

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan memiliki tujuan yang sama yaitu memaksimalkan keuntungan dan memberikan kemakmuran bagi pemilik atau para pemegang saham. Hal ini dapat dicapai dengan cara pengaturan kegiatan manajemen salah satunya melalui manajemen keuangan dengan tujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemilik (*shareholder*) melalui keputusan atau kebijakan investasi, pendanaa, dividen yang tercermin dalam harga saham di pasar modal (Beny, 2013). Kegiatan dalam pengelolaan keuangan pada dasarnya dibagi menjadi dua kegiatan utama yaitu kegiatan dalam mencari sumber dana dan kegiatan penggunaan dana (Hanafi, 2008).

Proyeksi Badan Pusat statistik (BPS) menyatakan bahwa pada tahun 2017 jumlah penduduk mencapai 261 juta jiwa, yang menyebabkan adanya kebutuhan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kebutuhan akan sektor *property* dan *real estate* lainnya mengalami kenaikan. Kenaikan ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan perumahan, toko, *apartemen*, pusat perbelanjaan dan perkantoran. Pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate*.

Di Indonesia, sektor industri *Property and Real Estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi (Rifai, 2015). Pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *Property and Real Estate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor *Property and Real Estate* dikatakan juga mengandung risiko tinggi (Rifai, 2015). Hal ini disebabkan oleh

pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan, Industri *Property and Real Estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum.

Kondisi pasar *Property and Real Estate* di Indonesia dapat dikatakan mengalami pertumbuhan yang cukup baik, terutama disektor perumahan dan *apartemen*. Seiring berjalannya waktu, tingkat permintaan hunian di indonesia terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk. Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional (susenas) Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2015 angka permintaan terhadap kebutuhan rumah hunian masyarakat indonesia saat ini mencapai 11,4 juta unit. Menurut laporan industri properti di indonesia tahun 2017, sektor perumahan pada tahun 2016 mengalami peningkatan dibandingkan tahun lalu , hal ini dapat dilihat dari pertumbuhan harga rumah yang mengalami peningkatan sebesar 3,39 persen pada kuartal kedua 2016 jika dibanding kuartal yang sama di tahun 2015. Berdasarkan tipe rumah kenaikan harga rumah paling tinggi terjadi pada tipe rumah kecil yakni 4,16 persen (tahun ke tahun), sementara untuk tipe rumah besar mengalami peningkatan yang tidak terlalu signifikan, yaitu hanya 2,16 persen dari tahun ke tahun. Peningkatan rumah juga dapat dilihat dari pertumbuhan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan *Apartemen* (KPA) yang mengalami peningkatan sebesar 2,39 persen pada kuartal kedua tahun 2016. Pada sektor Apartemen pada tahun 2016 mengalami peningkatan yang tidak terlalu signifikan, memasuki kuartal kedua tahun 2016 perkembangan permintaan apartemen meningkat satu persen jika dibandingkan kuartal yang sama tahun 2015, sedangkan pada tahun 2016 pasokan unit apartemen baru meningkat 12,4 persen jika dibandingkan periode yang sama tahun 2015, selama kuartal kedua 2016 tercatat ada 4.777 unit baru diserahkan kepada pembeli, hal ini menunjukkan

bahwa sektor *Properti and Real Estate* masih optimis akan mengalami perkembangan di dalam negeri.

Pasar properti di Indonesia dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar, yaitu: gedung perkantoran (*office building*), *retail market* (meliputi swalayan, *mall*, *apartemen* dan kondominium), pasar kawasan industri (*industrial estate market*), dan pasar hotel. Untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal, dibutuhkan modal atau dana yang besar sebagai pendukung kegiatan perusahaan, maka diperlukan sebuah kebijakan pendanaan. Kebijakan ini harus mempertimbangkan dan menganalisis sumber-sumber dana yang ekonomis guna membiayai kebutuhan dan investasi bagi perusahaan. Dana yang ekonomis ini selain didapat dari dana modal sendiri yaitu dengan menggunakan laba ditahan, perusahaan juga dapat mendapatkan sumber dana dari kreditur dengan menggunakan hutang. Hutang merupakan komponen yang tidak terpisahkan dari sebuah perusahaan. Beberapa faktor yang memengaruhi pengambilan kebijakan utang antara lain kepemilikan manajerial, institusional, kebijakan dividen, dan profitabilitas.

Setiap perusahaan pasti membutuhkan hutang untuk alternatif pendanaan selain dari modal sendiri atau dari laba ditahan, untuk itu diperlukan suatu keputusan untuk menetapkan kebijakan hutang yang tidak merugikan perusahaan di masa yang akan datang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pembiayaan perusahaan yang dapat membiayai aktivitas operasional perusahaan. Pembuatan kebijakan tidaklah mudah karena dalam suatu perusahaan terdapat banyak pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda-beda, sehingga dalam pembuatan keputusan tidak akan terlepas dari konflik keagenan yang terjadi dalam perusahaan (Sheisarvan dkk, 2015). Masalah keagenan ini dapat timbul antara pemilik (*shareholder*) dengan pihak manajemen seta antara pemegang saham dengan pihak kreditur (*bondholder*) (Sudarma, 2004).

Struktur kepemilikan perusahaan publik dan masalah keagenan merupakan isu sentral dalam literatur keuangan. Struktur kepemilikan dibagi menjadi dua yaitu struktur kepemilikan manajerial dan struktur kepemilikan institusional. Kepemilikan manajerial merupakan kepemilikan saham oleh pihak yang secara aktif berperan dalam mengambil keputusan dalam menjalankan perusahaan (Sheisarvan dkk, 2015). Kepemilikan manajerial dapat mensejajarkan kepentingan manajemen dan pemegang saham karena manajer akan merasakan dampak dari keputusan yang diambilnya (Clarashinta, 2004).

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham oleh pihak-pihak yang berbentuk institusi seperti bank, asuransi, dana pensiun dan institusi lainnya (Beny, 2013). Kepemilikan institusional yang meningkat membuat tindakan manajer dalam menggunakan hutang diawasi secara optimal oleh pemegang saham eksternal dan membantu mengurangi biaya keagenan (Karinaputri, 2012). Kepemilikan institusional yang besar, menjadikan pemanfaatan aktiva perusahaan semakin efisien, dengan demikian proporsi kepemilikan institusional bertindak sebagai pencegahan terhadap pemborosan yang dilakukan oleh pihak manajemen, sehingga tindakan pencarian pendanaan besar-besaran dari pihak eksternal dapat ditekan.

Penggunaan hutang juga dipengaruhi oleh kebijakan dividen. Apakah nantinya laba yang diperoleh akan dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham atau akan ditahan untuk menambah modal pembiayaan perusahaan ?, jika perusahaan meningkatkan pembayarannya maka dana yang tersedia untuk pendanaan (laba ditahan) akan semakin kecil, sehingga untuk memenuhi kebutuhan dana perusahaan tersebut manajer cenderung menggunakan utang lebih banyak (Masdupi, 2005).

Pertumbuhan perusahaan merupakan peningkatan yang terjadi dalam perusahaan. Dalam meningkatkan pertumbuhan dan keuntungan perusahaan diperlukan berbagai strategi, terutama yang berkenaan dengan

penyediaan modal dan pendanaan untuk menjalankan kegiatan operasionalnya tidak hanya mengandalkan laba ditahan yang diperoleh tetapi juga dengan penggunaan hutang yang bijak oleh manajemen. Perusahaan menggunakan berbagai cara guna memenuhi kebutuhan-kebutuhan dana tersebut termasuk dengan menggunakan hutang, sehingga dapat dikatakan bahwa dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi perusahaan cenderung lebih banyak menggunakan hutang (Rifai, 2015).

Profitabilitas juga merupakan salah satu hal yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan kebijakan hutang. Profitabilitas perusahaan bagi kreditor menjadi pertimbangan untuk meminjamkan dananya kepada perusahaan (Karinaputri, 2012). Laba perusahaan yang tinggi menjadikan pendanaan dari sektor internal mencukupi untuk membiayai kebutuhan perusahaan (Clarashinta, 2004). Perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi menggunakan utang yang relatif kecil karena tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk membiayai sebagian besar pendanaan internal. Profitabilitas merupakan suatu indikator kinerja yang dilakukan manajemen dalam mengelola kekayaan perusahaan yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan (Syadeli, 2013).

Berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang Pada Perusahaan *Property And Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017”.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Sehubungan dengan latar belakang masalah diatas, maka dirumusan masalah masalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia ?
2. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia ?
3. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kebijakan dividen terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia ?
4. Apakah ada pengaruh positif dan signifikan antara pertumbuhan perusahaan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia ?
5. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia?
6. Adakah pengaruh yang simultan antara Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Dividen, Pertumbuhan, dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah yang ada, maka tujuan penelitian yang dingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia.
2. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia.
3. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara kebijakan dividen terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia.
4. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh positif dan signifikan antara pertumbuhan perusahaan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia.

5. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh negatif dan signifikan antara profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia.
6. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh simultan antara Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Dividen, Pertumbuhan, dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang pada perusahaan *Property and Real Estate* di Indonesia

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan perusahaan khususnya yang berkaitan dengan pengambilan keputusan hutang perusahaan.
2. Bagi Investor  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan dalam menilai kinerja perusahaan, sehingga dapat membantu pengambilan keputusan dalam menanamkan modalnya pada perusahaan.
3. Bagi Peneliti  
Penelitian ini bermanfaat untuk menerapkan teori-teori yang diperoleh selama perkuliahan dan menggabungkan pemahaman teori-teori yang ada dengan keadaan sesungguhnya sehingga kemudian dapat dijadikan bekal apabila terjun ke masyarakat.
4. Bagi Akademisi  
Dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam penelitian sejenis pada waktu yang akan datang dan dapat dijadikan sumber bacaan yang dapat menambah wacana baru sebagai sumber pustaka.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai skripsi ini, maka dibuat sistematika penulisan sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan penelitian.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan tentang landasan teori penelitian yang digunakan, penelitian terdahulu yang sejenis, kerangka pemikiran penelitian dan hipotesis yang diajukan dalam penelitian.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini terdiri dari variabel penelitian yang digunakan, definisi operasional, penentuan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab hasil dan pembahasan berisi tentang gambaran umum objek penelitian, analisis data dan pembahasan hasil penelitian.

### **BAB V : PENUTUP**

Menjelaskan kesimpulan penelitian dan saran yang diberikan berkaitan dengan hasil penelitian.