



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dunia usaha *property real estate* dan konstruksi bangunan menjadi semakin kompetitif sehingga menuntut perusahaan untuk mampu beradaptasi agar dapat unggul dalam persaingan. Perusahaan didirikan mempunyai tujuan utama dalam meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham. Untuk mencapai tujuan tersebut para pemilik modal (*Principal*) bisa mempercayakan dananya kepada manajer atau yang disebut agen. Ketersediaan dana operasional perusahaan harus memiliki sumber pendanaan yang cukup dan memadai. Sumber pendanaan perusahaan biasanya berasal dari dua sumber yakni, dana internal dan dana eksternal. Dana internal perusahaan dana yang dapat diperoleh dari dalam perusahaan, seperti modal sendiri yang berasal dari modal saham dan laba ditahan yang berasal dari sumber dana yang diperoleh perusahaan dalam kegiatan operasinya. Dana eksternal dana yang bersumber dari luar perusahaan dengan cara meminjam kepada pihak ketiga atau berhutang.

Kebijakan hutang kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pembiayaan bagi perusahaan sehingga dapat digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Salah satu cara memperoleh dana dari pihak *eksternal (kreditur)* dengan cara berhutang. Akan tetapi penggunaan hutang akan meningkatkan risiko, apabila perusahaan tidak

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

mampu melunasi kembali hutangnya tersebut sehingga likuiditas perusahaan terancam (Syadeli, 2013).

Menurut Jensen dan Meckling (1976), penggunaan hutang akan mengurangi konflik antar principal dan agen. Kebijakan hutang lebih efektif dalam mengurangi *agency cost of equity* karena adanya *legal liability* dari manajemen untuk memenuhi kewajiban kepada kreditur yang terkait dengan biaya kebangkrutan. Kebijakan hutang dipandang sebagai mekanisme *internal control* yang dapat mengurangi konflik keagenan (*agency konflik*) antara manajemen dan pemegang saham. Untuk mengurangi *agency konflik* dapat dilakukan dengan *agency cost*. *Agency cost* meliputi semua biaya untuk monitoring tindakan manajer, mencegah tingkah laku manajer yang tidak dikehendaki, dan *opportunity cost* akibat pembatasan yang dilakukan pemegang saham terhadap tindakan manajer.

Ada beberapa cara untuk mengurangi *agency cost* berdasarkan hasil penelitian (Jensen Meckling, 1976 dalam Masdupi, 2007), pertama dengan meningkatkan kepemilikan saham perusahaan oleh manajemen dalam perusahaan sehingga manajer merasa ikut memiliki dan merasakan langsung dari hasil keputusan yang diambil, Kedua dengan meningkatkan *dividen payout ratio* sehingga tidak tersedia banyak *free cash flow* (arus kas bebas) dan manajemen terpaksa mencari pendanaan dari luar untuk membiayai investasinya. Ketiga, meningkatkan pendanaan dengan hutang yang akan menurunkan *excess of free cash flow* yang ada dalam perusahaan sehingga menurunkan kemungkinan pemborosan yang dilakukan oleh manajemen. Keempat, meningkatkan pendanaan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan hutang dapat digunakan untuk mengurangi atau mengontrol konflik keagenan.

Selain mengurangi konflik keagenan, hutang dapat menguntungkan bagi perusahaan, terutama dalam hal pengurangan jumlah pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah. Penurunan jumlah pajak yang harus dibayarkan dapat meningkatkan jumlah kas yang tersedia untuk didistribusikan kepada pemegang saham dan kreditur. Manajemen harus mempertimbangkan nilai manfaat pengajuan hutang, dimana biaya hutang merupakan biaya bunga harus lebih rendah daripada manfaat yang akan diperoleh perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang yang dapat diketahui melalui faktor-faktor internal. Variabel-variabel yang termasuk dalam variabel faktor internal meliputi kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas.

Kepemilikan manajerial dengan kebijakan hutang mempunyai peranan penting untuk mengendalikan kebijakan keuangan perusahaan agar sesuai dengan keinginan pemegang saham. Kepemilikan manajerial yang semakin meningkat akan membuat kekayaan pribadi manajemen semakin terkait erat dengan kekayaan perusahaan, sehingga manajemen akan berusaha untuk mengurangi resiko kehilangan kekayaan. Perusahaan yang meningkatkan kepemilikan manajerial dapat digunakan sebagai cara untuk mengurangi konflik keagenan.

Kepemilikan institusional juga berpengaruh terhadap kebijakan hutang. Menurut Jensen dan Meckling (1976) dengan adanya kepemilikan institusional yang semakin tinggi, menyebabkan kontrol eksternal terhadap perusahaan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

semakin kuat, sehingga dapat mengurangi biaya keagenan. Semakin tinggi kepemilikan institusional perusahaan maka akan semakin kecil hutang yang akan digunakan untuk mendanai perusahaan.

Struktur aktiva juga cenderung berdampak pada keputusan pinjaman dari suatu perusahaan, karena aktiva tetap dapat digunakan sebagai jaminan. Menurut Brigham dan Houston (2007), perusahaan secara umum yang memiliki jaminan akan lebih mudah memperoleh hutang dari pada perusahaan yang tidak mempunyai jaminan, karena investor akan lebih mudah memberikan pinjaman bila disertai dengan jaminan yang lebih besar sehingga akan mengurangi resiko kebangkrutan.

Selain struktur aktiva, ukuran perusahaan juga perlu dipertimbangkan dalam menentukan tingkat kebijakan hutang yang akan dilakukan perusahaan. Sudarmadji dan Sularto (2007) menentukan besar kecilnya ukuran perusahaan dapat dilakukan menggunakan total aktiva, penjualan dan kapitalisasi pasar, maka semakin besar pula ukuran perusahaan itu. Ketiga variabel ini digunakan untuk menentukan ukuran perusahaan karena dapat mewakili seberapa besar perusahaan tersebut.

Profitabilitas juga menentukan keputusan tentang kebijakan hutang yang akan diambil dalam perusahaan. Profitabilitas kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi umumnya menggunakan hutang dalam jumlah yang relative sedikit karena dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perusahaan dapat melakukan permodalan dengan laba ditahan saja (Sudarmadji dan Sularto, 2007).

Kelima variabel tersebut sangat mempengaruhi kebijakan hutang perusahaan dalam investasi perusahaan. Dimana investasi dalam bentuk *property* menjadi pilihan utama kebanyakan investor, sebab investor beranggapan bahwa itu salah satu cara terbaik untuk mengembangkan uang. Perusahaan *property real estate* dan konstruksi bangunan memiliki prospek yang cerah dimasa akan datang berkaitan dengan potensi jumlah penduduk yang bertambah besar. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya diindustri *property* karena harga tanah yang cenderung naik setiap tahunnya. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap dan *demand* akan selalu lebih besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk. Investasi pada industry *property* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Selain itu perusahaan *property real estate* dan Kontruksi Bangunan sebagai salah satu instrument usaha yang biasanya dipilih investor sebagai salah satu alternative investasi jangka panjang dan *property* merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan sehingga membuat industry *property real estate* dan Kontruksi Bangunan ini semakin banyak disukai oleh investor ataupun kreditor, sector *property real estate* dan Kontruksi Bangunan merupakan sector yang paling rentan dalam industry makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan mempengaruhi pada daya beli masyarakat bahkan bagi sebagian orang justru digunakan untuk menyembunyikan dan memutar uang. (sumber :Theresia, 2010).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penyediaan rumah (**Liputan6.com,Jakarta**). “Menghadapi 2018,kami tetap konsisten menjadi integrator untuk industry property ditanah air, tidak hanya dari sisi permintaan dengan pengucuran kredit pemilik rumah (KPR), namun juga pasokan dengan mengalirkan kredit kontruksi ke pengembang,” kata dia dalam keterangan tertulis dijakarta, selasa (19/12/2017).

Berikut ini perusahaan *property real estate* dan Kontruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016

Tabel 1.1 : Kebijakan Hutang (DER) Perusahaan *Property Real Estate* dan Kontruksi Bangunan yang Terdaftar di BEI Periode 2012-2016

No	Nama Perusahaan	Kebijakan Hutang (DER)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Agung Podomoro Land Tbk	1,393	0,017	0,179	0,170	1,578
2.	Bekasi Asri Pemula Tbk	0,818	0,898	0,769	0,741	0,671
3.	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	0,291	0,339	0,281	0,522	0,535
4.	Ciputra Development Tbk	0,771	1,059	1,038	1,012	1,033
5.	Nusa Kontruksi Enjiniring Tbk	0,745	0,981	0,851	0,932	1,049
6.	Intiland Development Tbk	0,541	0,837	1,014	1,156	1,341
7.	Megapolitan Development Tbk	0,691	0,682	0,955	0,812	0,009
8.	Lamicitra Nusantara Tbk	0,886	0,706	0,590	0,161	0,147
9.	Metropolitan Land Tbk	0,279	0,606	0,595	0,635	0,571
10.	Pudjiati Prestige Tbk	0,419	0,322	0,393	0,437	0,611
11.	Pakuwon Jati Tbk	1,413	1,266	1,024	0,986	0,876
12.	Roda Vivatek Tbk	0,267	0,350	0,215	0,177	0,149
13.	Summarecon Agung Tbk	1,850	1,932	1,566	1,491	1,548

Sumber : www.idx.co.id, di olah (2017)

dapat dilakukan menggunakan total aktiva, penjualan dan kapitalisasi pasar, maka semakin besar pula ukuran perusahaan itu. Ketiga variabel ini digunakan untuk menentukan ukuran perusahaan karena dapat mewakili seberapa besar perusahaan tersebut. Hal inilah yang menjadi motivasi dalam penelitian sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan kebijakan Hutang.

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang Perusahaan Pada Perusahaan *Property Real Estate* dan Kontruksi Bangunan yang Terdaftar di BEI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dengan mempertimbangkan pembatasan masalah diatas, rumusan masalah yang menjadi focus dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana pengaruh secara parsial Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang Perusahaan ?
2. Bagaimana pengaruh secara simultan Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang Perusahaan?

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Mengetahui secara parsial pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang Perusahaan.
2. Mengetahui secara simultan Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang Perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat yang dapat diambil adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi dan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang pada perusahaan *property real estate* dan Kontruksi Bangunan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam berinvestasi terkait dengan kebijakan hutang perusahaan.

b. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan hutang perusahaan khususnya dalam

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menentukan alternatif pendanaan dan aspek-aspek yang mempengaruhinya.

- c. Bagi peneliti yang akan datang

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi atau wacana dalam penelitian selanjutnya, terutama penelitian ini berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini berisi penjelasan tentang isi yang terkandung dari masing-masing bab secara singkat dari keseluruhan skripsi ini skripsi ini disajikan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pembahasan yang berisikan uraian mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penelitian.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini merupakan menjelaskan tentang landasan teori yang mendasari penelitian ini yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta penelitian terdahulu dan pada akhir akan menguraikan hipotesis.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini merupakan metode penelitian yang menjelaskan tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, variabel dan analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum dari perusahaan yang diteliti.

BAB V : HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas secara deskriptif variabel-variabel yang berkaitan dengan masalah penelitian, analisis dan data yang digunakan, serta pembahasan mengenai masalah yang diteliti.

BAB VI : PENUTUP

Bab ini menyajikan kesimpulan akhir yang diperoleh dari hasil analisis pada bab sebelumnya dan saran-saran yang diberikan kepada berbagai pihak yang berkepentingan atas hasil penelitian.