STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

Skripsi Oleh:

BUDI SETIAWAN
NIM 01053110088

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
Tahun 2009

S
658.152 07
Set
S
C-090253
2009

R. 18141/18586

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

R. 19143
~~R. 195~~

R. 19143
19587

Skripsi Oleh:

BUDI SETIAWAN
NIM 01053110088

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
Tahun 2009

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA	: BUDI SETIAWAN
NIM	: 01053110088
JURUSAN	: MANAJEMEN
MATA KULIAH	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI	: STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

PEMBIMBING SKRIPSI

TANGGAL PERSETUJUAN	DOSEN PEMBIMBING
Tanggal	Ketua : Adam Dr. Mohamad Adam, SE, M.E NIP 132083937
Tanggal	Anggota : Taufik H. Taufik, SE, MBA NIP 132243860

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

NAMA	: BUDI SETIAWAN
NIM	: 01053110088
JURUSAN	: MANAJEMEN
MATA KULIAH	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI	: STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

Telah diuji di depan panitia ujian komprehensif pada tanggal 9 Februari 2009 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, 9 Februari 2009

Ketua,	Anggota,	Anggota,
Dr. Mohamad Adam, SE, M.E	H. Taufik, SE, MBA	Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA
NIP.132083937	NIP.132243860	NIP.131471610

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen

Drs. Yuliyansyah M. Diah, MM
NIP. 131474902

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: BUDI SETIAWAN
NIM	: 01053110088
Angkatan	: 2005
Kosentrasi	: Manajemen Keuangan
Judul Skripsi	: STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

Dengan ini menyatakan :

1. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik di lingkungan Universitas Sriwijaya.
2. Skripsi ini adalah penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari TIM Pembimbing Skripsi dan pengolahan data yang ditentukan oleh Program Studi Ekonomi Manajemen Universitas Sriwijaya.
3. Meskipun pada Perguruan Tinggi lainnya sudah pernah dibahas variabel yang sama seperti dalam Skripsi saya namun karena hasil penelitian terdahulu yang sering berbeda satu sama lain yang membuat saya tertarik untuk membahasnya lagi, selain itu juga saya mencoba menambah variabel baru sehingga dapat memecahkan masalah / teori yang baru.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan bila dikemudian hari terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Pelembang, Januari 2009

Budi Setiawan

01053110088

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

وَٱلْعَصْرِ ﴿١﴾ إِنَّ ٱلْإِنسَٰنَ لَفِى خُسْرٍ ﴿٢﴾ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ وَعَمِلُوا۟ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَتَوَاصَوْا۟ بِٱلْحَقِّ وَتَوَاصَوْا۟ بِٱلصَّبْرِ ﴿٣﴾

1. Demi masa.
2. Sesungguhnya manusia itu benar-benar dalam kerugian,
3. Kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh dan nasehat menasehati supaya mentaati kebenaran dan nasehat menasehati supaya menetapi kesabaran.

(Al-Ashr 1-3)

"Kehidupan selalu mengalir seperti sungai di tengah dua tepian kebahagiaan dan penderitaan, sisi keberhasilan dan kegagalan. Sukses dan gagal adalah peristiwa bukan tujuan akhir kehidupan. Oleh karena itu, manusia harus senantiasa mengalir sampai bertemu dengan muara kehidupan sebagaimana kehendak Sang Pencipta"

(Zig Ziglar)

Kupersembahkan Untuk :

ALLAH S.W.T.

Bapak dan Ibunda tercinta

Kakak dan Adik-adikku

Majelis Taklim Ash-Shobirin

Seluruh Keluarga dan Sahabatku

Dan semua mahasiswa fakultas ekonomi

Kata Pengantar

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Puji dan syukur saya panjatkan atas kehadirat Allah SWT Karena berkat Rahmat dan Hidayah-Nya yang berupa nikmat kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Struktur Modal, Likuiditas, dan Rentabilitas pada Lembaga Pembiayaan dan Sub Sektor Properti dan Real Estat.** Penulisan skripsi ini dibagi dalam enam bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Data Penelitian, Bab V Analisis dan Pembahasan, dan Bab VI Kesimpulan dan Saran.

Data utama yang digunakan adalah data sekunder perusahaan lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat yang diakses melalui *website* www.idx.co.id.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian kecil variasi dari likuiditas (indikator variabel *current ratio*) dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Sedangkan variasi dari likuiditas (indikator variabel *current ratio*) tidak dapat dijelaskan sama sekali oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Rentabilitas (indikator variabel *return on equity*) pada lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat sebagian kecil dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Rentabilitas (indikator variabel rentabilitas ekonomi) pada lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat sebagian kecil dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*).

Akhirnya saya menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, untuk itu saya mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar dikemudian hari saya bisa menyajikan karya ilmiah yang lebih baik. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi pembaca umumnya dan penulis khususnya.

Palembang, Januari 2009

Penulis

BUDI SETIAWAN

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T. karena atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Struktur Modal, Likuiditas, dan Rentabilitas pada Lembaga Pembiayaan dan Sub Sektor Properti dan Real Estat"**. Sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan baik moril maupun materil dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, MBA, Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Dr. H. Syamsurijal, AK, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
3. Drs. Yuliyansyah M. Diah, Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Drs. M. Kosasih Zen, M. Si., Sekretaris Jurusan Manajemen.
5. Drs. M. Nasir Ibrahim (Alm), selaku pembimbing akademik.
6. Dr. Mohamad Adam, SE, M.E, Pembimbing I Skripsi.
7. H. Taufik, SE, MBA, Pembimbing II Skripsi.
8. Semua Bapak/Ibu dosen dan seluruh Staff Tata Usaha serta Pegawai yang telah memberikan bantuan dan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
9. Orang Tuaku tercinta Bapak dan Ibu yang selalu sabar menghadapiku dan menjagaku. Maaf bila selama ini sering melukai hatimu, tak pernah secelahpun maksud hatiku tuk membuatmu kecewa, semoga diriku dapat selalu membahagiakanmu. Aamin.
10. Kakakku, Wim Permana, adik-adikku, M. Surya Darmawan, penulis berharap semoga kamu bisa jadi seorang ekonom, Syahfitriani, jadilah seorang muslimah yang kaffah dan Agil Muslim Sentosa yang selalu kurindukkan. Semoga kita selalu berada di jalan Allah SWT serta dapat membahagiakan kedua Orang Tua kita. Aamin.
11. Guru Ngajiku di Majelis Taklim Ash-Shobirin, Abah Ujang Zaini yang selalu mengajarkan tentang arti hidup yang sesungguhnya, kak Nuri, kak Latif,

Mendra, Wawan, Dayat, Iwan, Warto, Emul, Taufik, Sholeh, Endo, Dedek, Fahmi, Anang, Iam, Muslim.

12. Mbah Ramto lanang dan wedok yang selalu mengiringiku dengan doa kepada-Nya, serta lek inem dan lek ribut, lek nini, lek marsi, kak jhon, lek umar, lek marwan, lek nono, bulek nur dan om sibet, bulek katik dan om bani, kak antok dan mbak sari yang selalu setia membantu dan memberikan pelajaran hidup.
13. Keluarga besarku di Klaten Jawa Tengah, Mbah Harto, Mbah Amang, Mbah Mawar, Mbah Samto, dan semuanya yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu, terimakasih kakek, insayaallah kalian akan menjadi motivasiku untuk menjadi lebih baik lagi.
14. Sahabat – sahabat yang terus belajar dan tidak pernah berhenti untuk mencari arti hidup ini, BEM FE UNSRI 2007 (kak nedy, kak ari, kak fikri, kak rio, rama, reyandra, maria, ajeng) BEM FE 2008 (Andri, dayat, riski, ulan, meli, yuyun, reyandra, fitrah, miftah, dirta, dwi). EFECs (kak dias, kak galuh, kak vari, kak riska, jenang, vandi, dayat, dan lebay family. ISEF (kak rio, muiz, adit, ikhlas, dll), jadilah pelopor ekonomi syariah. IKAMMA (kak dayat, kak Mario, kak jeri, kak yudi, dll). BO UKHUAH (Yezy, Fitrah, Boy, Abi, Febri dll). Sahabat-sahabatku, Sutan, Yoyo, Ghea, Indah, Tejo, Kiki, Bibie, Deni, Chandra, Wawan, Wisnu dan Rio, Deva, Mbak Yuliya, Zakiah, dan wiwik) terima kasih akan kesetiaan dan kebersamaan kita selama hampir 4 tahun ini, kenangan-kenangan indah bersama tak kan pernah kulupakan.
15. Teman-teman sejawat seangkatan di Jurusan Manajemen, khususnya angkatan Manajemen '05 Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
16. Para Blogger sejati, teruslah ngeBLOG dengan hati dan cinta, insyaallah semuanya akan bermakna.

Semoga Allah S.W.T. membalas budi baiknya dan berkah kepada kita semua, Aamin.

Penulis

Budi Setiawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF iii
HALAMAN PERNYATAAN iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vi
UCAPAN TERIMA KASIH vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR GRAFIK xii
DAFTAR LAMPIRAN xiii
ABSTRAKSI xiv
ABSTRACT xv

BAB I PENDAHULUAN
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Perumusan Masalah 10
1.3. Tujuan Penelitian 10
1.4. Manfaat Penelitian 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA
2.1. Landasan teori 11
2.1.1. Pengertian Struktur Modal 11
2.1.2. Likuiditas 16
2.1.3. Rentabilitas 17
2.1.4. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Likuditas dan Rentabilitas ... 18
2.1.4.1. Pengaruh Struktur Modal terhadap Likuiditas 18
2.1.4.2. Pengaruh Struktur Modal terhadap Rentabilitas 19
2.1.5. Biaya Modal 20
2.1.5.1. Biaya Modal Individual 21
2.1.5.2. Biaya Modal Rata-rata Perusahaan 21
2.1.6. Pecking Order Theory 22
2.1.7. Trade-Off 22
2.2. Penelitian Terdahulu 23
2.3. Kerangka Konseptual Pemikiran 25
2.4. Hipotesis 27

BAB III METODE PENELITIAN
3.1. Ruang Lingkup Penelitian 28
3.2. Rancangan Penelitian 28
3.3. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel 28
3.4. Definisi Operasional Variabel Penelitian 31
3.4.1. Klasifikasi Variabel 31
3.5. Data dan Metode Pengumpulan Data 32
3.6. Metode Analisis Data 33
3.6.1. Uji Pengaruh Struktur Modal terhadap Likuiditas 33
3.6.2. Uji Pengaruh Struktur Modal terhadap Rentabilitas 34

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
NO. INVENTARIS: 090253
TANGGAL : 23 FEB 2009

BAB IV DATA PENELITIAN
4.1. Gambaran Umum Perusahaan 36
4.2. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian 39
4.2.1. Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) 39
4.2.2. Likuiditas (Indikator Variabel *Current Ratio*) 42
4.2.3. Rentabilitas (Indikator Variabel *Return On Equity* dan Rentabilitas Ekonomi) 45

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
5.1 Pembahasan Regresi
5.1.1 Persamaan Regresi Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Likuiditas (Inikator Variabel *Current Ratio*) 51
5.1.2 Persamaan Regresi Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Rentabilitas (Inikator Variabel *Return On Equity*) 54
5.1.3 Persamaan Regresi Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Rentabilitas (Inikator Variabel Rentabilitas Ekonomi) 58
5.2 Uji Korelasi dan Determinasi 61
5.2.1 Uji Korelasi Variabel Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Likuiditas (Inikator Variabel *Current Ratio*) 62
5.2.2 Uji Korelasi Variabel Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Rentabilitas (Inikator Variabel *Return On Equity*) 64
5.2.3 Uji Korelasi Variabel Struktur Modal (Indikator Variabel *Debt Equity Ratio*) terhadap Rentabilitas (Inikator Variabel Rentabilitas Ekonomi) 66

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 68

DAFTAR PUSTAKA 76

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Current Ratio, ROE dan Rentabilitas Ekonomi Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 5
Tabel 1.2 Current Ratio, ROE dan Rentabilitas Ekonomi Sub Sektor Properti Dan Real Estat Tahun 2003-2007 8
Tabel 3.1 Daftar Sampel Lembaga Pembiayaan 30
Tabel 3.2 Daftar Sampel Sub Sektor Properti dan Real Estat 30
Tabel 3.3 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel 31
Tabel 4.1 Gambaran Uum Lembaga Pembiayaan 37
Tabel 4.2 Gambaran Umum Sub Sektor Properti dan Real Estat 38
Tabel 4.3 Statistik Deskriptif DER Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 40
Tabel 4.4 Statistik Deskriptif DER Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 41
Tabel 4.5 Statistik Deskriptif Current Ratio Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 43
Tabel 4.6 Statistik Deskriptif Current Ratio Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 44
Tabel 4.7 Statistik Deskriptif Return On Equity Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 46
Tabel 4.8 Statistik Deskriptif Return On Equity Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 47
Tabel 4.9 Statistik Deskriptif Rentabilitas Ekonomi Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 48
Tabel 4.10 Statistik Deskriptif Rentabilitas Ekonomi Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 49
Tabel 5.1 Koefisien Regresi Lembaga Pembiayaan 51
Tabel 5.2 Koefisien Regresi Sub Sektor Properti dan Real Estat 53
Tabel 5.3 Koefisien Regresi Lembaga Pembiayaan 55
Tabel 5.4 Koefisien Regresi Sub Sektor Properti dan Real Estat 56
Tabel 5.5 Koefisien Regresi Lembaga Pembiayaan 58
Tabel 5.6 Koefisien Regresi Sub Sektor Properti dan Real Estat 59
Tabel 5.7 Korelasi Determinasi Lembaga Pembiayaan 62
Tabel 5.8 Korelasi Determinasi Sub Sektor Properti dan Real Estat 63
Tabel 5.9 Korelasi Determinasi Lembaga Pembiayaan 64
Tabel 5.10 Korelasi Determinasi Sub Sektor Properti dan Real Estat 65
Tabel 5.11 Korelasi Determinasi Lembaga Pembiayaan 66
Tabel 5.12 Korelasi Determinasi Sub Sektor Properti dan Real Estat 67

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Struktur Modal Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 3
Grafik 1.2 Struktur Modal Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007....6

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Statistik Deskriptif DER Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 78
Lampiran 2 Statistik Deskriptif DER Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 79
Lampiran 3 Statistik Deskriptif Current Ratio Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 80
Lampiran 4 Statistik Deskriptif Current Ratio Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 81
Lampiran 5 Statistik Deskriptif Return On Equity Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 82
Lampiran 6 Statistik Deskriptif Return On Equity Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 83
Lampiran 7 Statistik Deskriptif Rentabilitas Ekonomi Lembaga Pembiayaan Tahun 2003-2007 84
Lampiran 8 Statistik Deskriptif Rentabilitas Ekonomi Sub Sektor Properti dan Real Estat Tahun 2003-2007 85
Lampiran 9 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadap Likuiditas (Indikator Variabel Current Ratio) pada Lembaga Pembiayaan.....86
Lampiran 10 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadap Likuiditas (Indikator Variabel Current Ratio) pada Sub Sektor Properti dan Real Estat 87
Lampiran 11 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadapRentabilitas (Indikator Variabel Return On Equity) pada Lembaga Pembiayaan 88
Lampiran 12 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadap Rentabilitas (Indikator Variabel Return On Equity) pada Sub Sektor Properti dan Real Estat.....89
Lampiran 13 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadap Rentabilitas (Indikator Variabel Rentabilitas Ekonomi) pada Lembaga Pembiayaan.....90
Lampiran 14 Koefisien Regresi dan Korelasi Determinasi Struktur Modal (Indikator Variabel Debt Equity Ratio) terhadap Rentabilitas (Indikator Variabel Rentabilitas Ekonomi) pada Sub Sektor Properti dan Real Estat.....91

Struktur Modal, Likuiditas, dan Rentabilitas pada Lembaga Pembiayaan dan Sub Sektor Properti dan Real Estat.

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar pengaruh struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*) terhadap likuiditas (indikator variabel *current ratio*) dan rentabilitas (indikator variabel *return on equity* dan rentabilitas ekonomi) pada lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat periode 2003-2007.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian kecil variasi dari likuiditas (indikator variabel *current ratio*) pada lembaga pembiayaan dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Sedangkan variasi dari likuiditas (indikator variabel *current ratio*) pada sub sektor properti dan real estat tidak dapat dijelaskan sama sekali oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Rentabilitas (indikator variabel *return on equity*) pada lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat sebagian kecil dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*). Rentabilitas (indikator variabel rentabilitas ekonomi) pada lembaga pembiayaan dan sub sektor properti dan real estat sebagian kecil dapat dijelaskan oleh variasi dari variabel struktur modal (indikator variabel *debt equity ratio*).

Untuk menjaga likuiditas, penulis menyarankan agar perusahaan tidak meningkatkan hutang jangka pendek melebihi peningkatan aktiva lancar. Sedangkan untuk meningkatkan rentabilitas, perusahaan berusaha untuk menurunkan *operating expenses* yang relatif besar dan meningkatkan penjualan sehingga laba yang diperoleh akan meningkat

Kata Kunci : Struktur Modal, Likuiditas, dan Rentabilitas.

Capital Structure, Liquidity, and Rentability in Multi finance Institution and Sub Sector of Property and Real Estate

ABSTRACT

The objective of this research is to measure how big influence of capital structure (indicator variable debt equity ratio) to liquidity (indicator variable current ratio) and rentability (indicator variable return on equity and earning power) in multi finance institution and sub sector of property and real estate year 2003-2007.

Research finding has shown a part of liquidity (indicator variable current ratio) in multi finance institution can be explained by capital structure (indicator variable debt equity ratio). But liquidity (indicator variable current ratio) in sub sector of property and real estate can not be explained at all by capital structure (indicator variable debt equity ratio). Part of rentability (indicator variable return on equity) both multi finance institution or sub sector of property and real estate can be explained by capital structure (indicator variable debt equity ratio). And part of rentability (indicator variable earning power) both multi finance institution or sub sector of property and real estate can be explained by capital structure (indicator variable debt equity ratio).

In other to keep liquidity, author suggest that company never increase short term debt more than increasing of current assets. For increasing rentability, company is advised to decrease operating expenses and increasing of sales so net profit can be improved.

Key Words: Capital Structure, Liquidity, and Rentability.

STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Krisis global yang dimulai dari Amerika Serikat memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap perusahaan-perusahaan dunia. Beberapa perusahaan kelas dunia di berbagai penjuru dunia rontok. Dimulai dari bangkrutnya perusahaan investasi Lehman Brother dan perusahaan finansial Bear Streams. Beberapa saat sebelumnya, pemerintah Amerika terpaksa mengambil alih perusahaan *Mortgage* terbesar di Amerika; Freddie mac dan Fannie Mae sementara Merrill Lynch mengalami kondisi tak jauh beda hingga diakuisisi oleh Bank of America. Terakhir perusahaan asuransi terbesar AIG (*American International Group*) menunjukkan gejala krisis yang sama.

Beberapa saat setelah informasi kebangkrutan Lehman Brothers, pasar keuangan dunia mengalami kesulitan. Banyak bank besar yang *collaps* dan runtuhnya berbagai bank investasi lainnya di Amerika Serikat segera memicu gelombang kepanikan di berbagai pusat keuangan seluruh dunia. Bergejolaknya pasar keuangan global akibat efek lanjutan krisis *subrime mortgage* menyebabkan investor global serentak melakukan penilaian ulang terhadap risiko investasinya terutama di negara berkembang. Miskhin (1998:113) menyatakan bahwa dalam teori tingkat bunga, jika tingkat risiko meningkat dari suatu aktiva kekayaan misal saham,

maka permintaan untuk saham tersebut akan mengalami penurunan. Penarikan dana investasi di pasar keuangan negara berkembang akan mempengaruhi likuiditas negara tersebut.

Indonesia sebagai negara berkembang akan mengalami masalah likuiditas ini. Kondisi ini akan mengakibatkan banyak perusahaan di Indonesia mengalami *financial distress* yaitu kondisi dimana perusahaan mengalami kesulitan finansial baik dalam membayar kewajiban, membiayai operasional, kerugian yang terus-menerus atau jatuh pailit. Untuk meminimalisir risiko dari kurangnya likuiditas tersebut, perusahaan harus fokus dan berusaha keras agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan itu bermacam-macam (Harahap, 1994:19), diantaranya adalah:

1. Untuk mencari laba atau keuntungan yang sebesar-besarnya (*profit maximum*)
2. Pertumbuhan yang terus-menerus (*growth*)
3. Untuk kelangsungan hidup perusahaan (*survival*)
4. Menimbulkan kesan positif di mata publik (*image*)

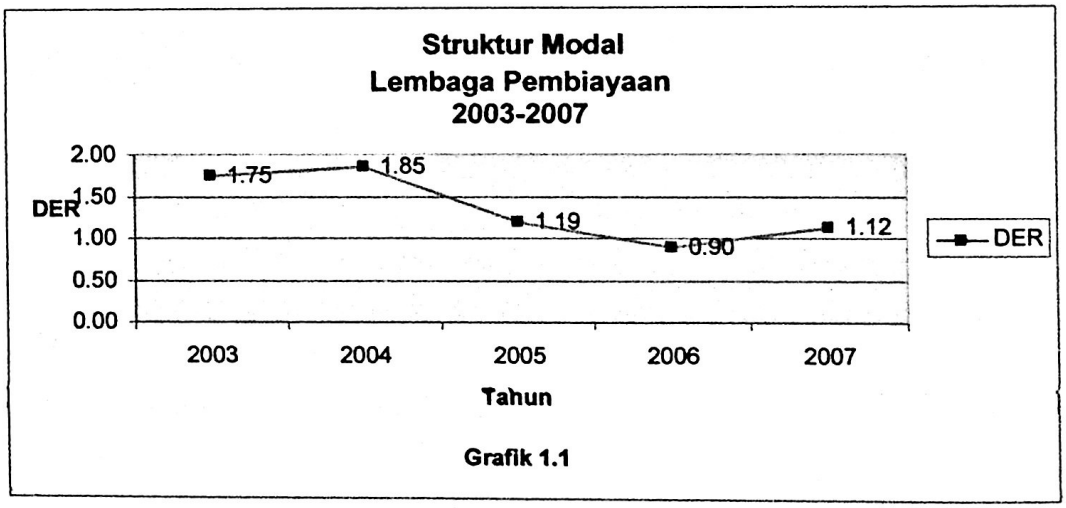
Dalam hal mencapai tujuan perusahaan tersebut, para manajer keuangan harus hati-hati dalam mengambil keputusan. Salah satu keputusan penting yang dilakukan manajer keuangan adalah keputusan memenuhi kebutuhan dana perusahaan. Dalam memperoleh dana perusahaan, pihak manajemen dituntut mampu mengelola struktur modal perusahaan secara baik, karena modal kerja yang baik merupakan syarat keberhasilan suatu perusahaan untuk menentukan posisi likuiditas perusahaan (Ahmad, 1997:1).

Selain masalah likuiditas, perusahaan juga memiliki tujuan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan. Perusahaan memerlukan modal untuk memperoleh laba maksimal tersebut. Sumber-sumber modal tersebut berasal dari

modal sendiri dan modal asing. Penggunaan modal asing akan membebani perusahaan dengan tingkat bunga tertentu. Tingkat bunga modal asing yang tinggi dapat mengganggu rentabilitas modal sendiri. Hal ini terjadi karena semakin besar beban bunga yang harus dibayar maka semakin kecil laba yang tersedia. Dengan kata lain suatu perusahaan yang menggunakan modal asing lebih besar akan mempengaruhi peningkatan rentabilitas modal sendiri (Riyanto, 2001:47).

Lembaga pembiayaan merupakan salah satu lembaga yang mengalami pertumbuhan usaha sangat cepat. Hal ini didukung dengan rendahnya *non performing loan* (NPL) lembaga pembiayaan yaitu 1,8%. Struktur modal perusahaan pembiayaan masih sangat solid dengan rasio hutang terhadap modal masih di bawah tiga kali. Hal ini disebabkan oleh dua hal. Pertama, kombinasi tingginya profitabilitas dan laba ditahan yang memungkinkan akumulasi modal sejalan pertumbuhan usaha. Kedua adalah meningkatnya fleksibilitas keuangan perusahaan yang memungkinkan perusahaan pembiayaan mengandalkan skema-skema pembiayaan baru yang tidak membebani neraca (Kompas dikutip dalam Syahruzad, 2008).

Struktur modal lembaga pembiayaan disajikan pada Grafik 1.1 berikut:



Grafik 1.1

Sumber : Laporan keuangan lembaga pembiayaan tahun 2003-2007 (data diolah)

Pada Grafik 1.1 dapat dilihat bahwa penggunaan struktur modal pada lembaga pembiayaan tahun 2004 meningkat menjadi 1,85. Sedangkan pada tahun 2005 s.d 2006 mengalami penurunan masing-masing menjadi 1,19 dan 0,90, sebelum meningkat kembali pada tahun 2007 menjadi 1,12.

Perubahan struktur modal pada lembaga pembiayaan akibat pemilihan sumber dana perusahaan akan mempengaruhi likuiditas dan rentabilitas perusahaan. Pada sisi likuiditas, penarikan dana dengan mengeluarkan modal saham kepada masyarakat akan meningkatkan likuiditas. Semakin besar modal saham yang didapat dari go publik maka akan semakin besar dana yang dapat digunakan dalam jangka panjang. Termasuk diantaranya untuk melunasi hutang jangka pendek. Pada sisi rentabilitas, penerbitan saham dapat meningkatkan maupun mengurangi tingkat rentabilitas. Hal ini tergantung pada kemampuan manajemen dalam memanfaatkan dana hasil go publik.

Apabila tingkat likuiditas perusahaan diukur dengan *current ratio* yaitu perbandingan antara aktiva lancar dan hutang lancar, maka penggunaan hutang jangka pendek sebagai sumber modal dalam struktur perusahaan akan mempengaruhi likuiditas perusahaan, karena semakin banyak penggunaan hutang jangka pendek, maka perusahaan harus menyediakan dana yang besar pula untuk melunasi kewajiban lancar yang akan jatuh tempo. Dengan berfluktuasinya penggunaan hutang jangka pendek sebagai sumber dana, maka tingkat likuiditas perusahaan juga terus berubah, perubahan likuiditas (indikator variabel *current ratio*) dan rentabilitas (indikator variabel *return on equity* dan rentabilitas ekonomi) pada lembaga pembiayaan periode 2003-2007 dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1

Lembaga Pembiayaan

Current Ratio, ROE dan Rentabilitas Ekonomi

Tahun 2003-2007

Tahun	Current Ratio (Rupiah)	ROE (Rupiah)	Rentabilitas Ekonomi (Rupiah)
2003	1,86	0,18	0,18
2004	1,95	0,21	0,21
2005	2,10	0,18	0,25
2006	2,41	0,20	0,23
2007	2,96	0,14	0,14

Sumber : Laporan keuangan lembaga pembiayaan tahun 2003-2007 (data diolah)

Dari Tabel 1.1 dapat dilihat tingkat likuiditas yang diukur dengan *current ratio*. Tingkat likuiditas yang diukur dengan *current ratio* pada lembaga pembiayaan terus mengalami peningkatan dari tahun 2003 s.d 2007 yaitu masing-masing sebesar 1,86; 1,95; 2,10; 2,41; dan 2,96.

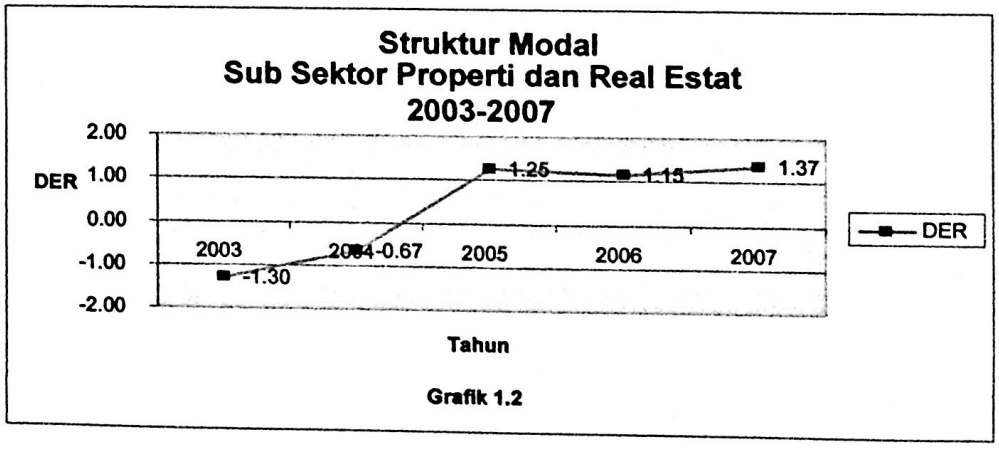
Pada Tabel 1.1 juga dapat dilihat tingkat rentabilitas perusahaan selama 5 tahun terakhir, dimana tingkat rentabilitas perusahaan diukur berdasarkan *Return On Equity* (ROE) dan rentabilitas ekonomi. Tingkat ROE lembaga pembiayaan dari tahun 2003 s.d 2004 mengalami peningkatan menjadi 0,21, namun terjadi penurunan ROE pada tahun 2005 menjadi 0,18. Pada tahun 2006 terjadi peningkatan ROE menjadi 0,20 dan kembali mengalami penurunan menjadi 0,14 pada tahun 2007.

Tidak hanya ROE pada lembaga pembiayaan yang berfluktuasi, tetapi rentabilitas ekonomi juga mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2004 s.d 2005 terjadi peningkatan rentabilitas ekonomi menjadi 0,21 dan 0,25.

Sedangkan pada tahun 2006 s.d 2007, rentabilitas ekonomi lembaga pembiayaan mengalami penurunan masing-masing menjadi 0,23 dan 0,14.

Seperti halnya pada lembaga pembiayaan, sub sektor properti dan real estat juga mempunyai peluang yang cukup baik untuk melakukan investasi. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di sektor properti dan real estat dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan 40% (Kompas dikutip dalam Anastasia, 2003). Selain itu, harga tanah bersifat rigid, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Investasi di bidang properti dan real estat pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun sejak krisis ekonomi tahun 1998, banyak perusahaan pengembang mengalami kesulitan karena memiliki hutang dolar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit melonjak hingga 50% sehingga pengembang kesulitan membayar cicilan kredit. Kekurangan likuiditas karena mimiliki banyak hutang akan dipengaruhi oleh sejauh mana perusahaan mampu mengelola struktur modal dengan baik. Grafik 1.2 akan menggambarkan struktur modal pada sub sektor properti dan real estat.



Grafik 1.2

Sumber : Laporan keuangan sub sektor properti dan real estat tahun 2003-2007 (data diolah)

Grafik 1.2 menggambarkan bahwa penggunaan struktur modal pada sub sektor properti dan real estat cenderung meningkat dari tahun 2004 s.d 2005, masing-masing menjadi 0,67 dan 1,25. Peningkatan struktur modal yang dicerminkan melalui D*ebt Equity Ratio* (DER) ini menjelaskan bahwa penggunaan hutang dibandingkan modal sendiri pada sub sektor properti dan real estat cenderung meningkat. Tetapi pada tahun 2006 sempat mengalami penurunan menjadi 1,15 sebelum meningkat kembali pada tahun 2007 menjadi 1,37.

Pergerakan struktur modal yang fluktuatif ini dihasilkan dari kebijakan perusahaan dalam hal menentukan kombinasi antara hutang dan modal sendiri yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan. Kebijakan struktur modal perusahaan akan mempengaruhi likuiditas dan rentabilitas perusahaan. Pada sisi likuiditas, penarikan dana dengan mengeluarkan modal saham kepada masyarakat akan meningkatkan likuiditas. Pada sisi rentabilitas, penerbitan saham dapat meningkatkan maupun mengurangi tingkat rentabilitas. Perubahan likuiditas yang diukur dengan *current ratio* dan rentabilitas yang dicerminkan melalui *return on equity* dan rentabilitas ekonomi pada sub sektor properti dan real estat periode 2003-2007 dapat dilihat pada Tabel 1.2.

Tabel 1.2

Sub Sektor Properti dan Real Estat

Current Ratio, ROE dan Rentabilitas Ekonomi

Tahun 2003-2007

Tahun	Current Ratio (Rupiah)	ROE (Rupiah)	Rentabilitas Ekonomi (Rupiah)
2003	3,99	-0,08	-0,03
2004	3,00	0,01	0,07
2005	3,27	-0,02	0,08
2006	3,72	-0,02	0,07
2007	2,04	0,33	0,05

Sumber : Laporan keuangan sub sektor properti dan real estat tahun 2003-2007 (data diolah)

Dari Tabel 1.2 di atas dapat dilihat tingkat likuiditas yang diukur dengan *current ratio*. Tingkat likuiditas yang diukur dengan *current ratio* pada sub sektor properti dan real estat periode 2003-2007 secara berturut-turut adalah sebesar 3,99; 3,00; 3,27; 3,72; dan 2,04.

Pada Tabel 1.2 juga dapat dilihat tingkat rentabilitas perusahaan selama 5 tahun terakhir, dimana tingkat rentabilitas perusahaan diukur berdasarkan *Return On Equity* (ROE) dan rentabilitas ekonomi. Tingkat ROE sub sektor properti dan real estat dari tahun 2003 s.d 2004 meningkat menjadi 0,01. Pada tahun 2005 s.d 2006 terjadi penurunan ROE masing-masing menjadi -0,02 dan -0,02, sebelum meningkat kembali pada tahun 2007 menjadi 0,33.

Seperti ROE pada sub sektor properti dan real estat yang terus berubah, rentabilitas ekonomi pada sub sektor ini juga mengalami perubahan setiap tahunnya. Pada periode 2003-2005 terjadi peningkatan rentabilitas ekonomi yaitu masing-masing sebesar -0,03; 0,07; dan 0,08. Sedangkan pada periode 2006-2007 terjadi penurunan rentabilitas ekonomi menjadi 0,07 dan 0,05.

Dari uraian di atas, terlihat bahwa struktur modal, tingkat likuiditas yang diukur dengan *current ratio* dan rentabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) dan rentabilitas ekonomi terus berfluktuasi setiap tahun. Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat likuiditas dan rentabilitas memiliki hubungan dengan struktur modal. Seperti yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto dalam bukunya *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*:

> Masalah struktur modal merupakan masalah yang penting bagi setiap perusahaan, karena baik dan buruknya struktur modal perusahaan tersebut, akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan tersebut. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan yang bersangkutan (Riyanto. 1998:228).

Berdasarkan uraian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa struktur modal merupakan salah satu aspek penting dalam perusahaan untuk mencapai suatu tingkat likuiditas dan rentabilitas perusahaan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk menyusun skripsi berjudul:

"STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, DAN RENTABILITAS PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN DAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT".

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap likuiditas dan rentabilitas pada lembaga pembiayaan.
2. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap likuiditas dan rentabilitas pada sub sektor properti dan real estat.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan penulis adalah :

1. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap likuiditas dan rentabilitas pada lembaga pembiayaan.
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap likuiditas dan rentabilitas pada sub sektor properti dan real estat.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain tujuan di atas, penelitian ini diharapkan memiliki manfaat untuk:

1. Bagi pengembangan ilmu, penelitian ini diharapkan dapat menambah dan mengembangkan pengetahuan dan wawasan tentang aplikasi ilmu dan teori manajemen keuangan, khususnya mengenai struktur modal dan pengaruhnya terhadap likuiditas dan rentabilitas.
2. Bagi perusahaan, memberikan informasi dan kontribusi berupa sebuah evaluasi serta bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan tentang kebijakan perusahaan.
3. Bagi pihak lain, diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad, Kamaruddin. 1997. *Dasar-Dasar Manajemen Modal Kerja.* Jakarta: PT RINEKA CIPTA

Anatasia, Njo. *Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematik terhadap Harga Saham Properti Di BEJ.* Diambil pada tanggal 1 Desember 2008 dari http://www2.kompas.com

Bringham, Eugene F dan Houston, Joel F. 2001. *Manajemen Keuangan.* Buku Dua, Edisi Ke-8. Jakarta: Erlangga

Bursa Efek Indonesia. 2008. Diambil pada tanggal 4 Oktober 2008 dari http://www.idx.co.id

Gujarati, Damodar dan Sumarno, Zain. 1998. *Ekonometrika dasar.* Jakarta: Erlangga

Dimas, Ignatius. 2004. *Analisa Pengaruh Perubahan Struktur Modal Tehadap Rentabilitas pada PT. Asuransi Jiwa Bringin Sejahtera.* Skripsi. Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya. Palembang

Edwin Syahruzad. *Analis Riset Utang Danareksa Sekuritas.* Diambil pada tanggal 4 November 2008 dari http://www2.kompas.com

Erwan Dk. 1997. *Manajemen Keuangan.* Jakarta: AK Group

Ferdinand, Augusty. 2006. *Metode Penelitian Manajemen.* Semarang: CV. Indoprint.

Harahap, Sofyan Safri. 1994. *Akuntansi Aktiva Tetap.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Indriantoro, Nur dan Bambang, Supomo. 1999. *Metodologi Penelitian Bisnis.* Edisi Pertama. Yogyakarta. BPFE-Yogyakarta

Kuncoro, Mudrajad. 2003. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi.* Jakarta: Erlangga

Mishkin, F.S. 1998. *The Economics of Money, Banking, and Financial Markets. Fifth Edition.* Columbia University

Noviawaty. 1999. *Pengaruh Struktur Modal Terhadap Likuiditas dan Rentabilitas pada PT. Tirta Mahakam Plywood Industry Tbk.* Skripsi. Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya. Palembang

Program Studi Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya. 2008. *Pedoman Penulisan Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.* Inderalaya. Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya

Riyanto, Bambang. 2001. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan.* Edisi ke-3. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada

Smith, Jay M dan Skousen, K Fred. 1981. *Intermediate Accounting.* Edisi ke-7. Cincinati, Ohio: South-Western Pubishing Co