

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan utama perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan, meningkatkan laba dan meningkatkan kemakmuran pemiliknya. Dalam mencapai tujuan tersebut suatu perusahaan tidak terlepas dari fungsi-fungsi yang ada dalam suatu perusahaan seperti fungsi manajemen keuangan menurut Rosella (2015:1) dalam konteks manajemen keuangan khususnya manajemen keuangan terdapat tiga fungsi utama manajemen keuangan yaitu fungsi mendapatkan dana yang menyangkut keputusan pembelanjaan atau pendanaan. Fungsi manajemen keuangan tidak terlepas dari fungsi perusahaan lainnya seperti pemasaran, produksi, dan sumber daya manusia. Menghambat suatu program pemasaran, menghambat penarikan sumber daya yang ahli, sehingga dapat mengakibatkan kerugian perusahaan. Seorang manajer diuntut untuk dapat mengambil sebuah keputusan pendanaan yang di gunakan perusahaan dalam melakukan kegiatan operasional perusahaan maupun untuk mengukur sejauh mana perusahaan dapat meningkatkan laba.

Tahun 2016 ini diyakini sebagai momentum tinggal landas untuk bisnis properti yang diunggah melalui situs (<http://www.lamudi.co.id>) pada tanggal 1 February 2016. Kendati masih dihantui bayang-bayang perlambatan properti pada tahun lalu, masih banyak pengembang yang tetap optimis bahwa tahun ini industri properti tanah air lebih membaik seiring dengan proyeksi

ekonomi dan iklim bisnis yang terus menunjukkan sentimen positif. Berdasarkan data dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BPKM), angka penanaman modal investasi asing di bidang properti setiap kuartalnya mengalami kenaikan, untuk di kuartal IV tahun 2015 ini saja ada 246 unit proyek asing dengan nilai US\$952,3 juta, angka tersebut lebih tinggi 50 persen dari realisasi penanaman modal dalam negeri yang mencapai US\$621,9 juta dengan 108 proyek. Selain banyaknya investasi asing yang akan masuk ke dalam negeri, diberlakukannya era Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) dan dibukanya keran kepemilikan properti untuk investor asing juga dinilai dapat memicu hal yang positif terhadap bisnis properti.

Berbeda dengan pernyataan di atas salah satu perusahaan property yaitu PT Agung Podomoro Land, Tbk, APLN mengalami gangguan dalam kesehatan perusahaannya yang di unggah melalui situs <http://irfanda.id>. Jumlah liabilitas pada kuartal kedua tahun 2016 APLN sebesar Rp. 15,78 Triliyun dengan ekuitas Rp. 9,4 Triliyun, artinya APLN mempunyai DER 1,67 yang tergolong agak tinggi. Dari DER 1,67 itu ada 5,2 Triliyun liabilitas jangka panjang yang berupa bunga. Jumlah itu berarti ada 60% dari total liabilitas jangka panjang APLN yang berupa hutang bunga, Tren semakin buruknya liquiditas dan solvabilitas APLN ini agaknya karena bisnis properti adalah bisnis padat modal yang dagangannya pun mahal karena itu barangnya tidak bisa mudah dibeli oleh semua orang yang sedang terkena badai perlambatan ekonomi. Belum lagi, harga tanah yang sudah terapresiasi sangat tinggi sehingga diperlukan biaya yang semakin besar untuk menyiapkan 'dagangan siap jual' di bisnis properti.

Setelah menikmati booming properti 'beli murah, jual mahal' sejak tahun 2010-2013, agaknya 1-2 tahun kedepan APLN harus beradaptasikhususnya dalam sisi keuangan dengan kondisi pasar properti yang kurang bergairah karena kondisi ekonomi dunia yang belum menggembirakan. Ketidak hati-hatian dalam mengelola permodalan dan arus kas, bisa membuat APLN rentan jatuh ketika krisis ekonomi besar seperti 2008 datang. Jika hutang jangka panjang lebih besar maka di khawatirkan perusahaan akan mengalami gangguan likuiditas dimasa yang akan datang selain itu laba perusahaan akan tertekan akibat harus membiayai bunga pinjaman tersebut. Perusahaan yang memiliki DER lebih dari satu hal ini sangat mengganggu pertumbuhan kinerja perusahaannya juga mengganggu pertumbuhan harga saham nya, karena itu para investor menghindari perusahaan yang memiliki angka DER lebih dari dua.

Sumber pendanaan perusahaan biasanya berasal dari dua sumber yakni, dana internal dan dana external. Dana internal perusahaan yaitu dana yang dapat diperoleh dari dalam perusahaan atau dengan kata lain dana yang dihasilkan sendiri oleh perusahaan seperti laba berjalan, laba ditahan, dan modal saham. Dana internal ini akan berkaitan dengan kebijakan dividen, sedangkan dana external adalah dana yang bersumber dari luar perusahaan, seperti hutang yakni hutang jangka panjang, hal ini nantinya akan berkaitan dengan kebijakan hutang perusahaan. Perusahaan yang menggunakan hutang akan dipercaya oleh pasar dan investor karena terlihat memiliki kemampuan dan prospek yang baik.

Hal ini sesuai dengan *agency theory* yang hubungan keagenan di dalam teori agensi bahwa perusahaan merupakan kumpulan kontrak antara

pemilik sumber daya ekonomis (principal) dan manajer (agent) yang mengurus penggunaan dan pengendalian sumber daya tersebut. Selain konflik antara pemegang saham terdapat konflik lain yaitu antara kreditur dengan pemegang saham dimana kreditur memiliki hak dalam laba yang diperoleh oleh suatu perusahaan.

Penelitian ini penting dilakukan selain adanya kasus tersebut dan juga adanya gap penelitian yang di lampirkan dalam matriks penelitian. Menurut Rosella (2015), pertumbuhan penjualan (*growth sales*) merupakan keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat memprediksi investasi periode yang akan datang, dalam menilai keberhasilan atau memprediksi investasi bisa di peroleh dari peluang pasar. Semakin tinggi pertumbuhan penjualan maka akan semakin rendah kemungkinan hutang suatu perusahaan karena laba yang di peroleh juga semakin tinggi dan dapat menutupi biaya operasional perusahaan di tahun ke depan. Hasil penelitian tentang *growth sales* yang di lakukan Rosella (2015), variabel *growth sales* berpengaruh positif terhadap kebijakan hutang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap kenaikan penjualan akan mengakibatkan kenaikan hutang. Hal ini disebabkan karena perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi, kecenderungan penggunaan hutang akan tinggi.

Kepemilikan manajerial adalah salah satu faktor perusahaan dalam menentukan atau mempengaruhi keputusan dalam pencairan dana apakah melalui hutang atau *right issue*, Jika melalui hutang maka akan terdapat banyak risiko. Menurut Revi (2015), kepemilikan saham manajerial ini sendiri merupakan kepemilikan saham oleh pihak yang secara aktif berperan dalam mengambil

keputusan dalam menjalankan perusahaan pihak tersebut adalah seseorang yang duduk di dewan komisaris dan dewan direksi.

Hasil penelitian tentang kebijakan manajerial yang di lakukan oleh Revi (2015) berpengaruh positif dengan kebijakan hutang. Peningkatan kepemilikan saham manajerial dapat menurunkan *agency cost* karena dapat mensejajarkan kepentingan dari pemilik dengan kepentingan para manajer, kepemilikan manajerial juga mempengaruhi suatu kebijakan yang akan di ambil oleh perusahaan tentang hutang perusahaan tersebut guna untuk kelangsungan hidup perusahaan.

Free cash flow juga mempengaruhi perusahaan dalam menjalankan kebijakan hutang nya, semakin besar jumlah *free cash flow* maka semakin besar kemungkinan perusahaan untuk membayar hutang nya. Menurut Brigham (2010:109) adalah kas yang memang benar tersedia untuk didistribusikan kepada seluruh investor (pemegang saham dan kreditor) setelah perusahaan menempatkan seluruh investasinya pada aktiva tetap, produk-produk baru, dan modal kerja yang di butuhkan untuk mempertahankan operasi perusahaan yang sedang berjalan. Hutang dapat digunakan untuk mengendalikan penggunaan *free cash flow* yang berlebihan oleh manajer. Berdasarkan penelitian terdahulu oleh Indah (2015) yang menyatakan *free cash flow* berpengaruh terhadap kebijakan hutang diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan adanya *free cash flow* yang tinggi perusahaan akan mengurangi keputusan untuk mengambil hutang, dikarenakan aliran kas internal (*free cash flow*) dapat digunakan untuk membiayai operasional perusahaan dengan mengalokasikan sebagian besar keuntungan laba ditahan.

Risiko adalah sesuatu hal yang tidak pasti menyangkut masa depan risiko tidak dapat dihindarkan karena menyangkut masa mendatang yang mengandung unsur ketidakpastian, risiko merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dengan aktivitas yang dilakukan oleh suatu perusahaan. Sedangkan menurut Agus (2012:262) risiko bisnis merupakan risiko ketidakpastian tingkat EBIT yang akan diperoleh. Hasil penelitian tentang risiko bisnis yang dilakukan Megawati (2015) risiko bisnis berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan hutang perusahaan. Perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi akan menghindari untuk menggunakan hutang dalam mendanai perusahaan. Perusahaan yang memiliki risiko bisnis tinggi kemungkinan tidak akan menggunakan hutang dalam jumlah yang besar, karena menghindari terjadinya kemungkinan buruk berkaitan dengan kesulitan dalam pengembalian hutang.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis ingin menguji faktor-faktor apa saja yang mampu mempengaruhi rasio hutang perusahaan. Maka penulis mengambil judul skripsi penelitian: **“Pengaruh *Growth Sales*, Kepemilikan Manajerial, *Free Cash Flow*, dan Risiko Bisnis terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang, maka perumusan masalah yang dapat dirumuskan adalah:

1. Apakah *growth sales* berpengaruh terhadap kebijakan hutang ?
2. Apakah *free cash flow* berpengaruh terhadap kebijakan hutang ?

3. Apakah risiko bisnis berpengaruh terhadap kebijakan hutang ?
4. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kebijakan hutang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *growth sales* terhadap kebijakan hutang.
2. Untuk mengetahui pengaruh *free cash flow* terhadap kebijakan hutang.
3. Untuk mengetahui pengaruh risiko bisnis terhadap kebijakan hutang.
4. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang.

Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, maka hasilnya diharapkan dapat diambil manfaat sebagai berikut:

1. Agar penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para investor dan calon investor perusahaan dalam membuat keputusan investasi dan juga sebagai pertimbangan bagi perusahaan dalam memperoleh dana dari internal atau eksternal perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan yaitu dengan kebijakan hutang.
2. Hasil penelitian ini semoga memberikan manfaat akademis yang diharapkan adalah bisa menjadi referensi bagi peneliti lain yang berminat untuk mengkaji penelitian sejenis.

3. Bagi perusahaan agar dapat membantu memberikan wawasan bagi manajemen suatu perusahaan untuk memahami lebih baik mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang.

1.4 Sistematika Penulisan Skripsi

Penelitian skripsi ini dibagi dalam beberapa bab dan pembahasan antara satu bab dengan bab yang lain saling berkaitan, maka pada penulisan ini disusun sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini membahas mengenai landasan teori penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang variabel penelitian, definisi operasional dan pengukuran variabel, penentuan sampel, jenis dan sumber data, prosedur atau cara untuk menganalisis sesuatu dalam penelitian dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematika.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang pemaparan mengenai gambaran subyek yaitu populasi dari penelitian, tehnik analisis data yang digunakan, dan

pembahasan tentang hasil penelitian sehingga dapat menjawab hipotesis penelitian yang telah ditentukan.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang menjelaskan tentang uraian kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran.

