

ANALISIS NILAI KAPITALISASI DALAM KAITANNYA DENGAN STRUKTUR PEMBIAYAAN PADA INDUSTRI RUMAH SEHAT SEDERHANA DI WILAYAH MENGANTI KABUPATEN GRESIK

Bambang Sudarsono

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Trunojoyo Madura
Jln. Raya Telang PO BOX 2, Kamal, Bangkalan
Email : Sudarsonobambang14@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan melakukan analisis nilai kapitalisasi dalam kaitannya dengan stuktur pembiayaan Rumah Sehat Sederhana pada perumahan yang berlokasi di wilayah kecamatan Menganti, kabupaten Gresik. Dengan alasan karena di wilayah Menganti masih tersedia lahan yang ideal untuk pengembangan Rumah Sehat Sederhana. Metode pengambilan sample dalam penelitian ini adalah menggunakan purposive sampling dengan hasil penelitian semakin tinggi perusahaan menggunakan modal asing maka nilai kapitalisasinya akan semakin menurun. Demikian pula struktur modal optimum dicapai pada saat modal asing yang digunakan sejumlah maximum kredit sebesar 60 %.

Kata kunci: Nilai kapitalisasi, struktur pembiayaan, rumah sehat sederhana, modal asing, modal optimum

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze of the capitalize value on to hook with costing sufficient industry simple and healthy home in Menganti Gresik Regency. The reasoning is because in area Menganti to available area ideal for industry simple and healthy home. Sampling technique in this research to use purposive sampling. The result from analyze structure capital for debt to have influence negative for capitalization value on to hook industry simple and healthy housing in Menganti – Gresik. The sooner low debt the sooner high capitalization value company and structure capital optimal to reach enough capital for debt 60 % from entire capital.

Key words: Value of capitalization, financing structure, simple and healthy housing, foreign capital, optimum capital.

PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan pendapatan per kapita maka permintaan akan tempat tinggal akan semakin meningkat pula, dengan demikian pertambahan akan permintaan rumah atau property yang lain dapat dijadikan

indicator pertumbuhan ekonomi pada umumnya. Investasi dalam pengembangan property merupakan investasi yang padat modal khususnya dana sendiri hal ini karena sampai dengan saat ini perbankan belum diperkenankan untuk menyalurkan dana untuk pengadaan lahan jadi yang diperbolehkan yaitu kredit untuk konstruksi padahal biaya lahan bisa mencapai 18 sampai dengan 22 % dari Harga Jual(sesuai hasil wawancara dengan pengembang)

Untuk penyediaan Rumah Sehat Sederhana perlu adanya kreativitas pendanaan dan efisiensi pembiayaan yang harus dilakukan oleh pengembang , hal ini dikarenakan dalam industry Rumah Sehat Sederhana pasarnya diperuntukkan bagi mereka yang berpenghasilan menengah kebawah dan belum memiliki rumah dengan demikian pembelian rumah tersebut sebagian besar bukan diperuntukkan untuk kepentingan investasi akan tetapi pembelian rumah tersebut ditujukan untuk ditinggali, oleh karenanya pemerintah membatasi type dan harga untuk Rumah Sehat Sederhana yaitu maximum Type 36 dan luas tanah menyesuaikan dengan perda kabupaten dan kota setempat dengan harga maximum untuk wilayah jawa Timur Rp. 88.000.000 sesuai SK menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2010 tentang pengadaan perumahan sederhana melalui kredit pembiayaan pemilikan rumah sejahtera. Rumah sejahtera sebagaimana dimaksud dalam Permen adalah Rumah Sejahtera tapak (yaitu Rumah Sejahtera yang didirikan diatas satu keveling dengan satu rumah) dan Rumah Sejahtera Susun.

Konsumen rumah sederhana adalah mereka yang berpenghasilan minimum Rp. 1.000.000 dan maximum Rp. 2.500.000 dan mereka melakukan pembelian untuk rumah pertama sehingga diharapkan pembelian rumah tersebut betul – betul untuk ditinggali bukan untuk kepentingan investasi, dikarenakan adanya pembatasan harga jual, pemerintah memberikan fasilitas – fasilitas berupa subsidi suku bunga dan bantuan untuk pengadaan sarana dan prasarana berupa jalan, saluran dll.

Yang menjadi permasalahan untuk penyediaan rumah sejahtera pengembang dibatasi oleh harga beli tanah mentah dan biaya konstruksi serta penyediaan akan sarana prasarana agar perusahaan masih dapat memperoleh keuntungan, oleh karena itu pengembang harus mencari lahan yang dengan harga yang masih terjangkau kalau memperhatikan rasio biaya lahan sesuai dengan data diatas maka harga lahan maximum yang boleh dibeli oleh pengembang adalah dengan harga beli maximum sebesar 23 % dari harga jual yang ditetapkan pemerintah (Rp. 88.000.000) sebesar Rp. 20.240.000 dan kalau luas lahan rata – rata untuk type 36 adalah 72 m² maka harga beli per m² adalah Rp. 281.000,- dengan demikian lokasi yang mungkin diwilayah Gresik dan masih terjangkau dari tempat kerja sebagian besar calon konsumen adalah diwilayah menganti serta masih tersedia banyak lahan kosong serta secara perijinan tata ruang peruntukaanya untuk perumahan.

Ada beberapa syarat lokasi biasa dijadikan perumahan ;

1. Peruntukan lahan sesuai tata ruang perda setempat memang untuk perumahan
2. Pemilik mau menjual lahannya
3. Harga yang ditawarkan masih layak

4. Ada jalan akses
5. Warga sekitar perumahan mengizinkan untuk adanya kegiatan pembangunan perumahan
6. Tersedia prasarana pendukung (PLN, Tersedianya air dll)

Sehubungan dengan beberapa batasan tersebut diatas pengembang harus memilih dan Menyediakan system pendanaan yang proporsional sehingga dengan proporsi pendanaan tersebut perusahaan masih bisa meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat meningkat apabila biaya modal rata – rata tertimbang dari struktur modal yang digunakan oleh perusahaan lebih kecil atau minimal sama dengan keuntungan yang bisa diperoleh perusahaan. Biaya kapital adalah merupakan batas tingkat hasil minimum yang harus bisa dicapai oleh suatu organisasi usaha. Dengan demikian biaya kapital bisa dianggap sebagai cut off rate terhadap proyek investasi.

Menurut Indriyo Gito Sudarmo , ada 3 aspek biaya kapital, yaitu :

1. Biaya Kapital bukan selalu merupakan biaya sebenarnya. Biaya capital hanyalah merupakan tingkat minimum hasil – hasil yang harus dicapai proyek investasi dari suatu badan usaha
2. Biaya capital menunjukkan tingkat minimum dari keuntungan. Apabila perusahaan tidak dapat menghasilkan keuntungan yang lebih besar atau paling tidak sama dengan biaya capital maka akan berakibat turunnya nilai perusahaan. Turunnya nilai perusahaan ini dapat dilihat dari turunnya harga saham perusahaan di pasar bursa saham.
3. Biaya capital terdiri dari tiga komponen :
 - a. Tingkat hasil dalam keadaan tanpa resiko
 - b. Tingkat resiko usaha
 - c. Premi resiko financial

Pendekatan yang biasa digunakan oleh perusahaan adalah biaya kapital rata – rata tertimbang (weighted average cost of capital). Biaya kapital rata – rata tertimbang adalah merupakan rata – rata dari semua struktur capital yang dimiliki perusahaan yang biasanya berupa Utang jangka panjang, saham biasa, saham prioritas dan ekuitas.

Model persamaan tentang kapitalisasi (dalam Indriyo Gitosudarmo 2002) :

$$Ki = \frac{I}{D}$$

Dimana Ki = Nilai kapitalisasi dan Utang

I = Biaya bunga per tahun

D = Nilai pasar Utang

$$V = D + CS$$

Dimana :

V = Nilai Perusahaan

CS = Harga Pasar saham

$$2.> \quad Ke = \frac{E}{CS}$$

Dimana : Ke adalah Nilai kapitalisasi dari modal sendiri

$$3.> \quad Ko = \frac{O}{V}$$

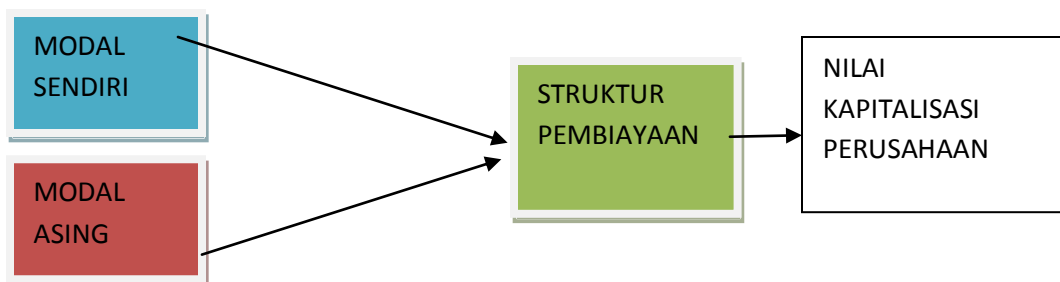
Dimana Ko adalah Nilai Kapitalisasi perusahaan

Berlakunya teori tersebut diatas ada beberapa asumsi yang mendasari yaitu :

1. Rasio perbandingan antara utang dengan modal sendiri akan diubah dengan cara menambah modal sendiri untuk membayar utang atau sebaliknya menambah utang untuk menarik modal sendiri. Didalam struktur capital tidak ada biaya transaksi untuk perubahan tersebut.
2. Tidak ada pajak pendapatan.
3. Laba usaha tidak ada peningkatan dan harapan laba usaha di masa depan adalah sama dengan harapan saat ini
4. Semua investasi memiliki harapan yang sama atas laba usaha

Kerangka konseptual

Berdasarkan kerangka teori dapat digambarkan kerangka konseptual pada gambar sebagai berikut :



METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian

Penelitian ini termasuk survey research, yang digunakan untuk menggambarkan bagaimana Nilai Kapitalisasi Perusahaan dalam kaitannya pengembang membiayai industrinya agar tetap bisa memperoleh keuntungan dan konsumen memilih model pembiayaan untuk pembelian rumah

Populasi dan Sampel

Populasi didalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan pengembang rumah sehat sederhana diwilayah Menganti – Babupaten gresik yang tergabung dalam APERSI, sedang sampel yang diambil menggunakan purposive sampling (sugiyono 2002) yaitu pengambilan sampel dengan pertimbangan – pertimbangan tertentu, yaitu :

1. Lahan yang dikembangkan minimal 50.000 m²
2. Masih aktif sampai dengan 3 tahun terakhir
3. Mempunyai legalitas usaha
4. Terdaftar aktif sebagai anggota Apersi jawa Timur

Data dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara , observasi dan laporan keuangan beserta laporan lainnya yang berkaitan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini setelah diadakan analisis dari sejumlah perumahan yang mengembangkan Rumah sehat sederhana yang ada dilokasi Kota Menganti kabupaten gresik yang memenuhi persyaratan untuk diteliti ada tiga perumahan yaitu :

1. Oma Indah Menganti
2. Graha menganti
3. Green Land

Dari analisis data dari ketiga perumahan tersebut dapat disajikan sebagai berikut:

Tabel 1. Luas lahan dan unit yang dikembangkan :

Keterangan	Luas lahan yang dikembangkan	Total unit rumah	Keterangan
Green Land	78.600 m ²	650 unit	Ada rencana penambahan lahan Dikembangkan dala

Graha menganti	82.000 m2	665 unit	2 tahap , tahap 1 seluas 4 Ha dan tahap 2 seluas 3,2 Ha Ada rencana penambahan lahan yang dikembangkan
Oma Indah menganti	67.320 m2	561 unit	

Sumber Data : perusahaan diolah

1. Green Land

Perhitungan nilai kapitalisasi perusahaan (K_0) perumahan Oma green Land tahun 2010 sampai dengan tahun 2011

Keterangan	2009	2010	2011
EBIT	2.890.000.000	3.460.000.000	3.897.600.000
Interest (bunga)	562.500.000	375.000.000	150.000.000
Equity (Modal sendiri)	2.327.500.000	3.085.000.000	3.747.600.000
Kapitalisasi dari modal sendiri (Ke)	24 %	24 %	24 %
Harga pasar saham	9.697.916.000	12.841.666.000	15.614.999.000
Hutang	4.500.000.000	3.000.000.000	1.200.000.000
Nilai perusahaan	14.197.916.000	15.841.666.000	16.814.999.000
Kapitalisasi perusahaan (Ko)	20,35 %	21,84 %	23,17 %

Sumber: data perusahaan diolah.

Dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa pada Oma Green land semakin menurun struktur pembiayaan yang digunakan dari kredit perbankan semakin meningkat nilai kapitalisasi perusahaan.

Perhitungan Struktur Modal Yang Optimal pada perumahan Green Land

Komponen Modal	Proporsi Modal	Biaya Modal	Biaya Modal rata –
----------------	----------------	-------------	--------------------

			rata tertimbang
Modal Utang	40 %	13,5 %	5,4 %
Modal sendiri	60 %	24	<u>14,4 %</u>
			<u>19,8 %</u>
Modal Utang	30 %	13,5 %	4,05 %
Modal Sendiri	70 %	24 %	<u>16,8 %</u>
			<u>20,85 %</u>
Modal Utang	20 %	13,5 %	2,7 %
Modal Sendiri	80 %	24 %	<u>19,2 %</u>
			<u>21,9 %</u>

Sumber: data perusahaan diolah.

Dari data diatas dapat diambil kesimpulan bahwa struktur modal optimal pada perumahan perumahan Green land dicapai pada saat modal asing (utang) digunakan secara optimal yaitu maximum pinjaman untuk industry perumahan sebesar 60 % dan modal sendiri 40 %.

2. Graha menganti

Perhitungan nilai kapitalisasi (K_0) pada perumahan Graha menganti tahun 2009 sampai dengan tahun 2011

Keterangan	2009	2010	2011
EBIT	2.432.620.000	3.687.400.000	1.844.731.000
Interest (bunga)	270.000.000	172.800.000	0
Equity (Modal sendiri)	2.162.620.000	3.514.600.000	1.844.731.000
Kapitalisasi dari modal sendiri (Ke)	22 %	22 %	22 %
Harga pasar saham	9.830.090.909	15.975.454.000	8.385.140.000
Hutang	2.000.000.000	1.280.000.000	0

Nilai perusahaan	11.830.090.909	17.255.454.000	8.385.140.000
Kapitalisasi perusahaan (Ko)	20,56 %	21,37 %	10,07 %

Sumber: data perusahaan diolah.

Dari hasil perhitungan pada perumahan Graha Menganti dapat disimpulkan bahwa semakin menurun struktur pembiayaan dari pinjaman yang digunakan semakin naik nilai kapitalisasi perusahaan akan tetapi pada saat nilai pinjaman = 0 nilai kapitalisasi perusahaan menurun tajam hal ini dikarenakan ada keterlambatan pada saat pengembangan tahap 2

Struktur Modal Optimal

Komponen Modal	Proporsi Modal	Biaya Modal	Biaya Modal rata – rata tertimbang
Modal Asing (utang)	40 %	13,5 %	5,4 %
	60 %	22 %	<u>13,2 %</u>
Modal Sendiri			<u>18,2 %</u>
Modal Asing (Utang)	30 %	13,5 %	4,05 %
	70 %	22 %	<u>15,4 %</u>
Modal Sendiri			<u>19,45 %</u>
Modal Asing (Utang)	20 %	13,5 %	2,7 %
	80 %	22 %	<u>17,6 %</u>
			<u>20,3 %</u>

Sumber: data perusahaan diolah.

Pada perumahan graha menganti demikian pula struktur modal optimum dicapai pada saat modal asing yang digunakan adalah maximum kredit untuk perumahan yaitu sebesar 40 % dari total pembiayaan.

3. Oma Indah menganti

Keterangan	2009	2010	2011
------------	------	------	------

EBIT	2.376.900.000	2.872.455.000	2.840.943.000
Interest (bunga)	118.600.000	0	0
Equity (Modal sendiri)	2.258.300.000	2.872.455.000	2.840.943.000
Kapitalisasi dari modal sendiri (Ke)	23 %	23 %	23 %
Harga pasar saham	9.818.695.600	12.488.934.000	12.351.926.000
Hutang	1.000.000.000	0	0
Nilai perusahaan	10.818.695.600	12.488.934.000	12.351.926.000
Kapitalisasi perusahaan (Ko)	21,97 %	23 %	23,01 %

Sumber: data perusahaan diolah.

Dari hasil perhitungan pada perumahan Oma Indah menganti dapat disimpulkan bahwa semakin kecil struktur pendanaan yang dibiayai dari kredit semakin meningkat nilai kapitalisasi perusahaan.

Struktur Modal yang Optimal pada perumahan Oma Indah Menganti

Komponen Modal	Proporsi Modal	Biaya Modal	Biaya Modal rata – rata tertimbang
Modal Utang	40 %	12,5 %	5 %
Modal Sendiri	60 %	23 %	13,8 %
			18,8 %
Modal Utang	30 %	12,5 %	3,75 %
Modal Sendiri	70 %	23 %	16,1 %
			_____ +
			19,85 %
Modal Utang	20 %	12,5 %	2,5 %
Modal Sendiri	80 %	23 %	18,4 %

			_____ + 20,9 %
--	--	--	-------------------

Sumber: data perusahaan diolah.

Dari hasil perhitungan biaya modal rata – rata tertimbang pada perumahan Oma Indah Menganti Gresik diperoleh bahwa pada struktur modal optimum dicapai pada saat perumahan memanfaatkan modal pinjaman secara optimal yaitu sebesar 60 % dibiayai dengan kredit Bank dan sebesar 40 % harus dibiayai sendiri oleh pengembang

SIMPULAN

Pada industri perumahan diharuskan untuk lebih banyak menyediakan modal sendiri dikarenakan perbankan hanya boleh mendanai untuk biaya konstruksi sedang untuk pengadaan lahan serta pematangan lahan harus dibiayai sendiri oleh pengembang, pendanaan maximum yang diperkenankan oleh bank adalah sebesar 60 % dari total jaminan proyek yaitu nilai lahan yang dikembangkan setelah pematangan. Berdasarkan hasil analisa data diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada Pengembang perumahan Green Land dengan total lahan yang dikembangkan sampai dengan tahun 2011 sebanyak 78.600 m² dengan jumlah unit yang dikembangkan sebanyak 650 unit rumah sehat sederhana pada 3 tahun terakhir diperoleh nilai kapitalisasi dan struktur pembiayaan optimum sebagai berikut :
 - a. Nilai kapitalisasi perusahaan pengembangan perumahan Green land akan semakin meningkat dengan semakin menurunnya proporsi pendanaan yang dibiayai dari kredit.
 - b. Struktur pembiayaan optimum pada pengembangan Oma Green Land dicapai pada saat kredit konstruksi yang digunakan sebesar 60 % (sebesar kredit maximum yang diperkenankan oleh perbankan)
2. Pada Pengembang Graha Menganti dengan total lahan yang dikembangkan sampai dengan tahun 2011 seluas 82.000 m² dengan jumlah unit rumah sehat sederhana yang dikembangkan sebanyak 665 unit diperoleh hasil analisa nilai kapitalisasi perusahaan dan struktur modal optimum sebagai berikut :
 - a. Nilai kapitalisasi perusahaan akan semakin meningkat dengan semakin menurunnya proporsi pendanaan yang dibiayai dengan kredit

- b. Struktur pembiayaan optimum dicapai pada saat kredit modal kerja yang digunakan sebesar 60 % dan modal sendiri sebesar 40 %
3. Pada pengembang perumahan Oma Indah menganti dengan total lahan yang sudah dikembangkan sampai dengan akhir tahun 2011 seluas 67. 320 m2 dengan jumlah unit rumah sehat sederhana yang dikembangkan sebanyak 561 unit diperoleh perhitungan hasil nilai kapitalisasi perusahaan serta stuktur modal yang optimum sebagai berikut :
- a. Nilai kapitalisasi perusahaan akan semakin meningkat dengan semakin menurunnya proporsi pendanaan yang dibiayai dengan kredit
 - b. Struktur pembiayaan optimum dicapai pada saat perusahaan menggunakan modal kerja pinjaman sebesar 60 % dan modal sendiri sebesar 40 %

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim, 2005. Analisis Investasi, penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Ahmad Syafi'I Syakur, 2009. Intermediate Accounting, Cetakan pertama, AV Publizer, Jakarta.
- Francis 1991, Invesment Analysis and management. 5th edition, _____
- Markowitz, Harry. 1952. " Portofolio Selection " *Juornal of Finance* " 76-90
- Suad Husnan, 1994. Dasar – dasar Menejemen Keuangan, Cetakan pertama, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Indriyo Gito Sudarmo, 2002. Manajemen Keuangan, Edisi keempat, BPFE UGM, Yogyakarta.
- Mulyadi, 1999. Akuntansi Biaya. Cetakan ketujuh, Penerbit Aditya Media, Yogyakarta,