

BAB I

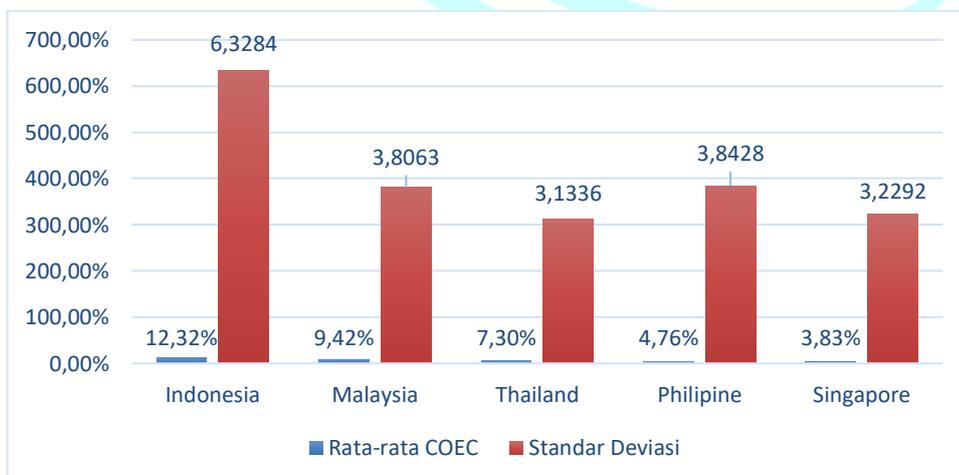
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Krisis ekonomi global telah mempengaruhi perkembangan perekonomian di dunia. Pada tahun 2012 ekonomi global mengalami ketidakpastian, hal ini disebabkan oleh krisis ekonomi pada tahun 2011 yang berdampak pada berbagai negara termasuk negara Indonesia. Sehingga banyak perusahaan yang mengalami kesulitan menghadapi masalah krisis ekonomi ini dan tidak hanya berdampak kepada perusahaan saja akan tetapi berdampak terhadap investor.

Investor yang mempunyai hak kepemilikan pada sebuah perusahaan selalu mengharapkan timbal balik *return* (pengembalian) dalam hal ini investasi yang sering digunakan ialah berupa bentuk saham. Salah satu kewajiban perusahaan yaitu untuk memenuhi hak para investor yaitu berupa *return* atas investasi yang ditanamkan. Perusahaan memerlukan biaya untuk memenuhi kewajiban tersebut. Biaya itu sering juga disebut dengan *cost of equity capital* (biaya modal ekuitas). Dalam artikel *Oxford University Press* (2014:461) menunjukkan tingginya *cost of equity capital* perusahaan Indonesia dibandingkan dengan negara ASEAN lainnya selama tahun 2012.

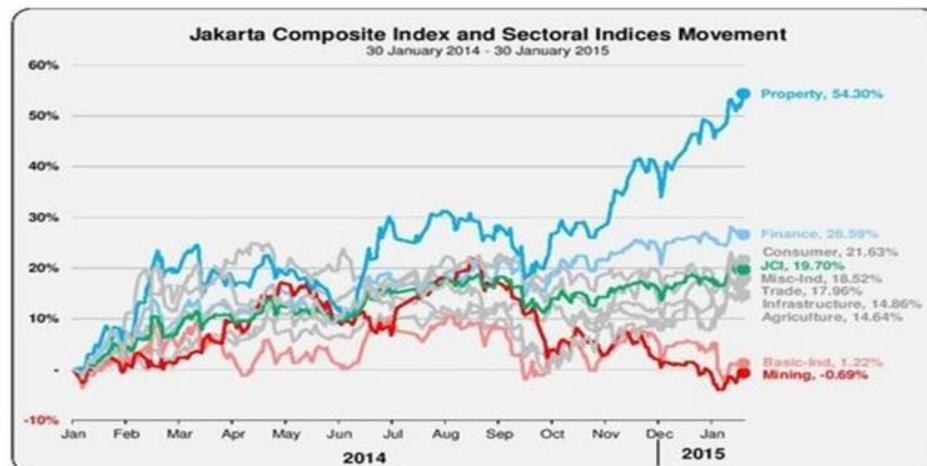
Gambar 1.1 Cost of Equity Capital



Sumber: *Oxford University Press* (2014)

Pada tabel 1.1 menjelaskan bahwa ada 5 negara ASEAN yang menjadi sampel penelitian. Di pilihnya 5 negara tersebut disebabkan perkembangan perekonomian pada negara-negara tersebut cukup pesat dibandingkan negara ASEAN lainnya. Dengan demikian dapat dilihat bahwa perusahaan yang berada Indonesia menanggung *cost of equity* paling tinggi. Hal ini mengindikasikan tingginya risiko yang diantisipasi oleh investor apabila ingin berinvestasi pada perusahaan di Indonesia. Nilai standar deviasi yang tinggi artinya *cost of equity capital* perusahaan di Indonesia sangat bervariasi tinggi rendahnya, serta tidak berdekatan dengan nilai rata-rata. Banyak sektor perusahaan di Indonesia memiliki pengaruh dalam meeningkatkan perekonomian dan salah satu sektor yang menjadi fokus peneliti yaitu perusahaan di sektor *Real Estate & Property*. Dilihat dari perkembangannya, sektor properti dan real estate pada periode Januari 2014 hingga Desember 2015 merupakan *the best performer* dengan mencatatkan kinerja pertumbuhan tertinggi dibanding sektor lainnya (*Indonesia Stock Exchange, 2015*)

Gambar 1.2 Perkembangan Sektor Real Estate dan Properti



Pada Gambar 1.2, selama periode 2014 hingga 2015, sektor properti dan real estate mengalami pertumbuhan sebesar 54,30%, disusul sektor industri jasa sektor keuangan (*finance*) sebesar 26,59% dan sektor industri barang konsumsi sebesar 21,633%. Pertumbuhan pada sektor properti ini tidak

terlepas dari status kebutuhan akan komoditas sebagai kebutuhan primer yang harus dipenuhi.

Menurut Indonesia Property Watch, peningkatan kebutuhan rumah atau backlog di dalam negeri pada tahun lalu meningkat hingga 21,7 juta. Jumlah tersebut meningkat 60% dibandingkan dengan backlog perumahan pada 2010 berjumlah 13,6 juta unit dan meningkat sekitar 45% dibandingkan dengan 2012 yang mencapai 15 juta unit. Meningkatnya kebutuhan akan komoditas properti menyebabkan perusahaan yang bergerak di sektor properti akan semakin berkembang. Walaupun bisnis properti terlihat menjanjikan untuk menjadi lahan investasi akan tetapi masih banyak perusahaan yang tidak bisa membagikan dividen kepada pemegang saham. PT Agung Podomoro Land merupakan salah satu perusahaan yang tidak bisa membagikan dividen pada tahun 2014. Hal ini dikarenakan laba bersih yang didapat hanya mengalami kenaikan sebesar 0,4% dari tahun sebelumnya sehingga oleh pihak perusahaan akan ditetapkan menjadi laba ditahan (detik finance, 2014).

Kasus diatas merupakan sebuah fenomena yang menarik dikarenakan *cost of equity capital* yang berubah-ubah setiap tahunnya, maka peneliti tertarik mengkaji lebih dalam mengenai penyebab meningkat dan menurunnya *cost of equity capital* sebuah perusahaan.

Menurut Regina Reizky Ifone (2012:103) *cost of equity capital* merupakan tingkat pengembalian yang diinginkan oleh penyedia bank, baik investor maupun kreditur. *Cost of equity capital* berkaitan dengan resiko investasi atas saham perusahaan. Seorang investor tentu mengharapkan laba atas investasi yang ditanam pada perusahaan. Risiko yang rendah akan membuat investor menanamkan modalnya diperusahaan tersebut. Definisi lain dikemukakan oleh Tarjo (2010:51) *cost of equity capital* merupakan tingkat return minimum yang disyaratkan oleh pengguna *cost of equity* atas investasinya. Pada penelitian ini peneliti menduga ada beberapa faktor yang mengakibatkan kurangnya kinerja keuangan dalam sebuah perusahaan yang mengakibatkan financial leverage, dan ukuran perusahaan.

Financial leverage yang dalam penelitian ini dihitung menggunakan *debt to asset ratio*, ratio ini merupakan alat untuk mengukur seberapa besar

perusahaan tergantung pada kreditur dalam membiayai aset perusahaan (Ariyani, 2013:9). *Leverage* dengan *debt to asset ratio* menggambarkan struktur modal perusahaan dan mengetahui risiko tak tertagihnya utang. Hal ini sangat berhubungan dengan *cost of equity capital* yang menggunakan pendekatan CAPM dimana CAPM sendiri menggambarkan keseimbangan antara risiko sebuah aset dan imbal hasil yang akan diterima oleh investor. Para investor tidak akan mau menanamkan modalnya pada sebuah perusahaan yang mempunyai hutang lebih besar daripada aset perusahaannya itu sendiri. Perusahaan yang mempunyai tingkat *leverage* tinggi berarti sangat bergantung pada pinjaman luar untuk membiayai asetnya. Bagi perusahaan yang mempunyai tingkat *leverage* yang lebih rendah lebih banyak membiayai asetnya dengan biaya sendiri (Syahadatina, 2015:7).

Hasil penelitian Sri Mulyati (2018:59) menunjukkan bahwa *financial leverage* berpengaruh signifikan terhadap *cost of equity capital* perusahaan, sehingga peneliti tertarik untuk menjadikan variabel *financial leverage* sebagai variabel bebas pada penelitian yang akan dilakukan. Banyak pengguna laporan keuangan sering kali hanya ditujukan kepada informasi laba, tanpa memperhatikan laba tersebut dihasilkan. Hal tersebut dapat mendorong manajemen perusahaan untuk melakukan beberapa tindakan yang disebut manajemen laba atau manipulasi laba (*earning management*). Investor yang mengetahui adanya praktik manajemen laba akan mengantisipasi risiko tersebut dengan cara menaikkan *rate of return* yang dipersyaratkan sehingga hal tersebut akan berdampak pada *cost of equity capital* perusahaan yang meningkat. Hasil penelitian Gita Septiani dan Salma Taqwa (2019;1351) *leverage* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *cost of equity capital*. sedangkan menurut Sukarti dan Titiek Suwarti (2018;697) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap *cost equity of capital*.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait topik tersebut, maka judul dalam penelitian ini adalah **“Pengaruh *Financial Leverage*, dan Ukuran Perusahaan terhadap *Cost of Equity Capital* Pada Perusahaan Real**

Estate & Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis menyebutkan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Krisis ekonomi global telah mempengaruhi perkembangan perekonomian di dunia. Pada tahun 2012 ekonomi global mengalami ketidakpastian, hal ini disebabkan oleh krisis ekonomi pada tahun 2011 yang berdampak pada berbagai negara termasuk negara Indonesia. Sehingga banyak perusahaan yang mengalami kesulitan menghadapi masalah krisis ekonomi ini dan tidak hanya berdampak kepada perusahaan saja akan tetapi berdampak terhadap investor.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan perumusan masalah penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh *financial leverage* terhadap *cost of equity capital* secara parsial pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
2. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap *cost of equity capital* secara parsial perusahaan pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
3. Bagaimana pengaruh *financial leverage* dan ukuran perusahaan terhadap *cost of equity capital* secara simultan pada perusahaan pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *financial leverage* terhadap *cost of equity capital* secara parsial pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?

2. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap *cost of equity capital* secara parsial perusahaan pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
3. Untuk mengetahui pengaruh *financial leverage* dan ukuran perusahaan terhadap *cost of equity capital* secara simultan pada perusahaan pada perusahaan real estate & property yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?

1.5 Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini dilakukan secara sistematis, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang kajian teori yang terkait dengan masalah yang diteliti, penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai rujukan penelitian, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang desain penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan pembahasan hasil penelitian yang diuji menggunakan software SPSS 26 dan interpretasi hasil penelitian

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan pembahasannya serta saran untuk penelitian selanjutnya.