

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam menghadapi persaingan dunia usaha yang semakin ketat, Setiap organisasi harus lebih kreatif agar dapat terus beroperasi dan tetap kompetitif di sektor bisnis, di mana tingkat persaingannya yang semakin meningkat. Tujuan lain dari perusahaan adalah untuk tumbuh ke ukuran yang lebih besar untuk menghasilkan keuntungan yang besar, bersaing dengan perusahaan saingan, dan menguasai pasar (Wahyuni dkk., 2016). Para pemegang saham memberikan kepercayaan kepada manajer untuk mengelola, menjalankan perusahaan dan mengatasi berbagai halangan agar dapat tercapai tujuan perusahaan karena setiap keputusan keuangan akan berdampak pada keputusan keuangan selanjutnya yang akan berdampak pada nilai perusahaan, maka manajemen perusahaan berupaya untuk mensejahterakan pemegang sahamnya dengan menjalankan fungsi pengelolaan keuangan secara cermat dan benar.

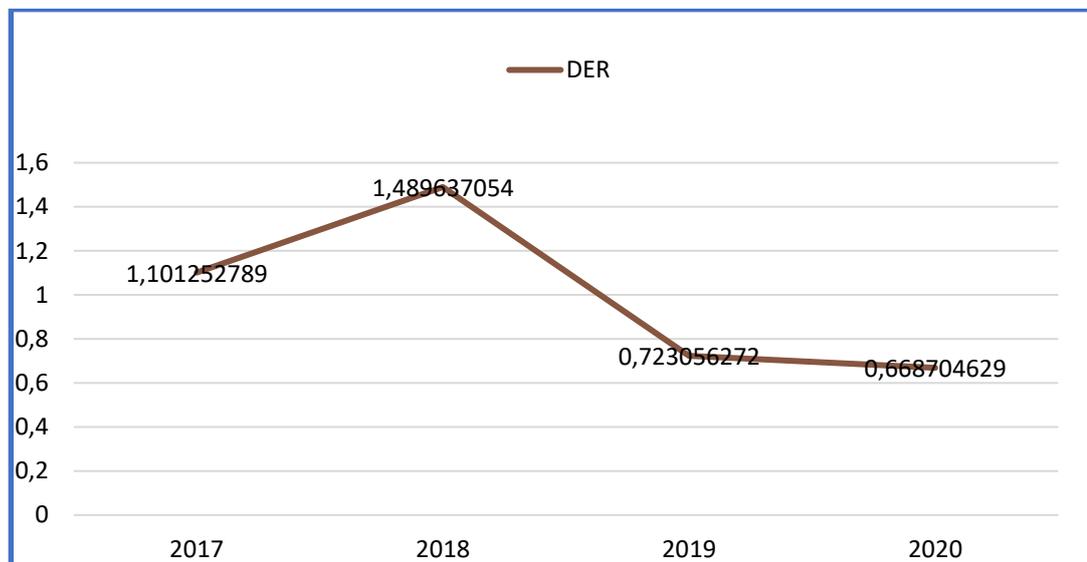
Salah satu cara untuk mendapatkan dana yaitu dengan cara meningkatkan hutangnya. Suatu perusahaan akan memiliki risiko apabila memiliki komposisi hutang yang besar dalam kebijakan hutangnya, tetapi jika perusahaan tidak memiliki hutang maka perusahaan dinilai tidak bisa menggunakan tambahan modal luar yang dapat meninggikan kegiatan operasional perusahaan. Seperti diketahui pentingnya penggunaan hutang yang hati-hati dapat dilihat pada beberapa perusahaan di indonesia yang hampir mengalami kebangkrutan akibat kegagalan dalam menggunakan hutangnya.

Hutang merupakan salah satu sumber pembiayaan eksternal yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan dananya namun pihak perusahaan wajib membayar kembali atau wajib memenuhi tagihan eksternal tersebut. Pemenuhan kewajiban ini dapat berupa pembayaran uang, penyerahan barang atau jasa kepada pihak yang telah memberikan pinjaman kepada perusahaan. Hutang juga merupakan mekanisme penting untuk mengontrol tindakan manajer dan mengurangi konflik kepentingan antara manajer dengan pemegang saham. Hidayat (2013) memaknai hutang sebagai pengorbanan ekonomi yang perusahaan lakukan di masa depan dikarenakan adanya transaksi sebelumnya. Pengorbanan tersebut bisa diwujudkan dalam bentuk uang, aset, jasa, atau dilakukannya pekerjaan tertentu. Hutang memicu munculnya ikatan yang memberi hak bagi kreditur di mana aset perusahaan bisa diklaim olehnya.

Tujuan dari kebijakan hutang adalah untuk meningkatkan jumlah uang yang tersedia untuk kegiatan bisnis. Melalui kebijakan hutang, manajemen perusahaan menentukan jumlah hutang yang akan digunakan untuk mendanai usaha. Manajemen dalam pengambilan keputusan pendanaan perusahaan menggunakan kebijakan hutang yang dapat diukur dengan menggunakan *debt to equity ratio*. Kebijakan hutang dapat digunakan melalui pertimbangan beberapa hal, diantaranya dapat dilihat dari besar kecilnya profitabilitas dan struktur kepemilikan saham oleh manajerial serta institusional (Gusti, 2013).

Berikut ini adalah data dari rata-rata DER perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017-2020.

**Grafik 1.1**  
**Rata-Rata Tingkat DER Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2017-2020**



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

Dari grafik 1.1 dapat dilihat bahwa kebijakan hutang (DER) pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia pada tahun 2017 sebesar 1,10 yang mana pada 2018 meningkat signifikan yaitu 1,48 dan pada 2 tahun berikutnya 2019 & 2020 mengalami penurunan yang sangat signifikan yaitu dengan DER nya Sebesar 0,72 dan 0,66. Artinya, perusahaan yang mengalami penurunan DER nya selama 2 tahun berturut-turut dapat dikatakan sudah bisa mengendalikan hutang perusahaan dengan baik hal ini menandakan kesehatan perusahaan sedang baik. Hutang yang terlalu besar dapat menimbulkan biaya keagenan atau *agency cost*. Jensen dan Meckling (1976) menjelaskan bahwa *agency cost* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh pemegang saham perusahaan untuk mengatur serta

mengawasi tindakan pihak manajemen sehingga pihak manajemen dapat bertindak sesuai dengan kepentingan perusahaan.

Kebijakan hutang merupakan keputusan yang diambil oleh suatu perusahaan untuk memperoleh dana dari pihak luar guna memenuhi kebutuhan operasional perusahaan. Perkembangan ekonomi saat ini mendorong perusahaan untuk terus mengembangkan usahanya agar dapat bertahan dan memperoleh nilai perusahaan yang lebih baik. Untuk mengembangkan usaha, suatu perusahaan membutuhkan dana yang lebih banyak dan ketika dana tidak cukup perusahaan akan melakukan kebijakan hutang. Namun, kebijakan hutang dapat berisiko dan oleh karena itu perusahaan harus melakukan kegiatan operasional secara efektif untuk menghindari risiko tersebut. Kebijakan hutang merupakan salah satu alternatif pendanaan perusahaan selain menjual saham di pasar modal. Menurut Desiyanti (2017) pasar modal merupakan tempat pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas. Perusahaan yang membutuhkan dana dapat menjual surat berharganya di pasar modal, kemudian investor dapat menginvestasikan dananya dengan membeli surat berharga tersebut. Hutang adalah instrumen yang sangat sensitif terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi harga saham, namun pada titik tertentu peningkatan hutang akan menurunkan nilai perusahaan karena manfaat yang diperoleh dari penggunaan hutang lebih kecil dari pada biaya yang ditimbulkannya.

Faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang dapat diputuskan dengan mempertimbangkan beberapa hal ialah kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan profitabilitas. Mursalim (2018) menyatakan bahwa pembayaran

dividen yang rendah kepada pemegang saham adalah akibat dari kepemilikan manajerial yang tinggi. Melalui mekanisme tata kelola perusahaan yang sangat baik, yang mampu menyelaraskan kepentingan manajer dan pemilik, prinsipal secara tidak langsung dapat menggunakan mekanisme ini untuk menekan biaya keagenan yang dikeluarkan oleh agen. Salah satu mekanisme dalam tata kelola perusahaan yang baik adalah dengan menggunakan struktur kepemilikan, termasuk kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional perusahaan. Kenaikan kepemilikan orang dalam (*insider*) merupakan faktor dalam hubungan antara kepemilikan manajerial dan kebijakan hutang yang akan menyebabkan orang dalam (*insider*) lebih berhati-hati dalam menggunakan hutang dan menghindari perilaku oportunistik karena mereka ikut menanggung akibat dari tindakannya, sehingga cenderung menggunakan hutang yang rendah (Indahningrum & Handayani, 2018). Menurut Suastini dkk. (2016) berpendapat bahwa kepemilikan manajerial adalah pihak manajemen yang terdiri dari manajer, direktur atau komisaris perusahaan yang secara aktif berpartisipasi dalam memutuskan sebuah keputusan yang berhubungan dengan perusahaan dan juga memiliki kesempatan untuk ikut berperan dalam kepemilikan saham perusahaan atau menjadi pemegang saham. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Murtiningtyas (2012) serta Hardiningsih dan Rachmawati (2012) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak memiliki pengaruh terhadap kebijakan hutang. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ratnaningsih (2016), menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap kebijakan hutang.

Menurut Jensen dan Meckling (1976), kepemilikan institusional mengacu pada organisasi yang memiliki saham dalam suatu perusahaan. Dalam mengendalikan kepentingan manajer, termasuk pemegang saham. Kepemilikan

institusional yang merupakan pemegang saham signifikan memainkan peran penting hal ini juga dapat membantu mengurangi konflik keagenan yang mungkin terjadi antara manajer dan pemegang saham. Perilaku manajer dapat diatur dengan lebih baik melalui kepemimpinan institusional, yang mengurangi pemanfaatan hutang perusahaan. Untuk memaksimalkan nilai perusahaan, Priyono (2017) memaparkan bagaimana struktur kepemilikan perusahaan mempengaruhi kinerja perusahaan. Keberhasilan suatu perusahaan dipengaruhi oleh manajemennya, yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilainya. Menurut Lestari dkk. (2019) semakin banyak kepemilikan institusional yang dimiliki perusahaan, semakin efektif asetnya digunakan. Hal ini agar manajemen dapat mencegah pemborosan dengan bertindak sejak dini melalui kepemilikan institusional. Temuan menunjukkan bahwa jika kepemilikan institusional tidak berpengaruh pada kebijakan hutang terhadap perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2020. Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Mahsunah (2016) yang menunjukkan kepemilikan institusional mempunyai pengaruh positif terhadap kebijakan hutang. Serta penelitian menurut Susilawati (2018) yang mendapati pengaruh signifikan dan positif dari kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang.

Faktor yang ketiga adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan gambaran dari kinerja keuangan dalam mengelola perusahaan yang menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba (Brigham & Houston, 2011). Mazur (2007) menyatakan bahwa perusahaan yang menguntungkan biasanya hanya meminjam dalam jumlah terbatas karena mereka mendanai operasi mereka secara internal. Menurut *agency theory*, bisnis yang menguntungkan akan menggunakan hutang untuk meminimalkan penyalahgunaan asset oleh manajer yang tidak

mempertimbangkan kepentingan pemegang saham. Penelitian profitabilitas terhadap kebijakan hutang yang dilakukan oleh Hardiningsih dan Oktaviani (2012), Amalia (2020) dan Yuniarti (2013) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif secara signifikan terhadap kebijakan hutang serta penelitian yang dilakukan oleh Susanti (2018) yang menunjukkan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap kebijakan hutang

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijabarkan, penulis memiliki ketertarikan untuk melaksanakan riset mengenai kebijakan hutang, dikarenakan masih terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian dan melihat kebutuhan akan properti yang semakin tinggi setiap tahunnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu, penelitian ini hasil replikasi dari penelitian Aminah & Wuriyani (2021). Dalam penelitian tersebut yang berperan sebagai variabel bebas adalah kepemilikan institusional, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan kemudian kebijakan hutang sebagai variabel terikat. Sementara penelitian ini pertumbuhan perusahaan diganti dengan kepemilikan manajerial sebagai variabel bebas. Pergantian variabel kepemilikan manajerial sebagai variabel bebas tersebut didukung oleh penelitian Zurriah & Sembiring (2018). Serta penelitian sebelumnya meneliti sektor manufaktur yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Sedangkan pada penelitian ini meneliti perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia dan menggunakan tahun terbaru, maka penelitian diberi judul **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2020”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Permasalahan Yang Akan Diteliti Adalah:

1. Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020?
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui sekaligus menjawab pertanyaan yang sesuai dengan rumusan masalah diatas, serta untuk dapat membuktikannya secara empiris:

1. Menganalisa pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020
2. Menganalisa pengaruh kepemilikan institusional terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020

3. Menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2020

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi Akademisi
  - a. Dapat dijadikan referensi serta memotivasi mahasiswa untuk melakukan penelitian lebih lanjut.
  - b. Dapat dipergunakan dan dimanfaatkan oleh rekan-rekan sesama mahasiswa untuk dijadikan referensi maupun sumbangan pikiran untuk di masa mendatang yang juga tertarik untuk membahas permasalahan yang sama dengan yang dibahas di dalam model penelitian ini.
2. Bagi Praktisi
  - a. Dapat dijadikan sebagai referensi untuk mengetahui sejumlah variabel yang mempengaruhi praktik kebijakan hutang di dalam sebuah perusahaan.
  - b. Dapat dijadikan evaluasi untuk menciptakan sebuah program perencanaan yang dapat meningkatkan eksistensi perusahaan dalam jangka panjang.
  - c. Diharapkan akan dapat menjadi bahan masukan bagi perbaikan pengelolaan perusahaan di masa yang akan datang agar mendapatkan keuntungan sesuai dengan di harapkan.