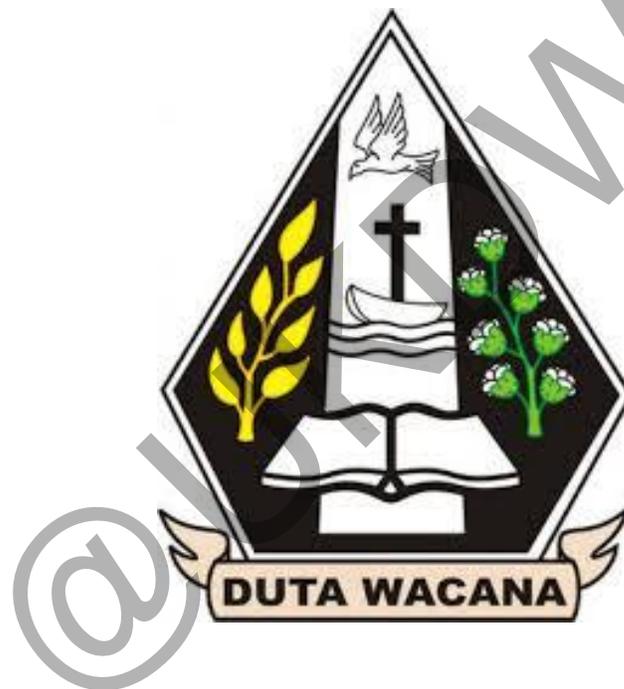


**KAPASITAS PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT PADA
INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*: BUKTI EMPIRIS
DARI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

Pitriani (11120037)

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA
2016**

**CREDIT REPAYMENT CAPACITY ON INDUSTRY PROPERTY
AND REAL ESTATE: EMPIRICAL EVIDENCE FROM BEI**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

Pitriani (11120037)

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS BISNIS

UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA

2016

**KAPASITAS PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT PADA
INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*: BUKTI EMPIRIS
DARI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI SARJANA STRATA SATU



**Diajukan Kepada Fakultas Bisnis
Program Studi Manajemen
Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S1)**

**Disusun Oleh:
Pitriani (11120037)**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA
2016**

Halaman Pengesahan

Skripsi dengan judul:

Kapasitas Pembayaran Kembali Kredit Pada Industri Property dan Real Estate: Bukti Empiris Dari Bursa Efek Indonesia

Telah diajukan dan dipertahankan oleh:

Pitriani
11120037

Dalam ujian skripsi Program Studi S1 Manajemen
Fakultas Bisnis
Universitas Kristen Duta Wacana

Dan dinyatakan diterima untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada tanggal **21 JAN 2016**

Dewan Penguji

1. Dra. Umi Murtini, MSi.
(Ketua Tim)
2. Dr. Perminas Pangeran, SE., M.Si.
(Dosen Penguji)
3. Dra. Insiwijati Prasetyaningsih, MM.
(Dosen Penguji)

Tanda Tangan







Yogyakarta, **26 JAN 2016**

Disahkan oleh:

Dekan,



Dr. Singgih Santoso, MM

Ketua Program Studi,



Petra Surya Mega, SE., M.Si.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan bahwa sesungguhnya skripsi dengan judul:

**Kapasitas Pembayaran Kembali Kredit Pada Industri *Property* dan *Real Estate*:
Bukti Empiris Dari Bursa Efek Indonesia**

Yang saya kerjakan untuk melengkapi bagian syarat untuk menjadi Sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Bisnis Universitas Kristen Duta Wacana, adalah bukan hasil tiruan atau dipublikasi dari karya pihak lain di Perguruan Tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya sudah dicantumkan sebagaimana mestinya.

Jika dikemudian hari didapati bahwa hasil skripsi ini adalah hasil plagiasi atau tiruan dari pihak lain, maka saya bersedia dikenai sanksi yakni, pencabutan gelar saya.

Yogyakarta, 8 Januari 2016



(Pitriani)

11120037



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdu lillahi rabbil ‘alamin saya panjatkan kepada Allah Subhanahu wa Ta’ala yang menjadi sumber pertolongan dan berkah dalam kehidupan saya. Karena berkat dan rahmat karunia dari-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

Orang tua yang sudah bekerja keras dari pagi sampai malam hari untuk membiayai perkuliahan saya, saya menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya untuk papa atas setiap dukungan, doa dan semangat untuk saya, dengan fasilitas, dan biaya yang sudah banyak diberikan untuk saya tetap kuliah dan menyelesaikannya. Almh. mama walaupun sudah tenang di surga, namun saya yakin melalui kerja keras saya selama ini mama pasti bangga dan bahagia dengan prestasi yang saya raih. Untuk kakak saya, terima kasih selalu memberikan semangat, mengalah, dan kepercayaan yang sudah kakak berikan untuk saya agar saya tetap fokus dengan skripsi.

Untuk Handrio Dwi Kusuma, Vivilia Wulandari T.M, sahabat-sahabat kecilku kalian adalah semangat saya dalam menyelesaikan skripsi. Terima kasih atas dukungan doa, semangat, dan kasih sayang dari kalian.

Buat teman-teman seperjuangan keuangan dan pemasaran 2012, terima kasih sudah berbagi waktu, ilmu, dan kebersamaan. Kenangan bersama kalian selalu ada didalam hati saya dan akan terus saya ingat.

KATA MUTIARA

- ❖ Salah satu tanda seorang pendidik yang hebat yakni mampu memimpin murid-muridnya menjelajahi tempat-tempat baru yang bahkan belum pernah didatangi sang pendidik itu sendiri. (Thomas Groome).
- ❖ Kita tidak bisa mengajari orang apapun. Kita hanya bisa membantu mereka menemukannya didalam diri mereka. (Galileo Galilei).
- ❖ Semakin dalam pemahamannya, semakin sederhana pula penampilannya. Karena sungguh hijab itu meraih ridha Allah SWT, bukan decak kagum khalayak. (Ustadz Wijayanto).
- ❖ Kita tidak bisa menjadi bijaksana dengan kebijaksanaan orang lain, tapi kita bisa berpengetahuan dengan pengetahuan orang lain. (Ustadz Jefri Al-Buchori).
- ❖ Empat kekuatan untuk meraih kesuksesan dengan kemauan, kemampuan, kesempatan, dan karakter. (Ustadz Jefri Al-Buchori).
- ❖ Tidak ada rahasia untuk sukses. Ini adalah hasil sebuah persiapan, kerja keras, dan belajar dari kesalahan. (Colin Powel).
- ❖ Tanpa terus-menerus tumbuh dan berkembang, kata-kata seperti kemajuan, prestasi, dan sukses tak punya arti apa-apa. (Benjamin Franklin).
- ❖ Hadapi masa lalu tanpa penyesalan, hadapi hari ini dengan tegar dan percaya diri. Siapkan masa depan dengan rencana yang matang dan tanpa rasa khawatir. (Hary Tanosoedijo).

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala karena kasih dan anugerah-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kapasitas Pembayaran Kembali Kredit Pada Industri *Property* dan *Real Estate*: Bukti Empiris Dari Bursa Efek Indonesia”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Bisnis Jurusan Manajemen Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta. Dengan selesainya skripsi ini, saya ingin menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu selama proses penelitian dan penulisan skripsi. Ucapan terima kasih disampaikan dengan hormat kepada:

1. Dekan Fakultas Bisnis Universitas Kristen Duta Wacana, Dr. Singgih Santoso.
2. Wakil Dekan I Bidang Akademik Manajemen, Petra Surya Mega Wijaya, SE., M.Si.
3. Dr. Perminas Pangeran, SE., M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sejak penentuan judul hingga penulisan skripsi.
4. Dra. Umi Murtini, M.Si. dan Dra. Insiwijati Prasetyaningsih, MM. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan kritik dalam penulisan skripsi.
5. Segenap dosen dan civitas akademik Fakultas Bisnis Manajemen Universitas Kristen Duta Wacana yang telah banyak membantu saya dalam menuntut ilmu di UKDW.
6. Papa, almh. Mama dan Kakak (Tio Ang Po, Evi Susanti dan Nelly Aprianti) yang selalu setia menasehati dan terus memberikan dukungan baik lewat doa dan semangat serta almh. Mama yang sangat bangga akan prestasi anaknya.
7. Temanku, Vivilia Wulandari Tarru Mata yang telah membantu memberikan masukan, semangat, menemani dalam suka, mendampingi dan belajar bersama.
8. Riduwan, temanku yang sudah membantu menerangkan materi-materi yang masih belum dipahami.

9. Handrio Dwi Kusuma, imamku yang sudah memberikan perhatian, semangat, dan selalu mengingatkan untuk tidak lupa sholat 5 waktu.
10. Keluarga besar Papa, Mama dan Handrio Dwi Kusuma yang selalu memberi doa, dukungan, dan semangat.
11. Christiana Rinardi, Vefie Eriyanti, Wulan, dan Gilang, sahabatku dari kecil yang telah memberikan dukungan, semangat, dan tetap fokus dengan skripsi ini.
12. Paula Novena, Marsella Isani Edoway, Asniar Yuniahadi, Mega, dan Maria yang telah membantu saya dan memberikan semangat dalam penulisan skripsi.
13. Teman-teman seperjuangan konsentrasi Keuangan angkatan 2012 (Ronny Rianto, Chyntia, Oktavianus, Michael, Lolita) yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan kebersamaan.
14. Teman-teman seperjuangan konsentrasi Pemasaran angkatan 2012 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi.
15. Teman-teman Ikatan Mahasiswa Kalimantan UKDW yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi.
16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi.

Saya mengharapkan agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak terkait dan dapat digunakan semestinya.

Yogyakarta, 8 Januari 2016

Penulis

Pitriani

Nim: 11120037

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA MUTIARA	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRACT	xvi
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Kontribusi Penelitian	7
1.5. Batasan Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS	10
2.1. Definisi Risiko Kredit	10

2.1.1.	Peranan Kredit Dalam Usaha	10
2.1.2.	Faktor-Faktor Penilaian Dalam Kredit	11
2.2.	Definisi Risiko Likuiditas	13
2.3.	Definisi (<i>Repayment Capacity</i>)	14
2.4.	Penelitian Terdahulu	14
2.5.	Kerangka Penelitian	17
2.6.	Pengembangan Hipotesis	17
BAB III METODA PENELITIAN		23
3.1.	Populasi dan Sampel	23
3.1.1.	Populasi	23
3.1.2.	Sampel	23
3.2.	Metode Pengambilan Sampel	24
3.3.	Jenis Data dan Sumber Data	25
3.3.1.	Jenis Data	25
3.3.2.	Sumber Data	26
3.4.	Definisi Operasional Variabel	26
3.4.1.	Variabel Dependen	26
3.4.2.	Variabel Independen	28
3.5.	Metode Analisis Data	34
3.5.1.	Analisis Linear Berganda	34
3.5.2.	Statistik Deskriptif	34
3.5.3.	Uji Asumsi Dasar	35
3.5.3.1.	Normalitas	35
3.5.4.	Uji Asumsi Klasik	35
3.5.4.1.	Uji Multikolinearitas	35
3.5.4.2.	Uji Heteroskedastisitas	36
3.5.4.3.	Uji Autokorelasi	36
3.5.5.	Uji Model	37

3.5.5.1. Uji Koefisien Determinasi	37
3.5.6. Uji Hipotesis	38
3.5.6.1. Uji Parsial (t test)	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	39
4.1. Statistik Deskriptif	39
4.2. Uji Asumsi Dasar	40
4.2.1. Normalitas	40
4.3. Uji Asumsi Klasik	41
4.3.1. Uji Multikolinearitas	41
4.3.2. Uji Heteroskedastisitas	43
4.3.3. Uji Autokorelasi	44
4.4. Uji Model	45
4.4.1. Uji Koefisien Determinasi	45
4.5. Uji Hipotesis	46
4.5.1. Uji Parsial (t test)	46
4.6. Pembahasan	48
BAB V KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	55
5.1. Kesimpulan	55
5.2. Keterbatasan Penelitian	57
5.3. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Pemberian Kredit Berdasarkan Sektor	4
Tabel 3.1.2. Sampel Perusahaan	24
Tabel 3.4.1. Definisi Operasional Variabel Dependen	28
Tabel 3.4.2. Definisi Operasional Variabel Independen	33
Tabel 4.1.1. Uji Statistik Deskriptif	39
Tabel 4.2.1.1. Hasil Normalitas Variabel DSCR	41
Tabel 4.3.1.1. Hasil Uji Multikolinearitas Variabel DSCR	42
Tabel 4.3.2.1. Hasil Uji Heteroskedastisitas Variabel DSCR	43
Tabel 4.3.3.1. Hasil Uji Durbin-Waston DSCR	45
Tabel 4.4.1.1. Hasil Uji Koefisien Determinasi DSCR	46
Tabel 4.5.1.1. Hasil Uji Parsial (t test) Variabel DSCR	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Kerangka Penelitian 17

@UKDW

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Daftar Sampel Perusahaan
- Lampiran 2: Definisi Operasional Variabel Dependen
- Lampiran 2-1: Definisi Operasional Variabel Independen
- Lampiran 4: Hasil Uji Statistik Deskriptif
- Lampiran 4-1: Hasil Uji Normalitas
- Lampiran 4-2: Hasil Uji Multikolinearitas
- Lampiran 4-3: Hasil Uji Heteroskedastisitas
- Lampiran 4-4: Hasil Uji Autokorelasi
- Lampiran 4-5: Hasil Uji Koefisien Determinasi
- Lampiran 4-6: Hasil Uji Parsial (t-test)

@UKDW

ABSTRACT

The aim of this research was to test the repayment capacity of the credit on Industrial Property and Real Estate in Indonesia. This research was conducted on 32 property companies and Real Estates listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX). The explanatory variables included Profitability, Size, Quick Ratio, Age, Growth, Investment, and Cash Conversion Cycle (CCC). The results showed that the Profitability and Size were variables that affected the repayment capacity of the credit. In this case, the company should be able to suppress the economic scale, pay attention to the interest rate, produce high profitability, manage resources, develop new innovations, and also fix the Cash Conversion Cycle (CCC). The results of this study revealed that banks could assess the credit risk towards banks using DSCR and ICR.

Keywords: *credit risk, repayment capacity*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah menguji kemampuan pembayaran kembali kredit pada Industri Property dan Real Estate di Indonesia. Penelitian ini dilakukan terhadap 32 perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Variabel penjelas meliputi Profitability, Size, Quick Ratio, Age, Growth, Investment, dan Cash Conversion Cycle (CCC). Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan size merupakan variabel yang mempengaruhi kemampuan pembayaran kembali kredit. Dalam hal ini perusahaan harus mampu menekan skala ekonomi, memperhatikan tingkat suku bunga, menghasilkan profitabilitas yang tinggi, mengelola efisiensi sumber daya, mengembangkan inovasi baru, serta memperbaiki siklus konversi kas. Hasil penelitian ini, mengungkapkan bahwa bank dapat menilai risiko kredit pada bank dengan menggunakan DSCR dan ICR.

Kata Kunci: Risiko Kredit, Kemampuan pembayaran kembali.

ABSTRACT

The aim of this research was to test the repayment capacity of the credit on Industrial Property and Real Estate in Indonesia. This research was conducted on 32 property companies and Real Estates listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX). The explanatory variables included Profitability, Size, Quick Ratio, Age, Growth, Investment, and Cash Conversion Cycle (CCC). The results showed that the Profitability and Size were variables that affected the repayment capacity of the credit. In this case, the company should be able to suppress the economic scale, pay attention to the interest rate, produce high profitability, manage resources, develop new innovations, and also fix the Cash Conversion Cycle (CCC). The results of this study revealed that banks could assess the credit risk towards banks using DSCR and ICR.

Keywords: *credit risk, repayment capacity*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah menguji kemampuan pembayaran kembali kredit pada Industri Property dan Real Estate di Indonesia. Penelitian ini dilakukan terhadap 32 perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Variabel penjelas meliputi Profitability, Size, Quick Ratio, Age, Growth, Investment, dan Cash Conversion Cycle (CCC). Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan size merupakan variabel yang mempengaruhi kemampuan pembayaran kembali kredit. Dalam hal ini perusahaan harus mampu menekan skala ekonomi, memperhatikan tingkat suku bunga, menghasilkan profitabilitas yang tinggi, mengelola efisiensi sumber daya, mengembangkan inovasi baru, serta memperbaiki siklus konversi kas. Hasil penelitian ini, mengungkapkan bahwa bank dapat menilai risiko kredit pada bank dengan menggunakan DSCR dan ICR.

Kata Kunci: Risiko Kredit, Kemampuan pembayaran kembali.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di Negara Indonesia, permasalahan mengenai kredit sudah berangsur lama sejak terjadinya krisis keuangan dari tahun 1998. Penyebab terjadinya karena menurunnya kondisi perekonomian terutama dalam hal suku bunga sehingga perusahaan terkena dampak atau imbas dari krisis tersebut. Akibatnya pinjaman dari bank yang sudah dilakukan menjadi terhambat karena pengaruh suku bunga dari krisis tersebut dan pembayaran kembali kredit menjadi tidak tepat waktu. Sehingga bank pun akan mengalami risiko kredit. Krisis keuangan global yang terjadi pada tahun 1998 salah satunya berdampak pada sektor industri *Property* dan *Real Estate*.

Terjadinya krisis keuangan di Amerika Serikat tersebut tentunya memiliki dampak yang berarti bagi dunia usaha di Indonesia termasuk *Property* dan *Real Estate* yang akan mengalami penurunan pembayaran kredit. Sektor properti memiliki arti yang penting dalam pembangunan perekonomian nasional, yakni dalam rangka penyediaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat dan dalam rangka penyerapan tenaga kerja. Salah satu kasus yang terjadi krisis keuangan di Amerika Serikat adalah bermula dari krisis perumahan di Amerika Serikat yang dipicu oleh macetnya kredit dari para debitur dengan tingkat gagal bayar tertinggi.

Hal ini terjadi dengan pengenaan suku bunga yang lebih tinggi dari normal dan penyalurannya cenderung kurang hati-hati. Keuangan dari peminjam tidak di analisis secara seksama. Akibatnya, puluhan bank penyalur kredit merugi besar. Setelah Bear Sterns, Northern Rock, Fannie Mae, Citigroup dan Freddie Mac, kini giliran Lehman Brother mengalami kebangkrutan. Hal ini juga akan terjadi di Indonesia jika tidak segera diatasi. Jika kondisi *Property* dan *Real Estate* mengalami guncangan ditandai dengan naiknya BI *rate*. Yang kemudian kredit konstruksi dan properti memiliki bunga yang tinggi maka tingkat pengembalian debitur akan mengalami gangguan.

Pertumbuhan sektor properti akan menjadi stimulan bagi perekonomian nasional karena pertumbuhan sektor properti berkaitan erat dengan meningkatnya pendapatan masyarakat. Selain itu perkembangan sektor properti menimbulkan efek berantai bagi pertumbuhan sektor industri lainnya dan penyerapan tenaga kerja. Jika kondisi sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan maka pasar properti akan mengalami kerugian yang sangat besar. Ketika perbankan dalam negeri mengalami krisis likuiditas, sementara kurs rupiah mengalami kenaikan yang tajam seperti dari Rp 2.500 naik menjadi Rp 11.000, maka sebagian proyek industri *Property* dan *Real Estate* seketika terhenti karena kredit yang disalurkan perbankan nasional ke sektor properti adalah lebih di atas 50 triliun.

Namun hal ini tidak terjadi lama, karena dapat segera diatasi dengan menjual beberapa aset untuk aktivitas dapat berjalan dengan normal. Menurut *Associate*

Director PT. Procon Indah Utami Prastiana menilai bahwa permintaan terhadap properti banyak terpengaruh oleh suku bunga dan pertumbuhan ekonomi. Memang jika dilihat dari kondisi tahun 1998 mengalami krisis keuangan global dan Indonesia juga terkena dampak tersebut dan tahun 2008 juga Indonesia mengalami krisis, namun dari segi industri *Property* dan *Real Estate* optimis mampu melewati masa-masa sulit tersebut dan dapat meningkatkan sektornya.

Pada tahun 2011 hingga kedepannya prospek *Property* dan *Real Estate* di Indonesia semakin berkembang. Dilihat dari pertumbuhannya yang semakin meningkat hingga 20-30%. Beberapa faktor utama yang menopang industri *Property* dan *Real Estate* adalah sebagai berikut:

1. Tingkat pertumbuhan yang stabil di level 6 – 6,5% beberapa tahun terakhir dan diprediksi akan stabil sampai 5 tahun kedepan.
2. Populasi Indonesia sebesar 250 juta jiwa menempati posisi ke-4 dunia dan merupakan pasar terbesar ASEAN.
3. Indonesia sedang mengalami *booming* penduduk usia produktif. Usia rata-rata penduduk yang berusia 29 tahun mencapai 50%. Kondisi ini disertai dengan tingkat urbanisasi yang lebih tinggi hingga mencapai rasio 55% dalam kurun waktu 10 tahun terakhir ini.
4. Peningkatan FDI (*Foreign Direct Investment*) tahun 2012 mencapai 30 miliar Dollar AS, meningkat dari tahun 2011 yang tercatat 19 miliar Dollar AS.

5. Program andalan yang diinisiasi oleh pemerintah, MP3EI (Master Plan Percepatan dan Pengembangan Ekonomi Indonesia) yang diyakini akan mampu mengejar ketertinggalan infrastruktur nasional.

Dari pernyataan diatas, dengan berkembangnya industri *Property* dan *Real Estate* yang didukung dari beberapa faktor-faktor tersebut maka akan banyak mengundang pengusaha-pengusaha yang akan berkecimpung di sektor industri *Property* dan *Real Estate*. Sehingga dalam hal ini bank tentu akan menjadi penyalur kredit terbesar untuk perusahaan-perusahaan industri *Property* dan *Real Estate* dalam kegiatan proyek pembangunan kedepan. Berikut adalah tabel yang menunjukkan pemberian kredit dari bank kepada beberapa sektor:

TABEL 1.1.

PEMBERIAN KREDIT BERDASARKAN SEKTOR

No.	Kredit Berdasarkan Sektor	2012	2013	2014
1.	Pertanian – Perkebunan – Hutan	5,37	5,49	5,85
2.	Perikanan	0,21	0,20	0,20
3.	Pertambangan dan Penggalian	3,91	3,89	3,87
4.	Industri Pengolahan	16,89	17,98	18,27
5.	Kredit Listrik, Gas dan Air	2,14	2,37	2,14
6.	Kredit Konstruksi	3,43	3,44	3,90
7.	Perdagangan besar dan eceran	18,70	19,87	19,61
8.	Akomodasi dan PMM	1,69	1,85	2,03
9.	Transportasi, Pergudangan dan Komunikasi	4,54	4,98	4,57
10.	Perantara Keuangan	5,42	5,55	5,21
11.	Real Estate, Usaha Persewaan dan Jasa Perusahaan	4,63	4,93	4,51
12.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jamsos	0,11	0,39	0,31

Sumber: Sistem Informasi Perbankan OJK, Desember 2014

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa pemberian kredit sektor *Real Estate* setiap tahun signifikan berpengaruh sehingga seperti bankir tentu memerlukan ketelitian dalam memberikan kredit dan memantau perusahaan-perusahaan tersebut agar pengembalian pinjaman dilakukan tepat waktu pada saat jatuh tempo. Perusahaan yang baik dalam industri untuk mencapai pembangunan serta programnya adalah mampu mengarahkan dan mengelola manajemen perusahaan baik dari sisi keuangan, penjualan maupun operasional perusahaan. Dari sisi keuangan yang dapat dilihat adalah kapasitas. Salah satu faktor yang dinilai dari calon debitur menurut Dendawijaya (2005), *Character, Capacity, Condition, of economy, Collateral* dan *Capital*. Yang akan dibahas pada penelitian ini adalah *Capacity* yakni kemampuan debitur dalam membayar kembali angsuran (*repayment capacity*).

Dari banyaknya analisis yang sudah dilakukan, peneliti menggunakan ukuran Profitabilitas sebagai acuan yang dihubungkan dengan risiko kredit dan kemampuan pembayaran (*repayment capacity*). Menurut Melina (2006) dapat dilihat dari ROA dengan perkembangannya yang fluktuatif sehingga kemampuan pembayarannya positif. Berdasarkan uraian diatas, peneliti memperkirakan bahwa debitur cenderung melihat masa lalu pada saat terjadi krisis keuangan, namun tetap optimis dengan berkembangnya industri *Property* dan *Real Estate*. Namun penelitian sebelumnya hanya menilai dari sisi profitabilitas. Hasil penelitian yang sudah dilakukan dengan menggunakan satu variabel serta hasil penelitian yang menunjukkan positif

mendorong peneliti untuk melakukan penelitian dengan tidak hanya dari satu variabel saja.

Penelitian ini akan menganalisis kapasitas pembayaran kembali kredit pada industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Peneliti akan menggunakan *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle* sebagai variabel independen yang diteliti terhadap Kemampuan Pembayaran. Pelaksanaan penelitian ini menggunakan Industri Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2014.

1.2. Rumusan Masalah

Apakah *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle* mempengaruhi kapasitas pembayaran kembali kredit pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Untuk menguji apakah *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle* mempengaruhi kapasitas pembayaran kembali kredit pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Kontribusi Penelitian

1.4.1. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Menambah sebuah referensi dari bukti empiris dan ilmu pengetahuan tentang kemampuan pembayaran kembali kredit yang mungkin terjadi disetiap perusahaan terhadap bank-bank di Indonesia.
- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan perbandingan yang dapat menambah wawasan dan pengetahuan. Juga dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut.

1.4.2. Bagi Manajer Keuangan

- a. Bagi manajer keuangan diharapkan dengan adanya penelitian ini maka dapat mengetahui tentang pengukuran menggunakan model kemampuan pembayaran kembali.
- b. Manajer Keuangan dapat mengidentifikasi Model Kapasitas Pembayaran kembali dengan menilai variabel-variabel mana yang sangat berpengaruh terhadap kemampuan pembayaran.
- c. Pihak manajer dapat mengambil keputusan bagaimana agar tidak terjadinya kegagalan dalam kapasitas pembayaran pada saat jatuh tempo kepada bank.
- d. Perusahaan dapat memperoleh masukan atau informasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan agar mampu meningkatkan kinerjanya di masa yang akan datang.

1.4.3. Bagi Perbankan

- a. Perbankan atau pihak kreditur dapat mengidentifikasi Model Kemampuan Pembayaran kembali dengan menilai variabel *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) dan *Interest Coverage Ratio* (ICR).
- b. Pihak bank atau kreditur dapat mengambil keputusan dalam pemberian kredit terhadap debitur dilihat dari variabel-variabel yang mempengaruhi kemampuan pembayaran kembali seperti *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle*.
- c. Pihak bank atau kreditur dapat mengambil keputusan bagaimana agar tidak terjadinya risiko kredit dalam kemampuan pembayaran kembali pada saat jatuh tempo kepada bank.

1.5. Batasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa batasan untuk menghindari agar tidak terjadi permasalahan yang meluas dan lebih fokus terhadap permasalahan yang ada. Batasan permasalahan tersebut antara lain:

1. Penelitian ini dilakukan berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan variabel yaitu profitabilitas pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2006-2007. Sedangkan pada penelitian ini dilakukan pada variabel *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle* pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2014.

2. Penelitian ini berpedoman pada penilaian dari *Debt Service Coverage Ratio* dan *Interest Coverage Ratio*. *Debt Service Coverage Ratio* dilihat dari pembayaran hutang yang diambil dari pernyataan arus kas dan *Interest Coverage Ratio* dilihat dari beban bunga yang harus dibayarkan. Namun pada penelitian ini digunakan variabel *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) untuk menganalisis *repayment capacity* serta variabel-variabel independen.

@UKDWN

BAB V

KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Penelitian ini menganalisis kemampuan pembayaran kembali kredit pada Industri Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2014. Dalam penelitian ini menguji 7 variabel yaitu *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle*. berdasarkan variabel-variabel tersebut didapat pula hasil uji hipotesis sebagai berikut:

1. *Profitability* berpengaruh positif signifikan terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity*, hal ini karena setiap perusahaan harus menghasilkan *margin* yang cukup pada operasional perusahaan agar dapat membayar hutang kepada kreditor atau pihak bank. Artinya jika perusahaan menghasilkan profitabilitas yang tinggi maka pembayaran kembali kredit kepada bank juga akan baik.

2. *Size* berpengaruh negatif signifikan terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity*, karena ukuran digunakan untuk mengantisipasi pada *repayment capacity* melalui *leverage* atau rasio dari jumlah modal yang digunakan dalam transaksi untuk uang jaminan yang diperlukan, artinya jika perusahaan dengan ukuran yang lebih besar mendapatkan beban yang lebih tinggi sehingga biaya bunga menjadi lebih tinggi dan akhirnya berpengaruh terhadap kemampuan membayar.

3. *Quick Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity* karena tidak efisiennya penggunaan sumber daya akibat dari konflik kepentingan yang melekat antara profitabilitas dan likuiditas dalam sebuah perusahaan. Dapat terjadinya konflik kepentingan antara profitabilitas dan likuiditas karena dengan *Quick Ratio* pada aset yang sudah berubah menjadi kas sehingga menghasilkan profitabilitas yang besar, namun hutang yang sangat banyak sehingga perusahaan harus membayar hutang tersebut.

4. *Age* tidak berpengaruh terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1, tidak berpengaruhnya *Age* karena usia perusahaan yang lama cenderung sudah mengetahui segala sesuatunya baik masalah dan pemecahan dari masalah tersebut, berbeda dari perusahaan yang baru yang mencerminkan adaptasi dan pendapatan yang lancar sehingga dalam kemampuan pembayaran kembalinya menjadi lancar.

5. *Growth* tidak berpengaruh terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity*, karena perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang rendah dapat menggunakan dividen sebagai sumber pembiayaan karena penggunaan dividen secara tidak langsung dapat digunakan untuk perusahaan tersebut membayar hutang-hutang secara teratur.

6. *Investment* tidak berpengaruh terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity*, karena investasi yang sudah masuk menjadi kas perusahaan memiliki pengaruh negatif. Karena uang yang digunakan untuk investasi justru digunakan untuk melunasi hutang.

7. *Cash Conversion Cycle* (CCC) tidak berpengaruh terhadap *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) Y1 pada *Repayment Capacity*, karena Karena pembelian peralatan hanya untuk menggantikan yang lama sehingga tidak ada dampak langsung terhadap penghasilan perusahaan. Selain itu dengan pemberian jangka waktu pembayaran dari debitur terhadap perusahaan maka hal ini akan berpengaruh negatif dengan terhambatnya untuk perusahaan mendapatkan keuntungan sehingga perusahaan akan sulit untuk membayar hutang.

5.2. Keterbatasan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki keterbatasan antara lain penggunaan periode yang hanya 5 tahun, kemudian sampel yang digunakan hanya berjumlah 32 perusahaan, laporan data pemberian kredit dari perbankan terhadap sektor-sektor tidak dipublikasikan setiap tahun dan peneliti hanya mendapat laporan publikasi tersebut pada laporan tahun 2013. Selain itu dari 49 perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tidak mendapatkan laporan keuangan yang di ingin diteliti oleh peneliti seperti tahun 2010. Sehingga dari total 49 perusahaan tersebut hanya dipilih 31 perusahaan. Kemudian dari variabel independen yang tidak signifikan agar diganti dengan variabel yang lain, dan pada variabel *Size* pada penelitian selanjutnya dapat menggunakan perhitungan dengan *fix asset*.

5.3. Saran

5.3.1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat melengkapi penelitian-penelitian terdahulu sehubungan dengan *repayment capacity*, serta dapat menambah referensi atau pengetahuan tentang *repayment capacity* dan variabel-variabel yang mempengaruhi dalam kemampuan pembayaran kembali kredit seperti *Profitability*, *Size*, *Quick Ratio*, *Age*, *Growth*, *Investment*, dan *Cash Conversion Cycle*. Selain itu penelitian selanjutnya dapat menambah variabel independen yang lain serta dapat dilakukan dengan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya risiko likuiditas pada perusahaan dalam *repayment capacity* di sektor yang lain.

5.3.2. Bagi Manajer Keuangan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi manajer keuangan Industri Sektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia agar tidak terjadinya kegagalan perusahaan untuk melunasi pembayaran kreditnya, maka manajer keuangan harus lebih meningkatkan laba operasinya dengan meningkatkan *margin* perusahaan, memperbaiki ukuran perusahaan dengan menekan skala ekonomi dan memperhatikan tingkat suku bunga, memperbaiki efisiensi sumber daya yang sebenarnya dapat dimanfaatkan untuk keuntungan yang lebih tinggi, terus melakukan pengembangan inovasi terbaru untuk meningkatkan konsumen dan datangnya investor dalam usia perusahaan baik baru maupun lama, serta memperbaiki siklus konversi kas.

5.3.3. Bagi Perbankan

Bagi perbankan terutama pihak kreditur diharapkan agar lebih memperhatikan kembali dalam pemberian kredit terhadap perusahaan-perusahaan dengan tingkat pendapatan perusahaan yang masih sedikit. Karena hal ini tentu akan berdampak pada pihak kreditur yakni bank yang mengalami risiko kredit akibat dari perusahaan tidak mampu membayar hutang pada saat jatuh tempo. Kemudian di sisi lain memperhatikan tingkat bunga yang akan diberikan kepada debitur untuk hutang jangka panjang agar pembayaran tidak membengkak dan terlunasi dengan lancar. Hal ini tidak luput dengan memperhatikan 5C (*Character* , *Capacity*, *Condition of economy*, *Collateral*, *Capital*) yang harus digunakan sebelum memberikan pinjaman dana. Selain itu bank dapat menggunakan model kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*) dengan menghitung *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) dan *Interest Coverage Ratio* (ICR).

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2006. Metodologi penelitian. Yogyakarta: Bina Aksara.
- Dikjaya, Satrio. 2009. Pengaruh Siklus Konversi Kas Terhadap Likuiditas Pada Perusahaan *Retail* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
- Fauzan, Muhammad. 2015. Pengaruh Pengelolaan Modal Kerja (Siklus Konversi Kas) Terhadap Profitabilitas Perusahaan (ROA). Universitas Diponegoro Semarang.
- Indriani, Gita. 2012. Populasi, Sampel, dan Teknik Sampling. Universitas Negeri Semarang.
- LNH Sitanggang, 2011. A. Tinjauan Teoritis: 1 Pertumbuhan Perusahaan.
- Melina. Analisis Pengaruh Risiko Kredit Terhadap Tingkat Profitabilitas Pada PT. Bank Negara Indonesia , Tbk Pekanbaru.
- Muktiadji, Nusa. Oktober 2007. Analisis Modal Kerja Terhadap Siklus Operasional Perusahaan. Studi Kasus pada PDAM Tirta Pakuan Kota Bogor. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan Bogor.
- Putri, Fifit Syaiful. 2008. Pengaruh Risiko Kredit dan Tingkat Kecukupan Modal Terhadap Tingkat Profitabilitas Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Universitas Negeri Padang.
- Ramlall Indranarain (2010), “*Modeling the Repayment Capacity of Mauritian Frims: In Quest of a Credit Risk Model.*” *The IUP Journal of Financial Risk Management*, Vol VII (4).
- Ritonga, Rahman. 1997. Statistika untuk Penelitian Psikologi dan Penelitian. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Riawati. 2012. Pengaruh Jumlah Kas, Siklus Konversi Kas, dan Growth Sale Terhadap Likuiditas Pada Perusahaan *Automotive* dan *Allied Products* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2011. Universitas Maritim Raja Ali Haji Tanjung Pinang.
- Sugiyono. 2003. Metode Penelitian Bisnis. Bandung. Pusat Bahasa Depdiknas.

- Teresa M.G. Hutabarat. H34080124. 2012. *Analisis Repayment Capacity Kredit Usaha Rakyat Sektor Agribisnis Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Cibungbulang-Bogor.*
- Tyas, Ari Anggarani Winadi Prasetyoning. *Dampak Krisis Keuangan Global Terhadap Industri Properti Di Indonesia.* Universitas Esa Unggul, Jakarta.
- Wendiana, Adetyas. 2009. *Analisis Kredit.* Universitas Indonesia.
- Wahyudi, Imam. Dkk. 2013. *Manajemen Risiko Bank Islam.* Jakarta. Salemba empat.
- Wicaksono, Bimo Satrio. *Mengenal Lebih Dekat Aktivitas Perbankan.* Universitas Negeri Semarang.
- Wigunarto, Prasetio. 2014. *Ilmu Akuntansi Derivatif dan Lindung Nilai.*