BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan terhadap permasalahan, yaitu mengenai analisis profitabilitas, struktur aktiva, dan ukuran perusahaan pengaruhnya terhadap struktur modal (studi kasus pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2003-2009), maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1) Perkembangan profitabilitas (*return on asset)* pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2003 sampai dengan 2009 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2004 dan 2008 terjadi penurunan yang cukup signifikan. Penurunan ini diakibatkan oleh dampak krisis global**.** Dimana tahun 2004 menjadi tahap awal goncangan bagi industri property yang ditandai dengan tingginya tingkat suku bunga untuk perumahan, karena ketika kredit properti yang berbunga tinggi maka tingkat pengembalian dari debitur akan mengalami gangguan dan sulitnya memperoleh dana pihak ekstern, khususnya perbankan karena perbankan bertindak lebih hati-hati dalam memberikan pendanaan kepada perusahaan mengingat semakin besarnya risiko kredit macet, sehingga pada akhirnya berdampak pada pencapaian laba perusahaan yang didanai.
2) Perkembangan struktur aktiva pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2003 sampai dengan 2009 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2004 dan 2008 dimana terjadi penurunan

yang cukup signifikan. Penurunan ini diakibatkan oleh dampak krisis global**.** Penurunan struktur aktiva menjadi jaminan yang kurang baik ketika perusahaan melakukan pendanaan, mengingat aktiva tersebut tidak dapat dijadikan sebagai jaminan kredit sehingga tingkat *leverage* yang dimiliki cenderung rendah atau mengalami penurunan.

3) Perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2003 sampai dengan 2009 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2005 dan 2008 dimana terjadi penurunan yang cukup signifikan. Penurunan ini diakibatkan oleh dampak krisis global**.** Penurunan ukuran perusahaan diakibatkan oleh banyaknya perusahaan yang tidak lagi dengan mudah memperoleh pendanaan pihak eksternal mengingat tingkat suku bunga perbankan yang cukup tinggi dan adanya kemacetan kredit-kredit yang diberikan ke dunia usaha, khususnya industri properti, karena perbankan bertindak lebih selektif dalam memberikan pendanaan suatu perusahaan sehingga perusahaan kurang dapat memenuhi kebutuhannya untuk membiayai penjualan, sekalipun perusahaan tersebut merupakan perusahaan besar yang sahamnya sangat luas.

4) Perkembangan struktur modal (*debt to asset ratio*) pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2003 sampai dengan 2009 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2005 dan 2008 dimana terjadi penurunan yang cukup signifikan. Hal tersebut disebabkan oleh dampak krisis global yang ditandai adanya kemunduran yang dialami dunia properti akibat kemacetan kredit-kredit yang diberikan ke dunia usaha,

khususnya industri properti tanpa memperhitungkan batas maksimum pemberian kredit dimasa lalu oleh perbankan dan masalah kelayakan kredit yang disetujui, mengingat sebagian besar industri properti di Indonesia didanai oleh modal asing atau mengandalkan dana perbankan dalam bentuk utang maupun dengan mengeluarkan saham baru untuk memenuhi kebutuhan modalnya. Dengan kata lain, keadaan tersebut berdampak pada penurunan jumlah modal asing yang dimiliki suatu perusahaan.

5) Secara parsial, struktur aktiva berpengaruh positif yang signifikan terhadap struktur modal, sedangkan profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif yang tidak signifikan terhadap struktur modal. Adapun secara simultan, profitabilitas, struktur aktiva, dan ukuran perusahaan berpengaruh positif yang signifikan terhadap struktur modal. Hasil yang tidak signifikan menunjukan bahwa variabel profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal, namun sangat lemah pengaruhnya. Sedangkan hasil yang signifikan pada struktur aktiva menunjukan bahwa struktur aktiva berpengaruh sangat kuat terhadap struktur modal. Profitabilitas (X_1), struktur aktiva (X_2), dan ukuran perusahaan (X_3) mempengaruhi struktur modal (Y) selama tahun 2003 sampai dengan 2009 adalah sebesar 4,2% sedangkan sisanya sebesar 95,8% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti tingkat pertumbuhan perusahaan, perlindungan pajak, kondisi intern perusahaan, dan ekonomi makro.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, analisis, dan pembahasan yang telah penulis lakukan, maka penulis ingin memberikan saran bagi perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2009, yaitu sebagai berikut:

1) Sebaiknya, perusahaan dan para pengusaha properti tidak terlalu agresif dalam ekspansi bisnis tanpa memperhitungkan permintaan pasar secara riil karena akan berdampak pada meningkatnya risiko di sektor properti. Akibatnya, banyak pasokan produk properti yang tidak mampu diserap pasar, sehingga target profitabilitas atau keuntungan tidak tercapai. Selain itu, perusahaan harus dapat melakukan efisiensi biaya, untuk dapat mencapai laba yang optimal. Karena tanpa adanya laba, tidak mungkin perusahaan memperoleh dana pinjaman. Oleh karena itu, untuk tetap dapat memiliki citra atau reputasi yang baik di mata kreditur, maka perusahaan harus tepat melakukan setiap kebijakan dan keputusan yang berkaitan dengan keuangan perusahaan sehingga laba yang tersedia cukup untuk membayar bunga sebagai balas jasa atas dana yang dipinjamnya.
2) Sebaiknya, perusahaan memiliki struktur aktiva yang tinggi, karena ketika perusahaan memiliki struktur aktiva yang baik, maka struktur aktiva tersebut dapat dijadikan jaminan ketika perusahaan ingin melakukan pendanaan eksternal. Namun, kebijakan tersebut tentunya harus diikuti dengan evaluasi terhadap struktur aktiva, jangan sampai aktiva tersebut merupakan beban biaya yang cukup besar yang harus ditanggung perusahaan, tetapi struktur

aktiva yang baik harus memberikan kontribusi terhadap peningkatan penjualan perusahaan.

3) Sebaiknya, perusahaan memiliki kecukupan kapitalisasi untuk mampu bertahan. Karena semakin besar kapitalisasi suatu perusahaan, maka semakin besar ukuran perusahaan dan perusahaan akan dinilai semakin mampu dalam memenuhi kebutuhannya untuk membiayai pertumbuhan yang didasarkan pada penjualan.
4) Sebaiknya, bagi perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2009, sebelum menetapkan kebijakan struktur modalnya agar terlebih dahulu memperhatikan variabel struktur aktiva, karena variabel tersebut dianggap merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan struktur modal, agar perusahaan dapat memutuskan besarnya struktur modal yang sesuai sehingga dihasilkan kebijakan struktur modal yang optimal bagi perusahaan.
5) Profitabilitas, struktur aktiva, dan ukuran perusahaan mempengaruhi struktur modal, sehingga bagi manajemen perusahaan, variabel-variabel ini dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan struktur modal agar dihasilkan kebijakan struktur modal yang optimal bagi perusahaan, yaitu mempertimbangkan beberapa hal antara lain berapa besar kebutuhan dana tersebut, dalam bentuk apa sumber dana tersebut, dan berapa lama dana itu digunakan akan berpengaruh pada struktur modal perusahaan yang menunjukkan komposisi perbandingan sumber dana permanen yang digunakan oleh perusahaan dalam membiayai investasinya.