

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Persaingan yang semakin ketat di zaman globalisasi ini menyebabkan setiap perusahaan memerlukan dana dalam jumlah yang besar untuk selalu tumbuh dan berkembang serta mencapai kemakmuran semaksimal mungkin. Menghadapi keadaan yang demikian, setiap perusahaan diharuskan agar dapat melihat situasi yang ada sehingga dapat segera melakukan pengelolaan fungsi-fungsi manajemen seperti pada bidang pemasaran, produksi, sumber daya manusia dan juga keuangan dengan sebaik-baiknya supaya dapat menjadi lebih unggul dari persaingan yang ada. Penelitian ini memfokuskan pada pengelolaan fungsi manajemen keuangan yaitu adanya kebijakan pendanaan yang tepat karena keputusan ini berdampak langsung pada kinerja keuangan (Kumar. 2012).

Kebijakan pendanaan dapat bersumber dari dalam perusahaan (*internal*) dan dari luar perusahaan (*eksternal*). Pendanaan dari dalam perusahaan yaitu modal sendiri (modal saham) dan laba ditahan (kegiatan operasional perusahaan). Seiring perkembangan ekonomi dan tuntutan perkembangan usaha mengakibatkan pendanaan dari dalam perusahaan saja tidak cukup dalam memenuhi kebutuhan perusahaan. Manajemen perusahaan dituntut untuk mendapat tambahan dana yang

bersumber dari luar perusahaan yaitu dari para kreditur selaku pihak ketiga atau berhutang.

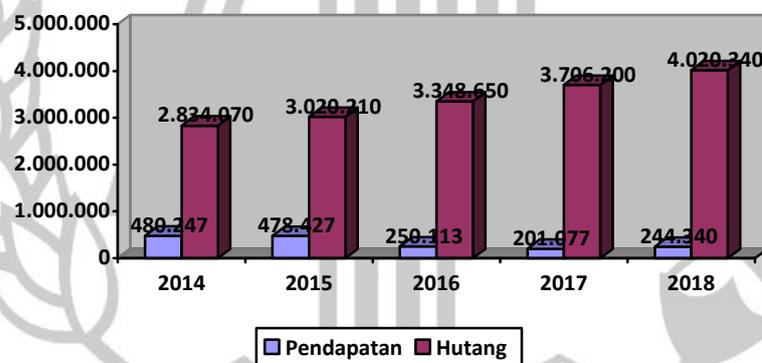
Kebijakan hutang ini sendiri merupakan salah satu keputusan pendanaan perusahaan yang bersumber dari eksternal (Nabel, 2012). Kebijakan hutang adalah kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pembiayaan dari luar perusahaan sehingga dapat digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Tidak sedikit yang beranggapan bahwa penggunaan hutang akan menjadi lebih aman daripada menerbitkan baru karena saat sebuah perusahaan berekspansi, perusahaan tersebut pasti akan membutuhkan modal dan modal yang digunakan tersebut dapat berasal dari hutang maupun ekuitas (Mulianti, 2010).

Hutang memiliki dua keunggulan penting dalam membiayai investasi sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Pertama, bunga yang dibayarkan dapat menjadi pengurang pajak, yang selanjutnya akan menurunkan biaya efektif uang tersebut. Kedua, kreditor akan mendapatkan pengembalian dalam jumlah tetap sehingga pemegang saham tidak harus membagi keuntungannya jika bisnis berjalan dengan baik.

Lemahnya kinerja saham emiten sektor properti pada tahun-tahun sebelumnya tidak terlepas dari kinerja keuangan mereka yang memang belum begitu cemerlang. Mayoritas emiten masih membukukan penurunan pendapatan sedangkan beberapa emiten mengandalkan sumber pendapatan non-rutin. Dari 34 emiten properti yang telah merilis laporan keuangannya, ada 18 emiten atau 53 persen yang mencatatkan penurunan pendapatan dengan kisaran penurunan 1

hingga 90 persen. Secara total, nilai pendapatan 34 emiten tersebut tumbuh 12,48 persen sedangkan laba tumbuh 25,9 persen. Namun, kinerja yang sangat tinggi sejatinya hanya disumbangkan oleh 3 emiten yakni PT. Bumi Serpong Damai (BDSE), PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT. Alam Sutera Realty (ASRI). Bila kinerja ketiga tidak diikutsertakan, tingkat pertumbuhan pendapatan seluruh emiten properti lainnya hanya 2,97 persen sedangkan labanya turun cukup dalam mencapai 11,2 persen. ([www.market.bisnis.com](http://www.market.bisnis.com)). Berikut adalah data rata-rata pendapatan dan hutang pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2014-2018:

**Gambar 1.1**  
**Data Pendapatan dan Hutang Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018 (dalam jutaan rupiah)**



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan diolah

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa rata-rata pendapatan tahun 2014-2018 mengalami penurunan sedangkan rata-rata hutang mengalami peningkatan pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Penurunan pendapatan ini dikarenakan dengan penurunan penjualan. Penurunan penjualan ini di sebabkan oleh tren suku bunga saat ini sudah tidak kunjung turun dan dianggap terlalu tinggi, sementara

rumah murah umumnya dibeli dengan skema KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Suku bunga acuan BI saat ini tercatat 4,25 persen, angka ini terus mengalami penurunan. Ekonom INDEF Bhima menjelaskan idealnya bunga KPR rata-rata berada di bawah 8,7 persen jika bunga acuan 4,25 persen. Itu angka yang ideal, tapi alasan bank tidak menurunkan bunga KPR karena risiko NPL sektor properti masih cukup tinggi. Suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) reguler saat ini masih di kisaran 9-13 persen. ([www.finance.detik.com](http://www.finance.detik.com)). Masyarakat selama ini menahan belanja karena menunggu adanya penurunan suku bunga lebih lanjut, kini akan mulai mempertimbangkan untuk segera belanja selagi suku bunga masih rendah. Permintaan rumah kemungkinan masih akan didominasi segmen menengah-bawah yang memang kalangan pengguna akhir. Di sisi lain, pengembang tentu tidak mudah untuk serta merta mengubah pangsa pasarnya dari segmen menengah-atas ke segmen menengah-bawah untuk mengimbangi permintaan yang lebih tinggi di segmen ini. ([www.market.bisnis.com](http://www.market.bisnis.com)).

Aset adalah sebuah jaminan perusahaan yang asetnya memadai untuk digunakan sebagai jaminan dalam menggunakan utang. Aset umum yang dapat digunakan oleh banyak perusahaan dapat menjadi jaminan yang baik, sementara tidak untuk aset dengan tujuan khusus (Brigham dan Houston, 2011). Pada penelitian Ni Made Dhyana dan I Putu Yadnya (2017) menyatakan bahwa struktur aset tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang sedangkan pada penelitian Ryan Condro dan Willy Sri (2015) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

Rasio profitabilitas mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan (Fahmi, 2011). Pada penelitian Ni Made Dhyana dan I Putu Yadnya (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang sedangkan pada penelitian Ryan Condro dan Willy Sri (2015) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

*Good Corporate Governance* (FCGI,2001) adalah seperangkat peraturan yang mengatur hubungan antara pemegang saham, pengurus perusahaan, pihak kreditur, pemerintah, karyawan, serta pemegang kepentingan internal dan eksternal lainnya yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban mereka atau dengan kata lain suatu sistem yang mengatur dan mengendalikan perusahaan. Pengukuran penerapan GCG oleh perusahaan dapat diproksikan dengan beberapa indikator salah satunya adalah kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial merupakan perwujudan dari prinsip transparansi GCG. Dalam mengelola perusahaan manajemen harus transparan agar tidak terjadi konflik kepentingan dengan para pemegang saham sebagai pemilik. Kepemilikan manajerial adalah jumlah kepemilikan saham oleh pihak manajemen dari seluruh modal saham perusahaan yang dikelola. Indikator yang digunakan untuk mengukur kepemilikan manajerial adalah persentase jumlah saham yang dimiliki pihak manajemen dari seluruh modal saham perusahaan yang beredar. Pada penelitian Mudrika (2014)

menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kebijakan hutang sedangkan pada penelitian Andhika Ivona Murtiningtyas (2012) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

Pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan melihat pertumbuhan penjualannya. Pertumbuhan penjualan mencerminkan keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang. Pertumbuhan penjualan merupakan indikator permintaan dan daya saling perusahaan dalam suatu industri. Pertumbuhan atas penjualan merupakan indikator penting dari penerimaan pasar dari produk dan jasa perusahaan tersebut, dimana pendapatan yang dihasilkan dari penjualan akan dapat digunakan untuk mengukur tingkat pertumbuhan penjualan. Pada penelitian Yati Mulyati (2016) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang sedangkan pada penelitian Lasmanita (2016) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

Sampel yang digunakan adalah perusahaan properti dan *real estate* tahun 2014-2018 yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia). Dipilihnya perusahaan properti dan *real estate* ini karena dilihat dari masalah pendanaan dalam perusahaan yang dikutip [www.market.bisnis.com](http://www.market.bisnis.com). Penelitian ini penting karena pendanaan perusahaan menyebabkan meningkatnya total hutang perusahaan yang akan digunakan untuk mendanai perusahaan agar tetap beroperasi lalu dilihat dari beberapa penelitian terdahulu masih terjadi perbedaan hasil penelitian (*research gap*) mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kebijakan

hutang dan juga menganggap ini merupakan hal yang menarik untuk diteliti lebih lanjut.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan mengenai fenomena adanya peningkatan jumlah utang yang cukup signifikan yang dapat mempengaruhi kebijakan hutang dan juga adanya *gap research* dari hasil penelitian terdahulu mengenai aset, profitabilitas, *good corporate governance* dan penjualan dari beberapa peneliti yang mengemukakan hasil yang berbeda, dengan demikian inilah yang menjadikan **“Pengaruh Aset, Profitabilitas, *Good Corporate Governance* dan Penjualan Terhadap Kebijakan Hutang”** sebagai judul dalam penelitian ini.

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah aset berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
3. Apakah *good corporate governance* berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
4. Apakah penjualan berpengaruh terhadap kebijakan hutang?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh aset terhadap kebijakan hutang.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang.
3. Untuk mengetahui pengaruh *good corporate governance* terhadap kebijakan hutang.
4. Untuk mengetahui pengaruh penjualan terhadap kebijakan hutang.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, di harapkan dapat memberikan manfaat yaitu:

#### **1. Manfaat Akademik**

Secara akademik dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti secara empiris mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan sumbangan konseptual bagi peneliti selanjutnya dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan untuk perkembangan dan kemajuan dunia pendidikan.

#### **2. Manfaat Praktik**

Secara praktik dengan adanya penelitian ini diharapkan hasilnya dapat dijadikan pedoman dan memberikan kontribusi terhadap kebijakan hutang sebagai salah satu faktor yang menentukan pencatatan perusahaan

mengenai adanya peningkatan jumlah utang yang cukup signifikan. Adapula manfaat penelitian bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan baru mengenai kebijakan hutang dalam perusahaan, dan dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi kebijakan hutang suatu perusahaan.

b. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai kebijakan hutang perusahaan serta jika melakukan penelitian selanjutnya, maka penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber bacaan yang dapat menambah wawasan dan dasar acuan maupun perbandingan dalam penelitian yang akan dilakukan kedepannya.

c. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi kepada perusahaan dalam pengambilan keputusan mengenai pendanaan perusahaan.

### **1.5. Sistematika Penulisan Proposal**

Penelitian ini ditulis berdasarkan sistematika yang jelas dan runtut dengan tujuan agar pembaca mudah dalam memahami penelitian ini. Sistematika dalam penelitian ini terdiri atas tiga bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka dan metode penelitian, dengan uraian sebagai berikut:

#### **BAB I       PENDAHULUAN**

Berisi uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

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

Berisi uraian tentang penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran dan hipotesis.

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

Berisi uraian tentang variabel yang digunakan, populasi dan sampel, jenis dan sumber data serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

#### **BAB IV       GAMBARAN DAN SUBJEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Berisi uraian tentang gambaran subjek penelitian, analisa, data yang digunakan, analisis deskriptif dari masing-masing variabel yang digunakan serta pembahasan dari hasil analisis tersebut.

## **BAB V      PENUTUP**

Berisi uraian tentang kesimpulan yang merupakan hasil akhir dari analisis data, keterbatasan penelitian dan saran bagi pihak-pihak yang terkait dengan hasil penelitian.

