

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia tercatat sebagai salah satu negara yang mengalami akselerasi industri properti yang tinggi, selain Tiongkok, India, Rusia, dan Brasil. Di tahun 2012 Indonesia akan menempati urutan ketujuh setelah China, Amerika Serikat, India, Rusia, Brazil dan Inggris. banyak kalangan pengamat properti meramalkan bahwa Kurang dari sepuluh tahun ke depan, sektor properti di Indonesia bakal turut berperan sebagai salah satu sumber kekuatan ekonomi dunia. Indonesia pada tahun 2021 digadagadag menjadi negara dengan nilai kontribusi industri Properti terbesar ke tujuh di dunia, mengalahkan Korea Selatan, Kanada, dan Jepang ([www.neraca.co.id](http://www.neraca.co.id)). Asosiasi *Real Estate* Indonesia (REI) memperkirakan pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih terus mengalami peningkatan, mencapai 20-30 persen pada tahun 2015 akan terus berkembang dari tahun ke tahun ([www.re.or.id](http://www.re.or.id)) . Potensi Industri Properti yang besar disumbang melalui sektor Kawasan perumahan, apartemen menengah bawah, *mall*, dan hotel. Sektor properti yang meliputi sektor konstruksi dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang penting karena mampu menarik dan mendorong kegiatan di berbagai sektor ekonomi, mempengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja.

Selain industri Properti dan *Real Estate*, industri Kontruksi tidak kalah pesat perkembangannya. Bahkan menurut Gabungan Pelaksana Konstruksi (Gapensi) memperkirakan sektor konstruksi akan tumbuh signifikan di 2017. Peralnya, pemerintah masih menjadikan infrastruktur sebagai prioritas pembangunan tahun 2017. Kontribusi sektor konstruksi tahun 2016 bisa mencapai hingga 16 Persen terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) ([www.kompas.com](http://www.kompas.com)). tumbuhnya sektor ini ditopang oleh eksekusi dan realisasi proyek-proyek pemerintah melalui APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) maupun melalui Badan Usaha Milik Negara dan kerjasama pemerintah dengan swasta. Sektor konstruksi menempati posisi ketiga sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia sepanjang 2016, dengan kontribusi 0,51 persen setelah sektor industri pengolahan dan sektor perdagangan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia pada tahun 2016 tumbuh sebesar 5,02 persen, lebih tinggi dibandingkan tahun 2015 yang mencapai 4,88 persen. Kontribusi sektor konstruksi bagi pembentukan produk domestik bruto (PDB) pun cukup signifikan, yakni 10,38 persen. Angka ini menjadikannya di urutan ke-4 setelah sektor industri, pertanian, dan perdagangan ([www.kompas.com](http://www.kompas.com))

Dengan pesatnya pertumbuhan pada sektor industri Properti, *Real Estate* dan Konstruksi, ini menjadi sebuah peluang yang besar bagi perusahaan-perusahaan indonesia untuk mengambil peran dalam mega proyek pembangunan infrastruktur di Indonesia. Perusahaan-perusahaan

Indonesia yang terlibat. Tentunya membutuhkan modal besar untuk kegiatan operasional kerjanya. Kebutuhan modal dapat dipenuhi dari berbagai sumber dan dalam berbagai bentuk. Tetapi seluruh permodalan dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu utang dan modal sendiri termasuk *equity* (Brigham, 2006)

Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen perusahaan dalam rangka memenuhi pembiayaan operasional perusahaan. Penggunaan hutang dapat menguntungkan bagi perusahaan, terutama dalam hal pengurangan jumlah pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah. Menurut Higgins (2007) dalam Syadeli (2013) menyatakan penurunan jumlah pajak yang harus dibayarkan dapat meningkatkan jumlah kas yang tersedia untuk didistribusikan kepada pemegang saham dan kreditor. Manajemen harus mempertimbangkan nilai manfaat pengajuan hutang, dimana biaya hutang berupa biaya bunga harus lebih rendah daripada manfaat yang akan diperoleh perusahaan. Selain itu, manajemen juga perlu memperhitungkan *distress cost* yang akan ditimbulkan dari hutang yang semakin tinggi. *Distress cost* ini berkaitan dengan biaya-biaya yang akan dikeluarkan apabila terjadi kebangkrutan (*bankruptcy costs*), biaya tidak langsung (*indirect cost*) berupa biaya yang timbul akibat kehilangan penjualan atau pendapatan, serta konflik kepentingan yang akan terjadi dimana pihak kreditor dan pemegang saham akan mengkhawatirkan pengembalian atas dana mereka (Higgins, 2007) dalam Syadeli (2013).

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kebijakan hutang yaitu Kepemilikan Institusional. Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham oleh pihak-pihak institusi seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan pihak institusi lainnya (Nuraina, 2012). Kepemilikan institusional diharapkan dapat mendorong pengawasan yang lebih optimal terhadap kinerja manajemen perusahaan, sehingga berpengaruh terhadap tingkat hutang yang dimiliki perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan juga dapat mempengaruhi kebijakan hutang perusahaan, karena Perusahaan yang mempunyai laju pertumbuhan perusahaan yang tinggi cenderung membutuhkan dana yang besar pula untuk membiayai operasional dan investasinya. Di saat sumber dana internal perusahaan tidak mencukupi, sumber dana eksternal menjadi pilihan untuk diambil. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi akan lebih membutuhkan dana yang besar pula untuk membiayai operasional, sehingga ketika dana internal tidak mencukupi, maka perusahaan akan menggunakan dana eksternal yaitu berupa hutang.

Faktor yang juga dapat mempengaruhi kebijakan hutang adalah profitabilitas. Mazur (2007) Perusahaan yang *profitable* biasanya menggunakan hutang dalam jumlah sedikit karena perusahaan tersebut menggunakan dana internal untuk keperluan operasionalnya. Berdasarkan *Pecking Order Theory*, bahwa perusahaan akan memprioritaskan dana internal dalam memenuhi pendanaan, namun ketika dana internal tidak

mencukupi, maka perusahaan akan menggunakan dana dari eksternal dan hutang menjadi pilihan utama dibanding menerbitkan saham baru.

Dalam memenuhi pendanaan eksternal berupa hutang, tentu pihak perusahaan harus mempunyai jaminan yang kuat. Jaminan yang dimiliki pihak perusahaan dapat dilihat dari struktur aktiva. Struktur aktiva menggambarkan seberapa besar aktiva tetap yang dimiliki perusahaan. Besarnya nilai struktur aktiva dapat mempengaruhi kebijakan hutang perusahaan, karena semakin besar aktiva tetap, maka semakin kuat jaminan hutang kepada para kreditur dan akan mempengaruhi seberapa besar penggunaan hutang oleh manajemen perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap kebijakan hutang perusahaan dan sejalan dengan penelitian Purwasih dkk (2014) yang menyatakan adanya pengaruh signifikan struktur aktiva terhadap kebijakan hutang.

Dari beberapa penelitian terdahulu terdapat perbedaan hasil seperti penelitian dari Trisnawati (2016), Tjeleni (2013) dan Indahningrum dan Nuraina (2012), bahwa kepemilikan institusional berpengaruh Signifikan terhadap kebijakan hutang, ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Syadeli (2013) yang menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang.

Hasil Penelitian dari Trisnawati ( 2016), Hardiningsih dan Oktaviani (2012) dan Keni dan Sofia (2012) bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang, berbeda

dengan hasil dari Suryani dan Khafid (2015) bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang.

Hasil Penelitian Indahningrum dan Handayani (2009), Sheisarvian dkk (2015) Trisnawati (2016) dan Syadeli (2013), bahwa ada pengaruh signifikan profitabilitas terhadap kebijakan hutang, sedangkan menurut penelitian Rambe (2013) dan Pradhana dkk (2014) profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang.

Dan terakhir perbedaan hasil penelitian dari Purwasih dkk (2014) menunjukkan hasil bahwa Stuktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang, sedangkan hasil penelitian Trisnawati (2016) bahwa stuktur aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang.

Dengan terdapatnya perbedaan hasil penelitian terdahulu, peneliti tertarik melakukan penelitian lanjutan mengenai kebijakan hutang, dengan judul penelitian “Pengaruh Kepemilikan Institusional, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas dan Struktur Aktiva Terhadap Kebijakan Hutang” Studi Kasus Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2013-2016.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini :

1. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh signifikan terhadap Kebijakan Hutang?
2. Apakah Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Kebijakan Hutang?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Kebijakan Hutang?
4. Apakah Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap Kebijakan Hutang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis Pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Kebijakan Hutang.
2. Untuk menganalisis Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Kebijakan Hutang.
3. Untuk menganalisis Pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang.
4. Untuk menganalisis Pengaruh Struktur Aktiva terhadap Kebijakan Hutang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

## 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bisa menjadi bahan rujukan dan referensi untuk pengembangan penelitian berikutnya khususnya mengenai variabel Kepemilikan Institusional, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas dan Struktur Aktiva yang menjadi faktor pengambilan keputusan terhadap kebijakan hutang.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Investor

Bagi para investor Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi perusahaan mana yang mampu mengelola pendanaan hutang dengan baik, sehingga dapat menanamkan modalnya ke perusahaan yang benar-benar baik dalam mengelola pendanaannya baik internal maupun eksternal.

### b. Bagi Perusahaan

Bagi pihak perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan hutang yang akan diambil.

### c. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan dan informasi dalam pengembangan penelitian yang lebih baik lagi terutama yang berhubungan dengan kebijakan pendanaan.