

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Judul merupakan inti sari dari sebuah skripsi, oleh karena itu sebelum penulis memasuki pembahasan mengenai skripsi ini, terlebih dahulu penulis akan mengemukakan beberapa istilah yang terkandung dalam judul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Properti di Daftar Efek Syari’ah (DES)”**.

Untuk itu agar menghindari kesalah pahaman pengertian di kalangan pembaca dalam memahami maksud judul tersebut penulis akan menegaskan pengertiannya yaitu:

1. Faktor adalah sesuatu hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan (mempengaruhi) terjadinya sesuatu.¹
2. Pengaruh atau mempengaruhi dalam istilah penelitian disebut dengan akibat asosiatif yaitu suatu penelitian yang mencari atau pertautan nilai antara satu variabel dengan variabel yang lain.²
3. Struktur modal adalah bauran (proporsi) pendanaan permanen jangka panjang perusahaan yang di tunjukan oleh hutang, ekuitas saham preferen dan saham biasa.³

¹M.artikata.com/arti-faktor.html, akses 8 maret 2016

²Sugiono, *Penelitian Administratif*, (Bandung: Alfa Beta, 2001), h.7

³Van Horne, James C, dan Jhon M Wachowicz, Jr. *Prinsip-prinsipManajemen Keuangan*, Edisi ke-9, (Jakarta: Salemba empat, 1998), h. 474

4. Perusahaan adalah sebuah organisasi yang mengkombinasikan dan mengorganisir berbagai sumber daya yang bertujuan untuk memproduksi barang dan jasa untuk dijual.⁴
5. Properti adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu barang, yang identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.⁵

Berdasarkan penjelasan istilah-istilah di atas dapat diketahui maksud dari judul ini adalah apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan properti yang terdaftar di Daftar Efek Syari'ah, dan bagaimana pengaruhnya terhadap struktur modal perusahaan tersebut.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun dipilihnya judul penelitian ini, yaitu dengan alasan sebagai berikut :

1. Alasan objektif

Secara objektif, rumah erat kaitannya dengan kebutuhan pokok masyarakat akan tempat tinggal. Secara tidak langsung, sektor properti dapat mempresentasikan seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Untuk itu peneliti ingin meneliti bagaimana pengaruh struktur modal pada perusahaan properti yang terdaftar di Daftar Efek Syari'ah tahun 2012-2014

2. Alasan subjektif

Secara subjektif, permasalahan judul penelitian ini relevan dengan bidang keilmuan yang penulis tekuni di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

⁴M. Nafarin, *penganggaran perusahaan*, edisi.ke-3, (jakarta: Salemba Empat, 2013), h.

⁵ Supriyadi Amir, *Free Property*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2013), h.2

Adanya referensi yang mendukung sehingga dapat mempermudah penulis dalam menyelesaikan skripsi tersebut.

C. Latar belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk di Indonesia cukup signifikan. Kebutuhan akan tempat berteduh bagi keluarga juga semakin meningkat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan laju pertumbuhan penduduk Indonesia per-tahun yang di keluarkan oleh BPS (Badan Pusat Statistik) Indonesia, menunjukkan rata-rata pertumbuhan penduduk di Indonesia dari tahun 1971-1980 yaitu sebesar 2,31 juta jiwa, pada tahun 1980-1990 pertumbuhan penduduk mengalami peningkatan rata-rata sebesar 1,98 juta jiwa, dan pada tahun 1990-2000 pertumbuhan penduduk kembali meningkat rata-rata sebesar 1,49 juta jiwa, sedangkan pada tahun 2000-2010 meningkat rata-rata sebesar 1,49 juta jiwa, namun pada tahun 2010-2014 pertumbuhan penduduk di Indonesia kembali mengalami peningkatan rata-rata sebesar 1,40 juta jiwa.⁶

Bisnis properti mempunyai prospek yang baik terutama untuk jangka panjang. Investasi properti atau *real estate*, secara sederhana berarti mengeluarkan atau menanamkan modal dalam aset yang berbentuk tanah atau bangunan di atasnya. Banyak orang yang memandang investasi pada properti lebih menarik dan lebih menguntungkan di banding investasi di bidang lain. Hal ini dapat dimaklumi karena hampir semua orang beranggapan bahwa tidak ada sejarahnya, khususnya tanah dan rumah yang turun harganya. Setiap tahun

⁶http://www.bps.go.id/link_tabel_statistik/html, akses 9 September 2016

dapat dipastikan harganya akan meningkat dan terus meningkat di tahun-tahun berikutnya⁷.

Menurut hasil riset yang dilakukan BNI Securities pada tahun 2006 lalu, saham-saham properti memberi tingkat pengembalian (*expected return*) pada tahun itu rata-rata 58,3%. Paling tinggi dibanding sektor lainnya, sebab harga saham emiten properti masih murah.⁸ Tahun 2007, perusahaan properti mendominasi *go public*. Dari 19 perusahaan yang *go public*, sembilan diantaranya berasal dari sektor properti. PT. Alam Sutera Realty Tbk. Menggelar public expose pelepasan 2,99 miliar saham perseroan melalui penawaran perdana (IPO) pada 19 november 2007. Perolehan dana akan digunakan sebagai modal kerja. PT. Duta Graha Indah Tbk. 19 Desember 2007 melepas 1662 miliar saham pada IPO dengan harga Rp.225. perolehan dana akan digunakan 50% untuk memperkuat modal kerja dan 50% lagi untuk investasi memperkuat struktur perseroan. PT. Cowell Development Tbk. 19 Desember melepas 250 juta saham pada IPO dengan nominal Rp100,- per saham. Dana perolehan akan digunakan untuk membeli lahan, pengembangan infrastruktur dan lain-lain. Begitu pula dengan perusahaan lain yang berusaha mencari dana modal kerja untuk pengembangan operasi perusahaan.⁹

Berikut evaluasi properti 2015 dan proyeksi di 2016 berdasarkan riset Jones Lang Lasalle mengatakan, evaluasi kondisi properti sektor perkantoran

⁷Budi santoso, “*Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*”, virtuvian-properti.com, akses 5 November 2015.

⁸Rumah123.com, “*Menjajal Liatnya Lantai Bursa*”, <http://www.rumah123.com/berita-property.html>, akses 9 Maret 2016

⁹Roy Sembel, “*Saham Sektor Properti Di Indonesia Pasca Krisis Subprime Mortgage*”, <http://ghifiardi.com/saham-properi>. Akses 9 maret 2016

di tahun 2015 menunjukkan bahwa tingkat hunian gedung perkantoran di CBD (Central Business District) berada di sekitar angka 89%, dengan perkantoran kelas A sendiri berada di angka 85%. Tingkat hunian ini di pengaruhi oleh menurunnya permintaan perkantoran dari sektor minyak, gas dan pertambangan yang mana sempat mengalami keterpurukan harga komoditas dunia di tahun 2015. Sedangkan kondisi perkantoran akan mengalami peningkatan permintaan di tahun 2016. Asalkan tidak terjadi pelemahan rupiah yang bisa berdampak besar terhadap sentiment pasar.¹⁰

Perusahaan sebenarnya tidak akan terlepas dengan permasalahan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk beroperasi dan mengembangkan perusahaannya. Kebutuhan akan modal sangat penting dalam membangun dan menjamin kelangsungan perusahaan selain faktor pendukung lainnya. Modal di butuhkan setiap perusahaan, apalagi jika perusahaan tersebut akan melakukan ekspansi. Oleh karena itu, perusahaan harus menentukan berapa besarnya modal yang dibutuhkan untuk memenuhi atau membiayai usahanya.

Manajer harus mampu menghimpun dana secara efisien baik yang bersal dari internal, maupun eksternal perusahaan, agar mampu meminimalkan biaya modal. Biaya modal yang timbul dari keputusan pendanaan tersebut merupakan konsekuensi yang secara langsung timbul dari keputusan yang dilakukan manajer. Ketika manajer menggunakan hutang, jelas biaya modal yang timbul sebesar biaya bunga yang dibebankan oleh kreditur. Bila manajer

¹⁰M.liputan6.com/bisnis/read/proyeksi-properti-indonesia-2016. Di akses 10 februari 2016.

menggunakan dana internal atau dana sendiri, akan timbul *opportunity cost* dari dana atau modal sendiri yang digunakan. Keputusan pendanaan yang dilakukan secara tidak cermat akan menimbulkan biaya tetap dalam bentuk biaya modal yang tinggi, yang selanjutnya dapat berakibat rendahnya profitabilitas perusahaan.

Struktur modal merupakan perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa.¹¹ Pengertian struktur modal menurut Bambang Riyanto adalah perimbangan atau perbandingan antar jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri.¹²

Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal yang optimal yaitu: stabilitas penjualan, struktur aktiva, operating leverage, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengawasan, sifat manajemen, sikap kreditur dan konsultan, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan dan fleksibilitas keuangan.¹³ Sartono mengatakan ada beberapa faktor yang mempengaruhi struktur modal, yaitu tingkat penjualan, struktur aktiva, tingkat pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, variabel laba, pelindung pajak, skala perusahaan dan kondisi perusahaan serta ekonomi makro.¹⁴

¹¹Suad Husnan, *Analisis Laporan Keuangan*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 1996), h.272.

¹²Bambang Riyanto, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan, Edisi ke-4*,(Yogyakarta:BPFE, 1995), h. 22.

¹³Eugene, F Brigham dan Houston Joel. F, *Manajemen Keuangan*, Edisi ke-8, Alih Bahasa: Ali Akbar Yulianto, (Jakarta: Erlangga, 2001), h. 39.

¹⁴Agus Sartono, *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi, Edisi ke-4*, (yogyakarta:BPFE,2001), h.248.

Penelitian ini mengambil dua faktor yang mempengaruhi struktur modal. Faktor-faktor tersebut antara lain; kemampuan untuk memperoleh pinjaman bisa dilihat dari struktur aktiva, Kemampuan untuk melihat laba perusahaan ditunjukkan oleh rasio profitabilitas yaitu, *return on assets* (ROA), karena laba bersih yang diperoleh perusahaan akan mempengaruhi struktur modalnya.

Sumber dana internal berasal dari laba ditahan dan depresiasi. Untuk memudahkan masyarakat dan para pengusaha mendapatkan permodalan eksternal maka pemerintah bersama lembaga-lembaga ekonomi menyelenggarakan kegiatan pasar modal. Keberadaan pasar modal di Indonesia merupakan salah satu faktor terpenting dalam ikut membangun perekonomian nasional, terbukti telah banyak industri dan perusahaan yang menggunakan institusi pasar modal ini, sebagai media untuk menyerap investasi dan media untuk memperkuat posisi keuangan. Secara faktual, pasar modal telah menjadi *financial nerve center* (saraf finansial dunia) pada dunia ekonomi dewasa ini.¹⁵

Pasar modal secara umum dapat diartikan dengan sebuah tempat dimana modal diperdagangkan antara pihak yang kelebihan modal (*investor*) dengan orang yang membutuhkan modal (*issuer*) untuk mengembangkan investasi.¹⁶ Sedangkan Daftar Efek Syariah merupakan panduan investasi bagi reksadana syariah dalam menempatkan dana kelolaannya serta dapat dipergunakan oleh investor yang mempunyai keinginan untuk berinvestasi

¹⁵Departemen Keuangan dan Bapepam, " *Studi Investasi Syariah di Pasar Modal Indonesia*, (2004), h.1.

¹⁶*Ibid.*, h.1.

pada portofolio efek syari'ah. Efek syari'ah merupakan surat berharga yang prinsip kerjanya berdasarkan syari'ah. Daftar efek syari'ah terdiri dari perusahaan-perusahaan yang berdasarkan prinsip syari'ah yang terdiri dari 21 sukuk atau obligasi syari'ah, 185 saham emiten, 5 saham dari perusahaan publik, 3 saham dari emiten delisting dan 4 surat berharga syari'ah negara (SBSN). Kriteria syari'ah berupa saham yang dapat masuk dalam DES, yakni kegiatan emiten ini tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah.¹⁷

Dalam literatur fiqh Islam, memang tidak ditemukan adanya terminologi investasi maupun pasar modal. Namun sebagai bagian dari kehidupan muamalah, kegiatan investasi dapat dikategorikan kedalam akad *tijarah* (bisnis). *Tijarah* merupakan usaha pengelolaan harta (*tasharruf*) agar mendapatkan keuntungan yang halal. Pada prinsipnya harta tidak ada artinya bila tidak di investasikan. Islam tidak menghendaki adanya tindakan penimbunan harta yang tidak berguna.¹⁸

Sebagaimana Allah SWT telah menjelaskan dalam al-Qur'an Surat Al-ahzab ayat 27, sebagai berikut:

وَأَوْزَتْكُمْ أَرْضَهُمْ وَدَيْرَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطْئُوهَا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ
كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا

¹⁷Adrian Sutedi, *Pasar Modal Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafita, 2011), h.141.

¹⁸Burhanudin, *Pasar Modal Syari'ah Tinjauan Hukum*, (yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2009), h.40.

Artinya: Dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak dan Allah adalah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu.¹⁹

Penelitian ini akan menganalisis faktor-faktor yang menentukan struktur modal perusahaan properti di Daftar Efek Syari'ah periode 2012-2014.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh struktur aktiva dan profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan properti di daftar efek syari'ah?

E. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Berdasarkan dengan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

- a. Untuk menjelaskan pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal perusahaan properti di Daftar Efek Syari'ah.
- b. Untuk menjelaskan pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan properti di Daftar Efek Syari'ah.

2. Kegunaan

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Memberikan masukan bagi pihak yang berkepentingan (manajer, investor dan kreditur) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal.

¹⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 2001), h.931

- b. Menambah bukti empiris mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.
- c. Kalangan akademisi bisa menambah wawasan dan referensi untuk penelitian yang berkaitan dengan struktur modal.