

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Didunia bisnis yang sangat global saat ini, perusahaan banyak berlomba-lomba untuk meningkatkan atau memperluas usahanya, maka dari itu di suatu perusahaan pastinya membutuhkan dana untuk membiayai usahanya dalam kegiatan operasional yang ada di perusahaan. Oleh sebab itu perusahaan dapat mendanai usahanya tersebut dari sumber dana internal maupun eksternal. Sumber pendanaan hutang dapat diperoleh dari sumber eksternal perusahaan. Bentuk pendanaan yang dapat diambil oleh perusahaan untuk memenuhi kebutuhan operasionalnya yaitu dengan cara meminjam hutang. Kebijakan hutang ialah bentuk keputusan yang dapat diambil oleh perusahaan untuk memperoleh suatu pendanaan yang berasal dari pihak ketiga untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Namun jika perusahaan memiliki hutang yang terlalu banyak maka dapat menimbulkan konflik keagenan yang berasal dari *shareholder* dan *debtholders* maka akan timbul *agency cost*. Biaya keagenan atau *agency cost* merupakan biaya yang dibutuhkan perusahaan yang biasanya meliputi semua biaya yang dikeluarkan untuk memonitor suatu tindakan yang berguna dalam mencegah tingkah laku manajer yang tidak dapat dikehendaki.

Kepemilikan manajerial yang dimiliki perusahaan juga dapat berpengaruh dalam kebijakan hutang. Manajer di perusahaan yang ikut memiliki

saham atau menanamkan modalnya di perusahaan tersebut berarti manajer itu juga termasuk pemegang saham. Keputusan yang diambil manajer tersebut nantinya akan berbeda dengan keputusan yang diambil oleh manajer yang benar-benar murni sebagai manajer. Manajer yang memiliki saham di perusahaan tersebut pastinya akan menyamakan kepentingannya dengan kepentingan pemegang saham. Sedangkan untuk manajer yang tidak memiliki modal di perusahaan pastinya akan mementingkan dirinya sendiri dibandingkan mementingkan kepentingan pemegang saham. Dengan adanya kepemilikan manajerial di suatu perusahaan dapat membantu perusahaan dalam pengambilan keputusan yang nantinya dapat berdampak baik di masa yang akan mendatang pada perusahaan yang dikelolanya. Oleh sebab itu jika manajer yang juga ikut menanamkan modalnya di perusahaan, akan berhati-hati juga dalam menggunakan hutangnya untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan, karena kekayaan yang dimiliki manajer juga termasuk di dalam perusahaan. Terdapat *research gap* antar penelitian terdahulu yaitu penelitian Rifaatul Indana (2015) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh namun memiliki arah yang negatif, dan juga dalam penelitian Hubert dan Imen (2012) berpendapat bahwa kepemilikan pemegang saham pengendali akan mempengaruhi hutang perusahaan dengan cara yang berbeda, tetapi dalam penelitian Eva Larasati (2011) berpendapat bahwa kepemilikan suatu manajer tidak dapat mempengaruhi kebijakan hutang.

Kepemilikan institusional di perusahaan merupakan faktor penentu juga yang nantinya dapat mempengaruhi kebijakan hutang. Kepemilikan yang

dimiliki institusi biasanya berasal dari sebuah perusahaan, kelembagaan atau bisa juga dari bank dan juga badan hukum yang akan menginvestasikan sahamnya di perusahaan lain. Kepentingan institusional yang dimiliki oleh sebuah institusi biasanya dapat juga berperan dalam meminimalisasi konflik keagenan, konflik yang ditimbulkan tersebut timbul karena adanya konflik antara manajer dan juga institusi. Jika di suatu perusahaan memiliki kepemilikan yang dimiliki institusi maka para pemegang saham atau institusi yang menanamkan sahamnya tersebut dapat memantau dan mempermudah dalam mengawasi kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh para manajer dalam melakukan aktivitasnya. Didalam penelitian terdahulu terdapat *reaserch gap* antar pendapat yaitu dari penelitian Rifaatul Indana (2015) menyatakan bahwa kepemilikan yang dimiliki sebuah institusi tidak berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap kebijakan hutang. Namun untuk penelitian Yoandhika Nabela (2011) berpendapat bahwa kepemilikan institusional merupakan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap kebijakan hutang.

Ukuran perusahaan juga merupakan salah satu faktor dari suatu kebijakan hutang. Jika perusahaan tersebut besar maka perusahaan lebih dikenal oleh masyarakat terutama investor yang akan menanamkan saham, dibanding dengan perusahaan kecil yang hanya dipandang sebelah mata saja. Perusahaan besar biasanya lebih banyak menggunakan hutangnya dibanding penggunaan hutang yang dilakukan oleh perusahaan kecil, dikarenakan perusahaan besar lebih mudah dalam mengakses pasar modal sehingga dengan mudah juga dalam mendapatkan dana. Ukuran perusahaan akan berpengaruh terhadap struktur

modal, semakin besarnya perusahaan maka akan semakin besar pula dana yang dibutuhkan dalam berinvestasi dan juga jika perusahaan besar maka cenderung untuk menggunakan modalnya untuk menunjang kegiatan operasional. Terdapat *research gap* antara penelitian terdahulu yaitu menurut penelitian Dewi, Restu, dan Al Azhar (2014) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan hutang, dan dalam penelitian Marhamah (2016) berpendapat ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang, namun terdapat perbedaan pendapat dengan penelitian M. Syaifudin (2013) yang berpendapat ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

Struktur aset juga merupakan pengaruh dari adanya kebijakan hutang. Perusahaan akan berusaha untuk memanfaatkan adanya aset yang dimilikinya untuk mendapatkan nilai tambah dari sebuah aset tersebut. Dengan adanya aset tetap yang dimiliki perusahaan maka perusahaan dapat menggunakannya tersebut sebagai jaminan kepada pihak ketiga dalam peminjaman hutang. Jika perusahaan tersebut memiliki aset yang besar, maka itu bisa menjadi nilai tambah bagi perusahaan untuk meminjam hutang ke kreditur, karena aset tersebut nantinya akan menjadi jaminan untuk kreditur jika perusahaan tersebut tidak dapat melunasi hutangnya atau jika perusahaan tersebut mengalami kebangkrutan. Di dalam penelitian terdahulu terdapat *research gap* antara penelitian satu dengan peneliti lain yaitu menurut M.Syaifudin (2013) struktur aktiva menunjukkan berpengaruh secara positif terhadap kebijakan hutang. Namun menurut Zelia dan Ana (2012) menyatakan aset tetap tidak selamanya dapat digunakan sebagai

jaminan dalam peminjaman hutang karena sebagian kreditur kurang tertarik dengan aset tetap yang dimiliki oleh perusahaan. Dan menurut Ahadiyah (2013) menyatakan struktur aset tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang.

Perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung. Hampir di semua negara termasuk di Indonesia, sektor *property, real estate* dan *building constructions* merupakan sektor dengan mempunyai karakteristik yang sangat sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Hal ini sulit di prediksi sebab pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi industri *property, real estate* dan *building constructions* mengalami perkembangan dan peningkatan permintaan yang pesat, namun jika pertumbuhan ekonomi menurun maka industri ini mengalami penurunan yang sangat drastis. Industri *property, real estate* dan *building constructions* juga dikatakan dapat mengalami risiko yang sanagat tinggi sebab pembiayaan yang dibutuhkan atau sumber pendanaannya pada umumnya didapat melalui kredit perbankan, sedangkan sektor ini menghasilkan aset tetap seperti tanah dan bangunan. Meskipun total aset yang dimiliki perusahaan dapat digunakan untuk melunasi hutang namun aset tersebut tidak dapat dikonversikan ke dalam waktu yang sangat panjang, sehingga banyak pengembang tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.

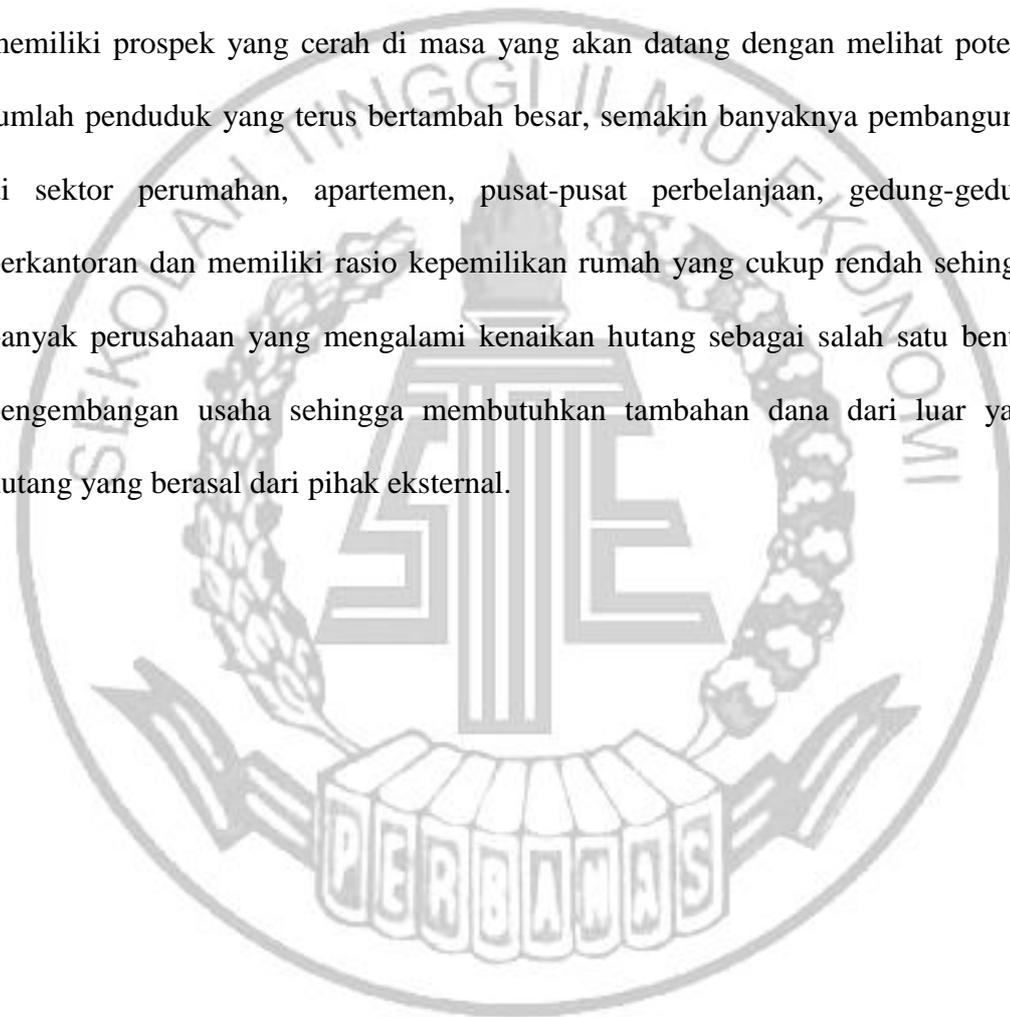
Prediksi tentang kondisi pasar perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* ditahun 2015 pun beragam. Di satu sisi para pengamat mengatakan bahwa sektor tersebut diperkirakan akan meningkat sebesar 10% karena *backlog* perumahan masih sangat penting. Sehingga optimis tentang sektor

property, real estate dan *building constructions* bisa tumbuh sebesar 10% dan sektor industri strategis. Saat ini pertumbuhan kepemilikan akan terus meningkat sehingga perusahaan di sektor *property, real estate* dan *building constructions* membutuhkan sekali banyak dana baik internal dan juga eksternal yaitu seperti investor dan juga pinjaman hutang pada pihak ke tiga ataupun juga pinjaman kredit pada pihak bank (www.analisatoday.com, 2015).

Ditambah lagi arus dana asing yang akan masuk ke Indonesia terkait MEA 2015 yang diprediksi akan dapat memberikan pertumbuhan yang baik khususnya di sektor industrial. Tetapi di sisi lain para pengamat juga mengatakan bahwa tahun 2015 diprediksi akan menjadi titik terendah pasar properti di Indonesia. Peralnya, industri properti di Indonesia kembali harus diuji, mulai dari kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) bersubsidi, hingga kenaikan BI *rate*. Kenaikan BBM disusul dengan naiknya BI *Rate* menjadi 7,75 persen membuat pasar properti semakin terpuruk. Kondisi ini membuat kondisi perlambatan pasar properti semakin turun tajam. Sampai triwulan III 2014 telah terjadi penurunan penjualan lebih dari 69 persen dibandingkan triwulan III 2013, setiap kenaikan sebesar 1 persen suku bunga akan menurunkan daya beli sebesar 4-5 persen sehingga perusahaan properti membutuhkan dana dari pihak eksternal yaitu berupa hutang untuk membiayai kegiatan operasional sehari-harinya dikarenakan dari kejadian penurunan daya beli masyarakat akan berdampak juga pada kegiatan pendanaan perusahaan (www.ekonomy.okezone.com, 2015).

Penelitian ini menggunakan perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* sebagai objek penelitian mulai dari tahun 2013-2015.

Alasan peneliti memilih perusahaan tersebut karena sesuai dengan kasus yang sudah dijelaskan diatas tadi yang menyatakan bahwa di tahun 2015 sektor *property*, *real estate* dan *building constructions* diperkirakan akan meningkat sebesar 10% karena *backlog* perumahan masih sangat penting sehingga menggunakan perusahaan *property*, *real estate* dan *building constructions* karena memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran dan memiliki rasio kepemilikan rumah yang cukup rendah sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan hutang sebagai salah satu bentuk pengembangan usaha sehingga membutuhkan tambahan dana dari luar yaitu hutang yang berasal dari pihak eksternal.



Berdasarkan dari latar belakang yang telah dibahas di bagian atas maka penelitian ini dapat menarik sebuah judul **“PENGARUH KEPEMILIKAN MANAJERIAL, KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, UKURAN PERUSAHAAN DAN STRUKTUR ASET TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG”**

1.2 Rumusan Masaalah

Berdasarkan uraian dari sebuah permasalahan yang telah dijelaskan di bagian latar belakang maka peneliti dapat merumuskan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan *Building Construction* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan *Building Constructions* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan *Building Constructions* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
4. Apakah Struktur Aset berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan *Building Constructions* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dijelaskan diatas tadi maka tujuan dari peneliti untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini berujuan untuk menganalisis pengaruh dari kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh dari kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Penelitian ini berujuan untuk menganalisis pengaruh dari ukuran perusahaan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property, real estate* dan *building constructions* di Bursa Efek Indoneia (BEI)
4. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh dari struktur aset terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property, real estate* dan *building constructions*.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini maka diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan yaitu :

1. Perusahaan

Dari penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dan juga bisa dijadikan masukan dalam pengelolaan keuangan yang berkaitan dengan kepemilikan saham, struktur aset dan juga kebijakan hutang

2. Kampus STIE Perbanas Surabaya

Dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai perbandingan untuk para peneliti selanjutnya dalam memperoleh informasi yang berkaitan dengan kebijakan hutang. Dan juga dapat menambah referensi di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

3. Peneliti

Peneliti dapat menambah pengetahuan dan memperoleh wawasan yang berkaitan dengan isu yang sedang terjadi serta teori-teori selama menempuh studi.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Penelitian ini menggunakan sistematika yang disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang ; Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian serta Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang ; Penelitian Terdahulu, Landasan Teori, Kerangka Pemikiran dan Hipotesis Penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dalam penelitian dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematis, isi dari bab ini yaitu ; Rancangan Penelitian, Batasan Penelitian, Identifikasi Variabel, Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel, Populasi Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel, Data dan Metode Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini berisi tentang gambaran subyek dan populasi penelitian serta aspek-aspek dan sampel yang nantinya akan dianalisis selain itu bab ini juga berisi analisis data seperti analisis deskriptif dan pengujian hipotesis dan yang terakhir akan membahas tentang hasil analisis yang dapat memecahkan masalah.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini terdiri dari kesimpulan penelitian yang berisi jawaban atas rumusan masalah, keterbatasan penelitian yang dilakukan baik secara teoritis maupun teknis serta saran.