

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Sektor industri properti dan *real estate* merupakan satu dari banyak sektor yang memiliki peran penting dalam perkembangan suatu negara. Santoso (2005) mengungkapkan bahwa industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal naik atau turun keadaan perekonomian suatu negara. Sehingga dapat dikatakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Investasi di bidang properti dan *real estate* mayoritas bersifat jangka panjang, kemudian tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett (2009) terdapat berbagai jenis investasi di bidang properti dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, properti residen, yang meliputi perumahan, apartemen, dan bangunan multi unit; properti komersial, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya tanah, gedung penyimpanan barang dan area parkir; properti industrial, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Perkembangan sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor terutama di Indonesia dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand*

akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Hal ini tercermin dari pembangunan yang sedang marak dan serentak dilakukan di Indonesia menjadi sinyal positif bagi sektor properti.

Potensi pasar yang terus meningkat ini sewajarnya harus direspon oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti dan *real estate*, salah satunya dengan melakukan perluasan sumber dana. Sumber dana perusahaan di dapat dari sumber dana eksternal dan internal, Riyanto (2001) mengungkapkan bahwa sumber dana internal adalah modal atau dana yang dibentuk dan di hasilkan sendiri oleh perusahaan seperti laba di tahan, dan penyusutan. Sementara sumber dana eksternal adalah sumber yang berasal dari luar perusahaan, yaitu dari para pemilik atau kreditur. Dana yang di ambil dari kreditur merupakan hutang perusahaan. Jika perusahaan memutuskan untuk melakukan perluasan sumber dana lewat hutang maka perusahaan harus mengelola sumber hutang dengan baik serta harus dapat memanfaatkan hutang tersebut semaksimal mungkin agar tidak terlalu berisiko.

Selain sebagai salah satu sumber perluasan dana, hutang juga berpengaruh positif terhadap pemecah konflik atau biasa dikenal dengan Konflik Keagenan antara manajer dan pemegang saham. Konflik Keagenan muncul karena adanya perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham yang berhubungan dengan tujuan perusahaan. Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham, tujuan ini

yang pada akhirnya akan menjadi landasan dalam pengambilan keputusan perusahaan, Weston dan Brigham (2011).

Weston dan Brigham (2011) juga mengungkapkan bahwa salah satu alternatif mengurangi konflik keagenan adalah dengan menambah hutang, penambahan hutang akan memaksa manajer menjadi lebih disiplin. Manajer akan memiliki lebih kecil peluang dalam mengeluarkan uang perusahaan demi kebutuhan yang sia-sia atau kurang produktif. Dalam menentukan kebijakan hutang perusahaan harus mempertimbangkan beberapa faktor, faktor tersebut antara lain adalah kepemilikan institusional, profitabilitas, kebijakan dividen, struktur aktiva, ukuran penjualan dan pertumbuhan penjualan.

Beberapa penelitian yang terkait dengan kebijakan hutang juga kerap dilakukan salah satunya penelitian yang dilakukan oleh Rizka Putri dan Ratih Handani (2009) tentang Pengaruh Kepemilikan Manajerial, kepemilikan Institusional, dividend, pertumbuhan perusahaan, *free cash flow* dan profitabilitas terhadap kebijakan hutang. Penelitian ini menunjukkan bahwa Kepemilikan Manajerial tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang, dividend dan pertumbuhan perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap kebijakan hutang, namun kepemilikan institusional, profitabilitas dan *free cash flow* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan. Penelitian lain terkait kebijakan hutang juga dilakukan oleh Yuniatie dan Nicken (2010) tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang pada perusahaan manufaktur yang terdapat di BEI menunjukkan bahwa Kepemilikan Institusional, struktur asset, profitabilitas dan

pertumbuhan perusahaan memiliki pengaruh terhadap kebijakan hutang sementara kebijakan dividend dan resiko bisnis tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

Adanya *research gap* dalam beberapa penelitian di atas menjadi dasar peneliti dalam melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis Pengaruh Profitabilitas, Dividen, Kepemilikan Institusional, Size dan Growth terhadap Leverage pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”

## **B. Batasan Masalah Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016.

## **C. Perumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
2. Apakah Dividen berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
3. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap kebijakan hutang?
4. Apakah Ukuran Perusahaan (*Size*) berpengaruh terhadap kebijakan hutang?

5. Apakah Pertumbuhan Perusahaan (*Growth*) berpengaruh terhadap kebijakan hutang?

6. Apakah Pengaruh Profitabilitas, Dividen, Kepemilikan Institusional, *Size* dan *Growth* berpengaruh bersama-sama terhadap kebijakan hutang?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang.
- b. Untuk mengetahui apakah Dividen berpengaruh terhadap kebijakan hutang.
- c. Untuk mengetahui apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap kebijakan hutang.
- d. Untuk mengetahui apakah Ukuran Perusahaan (*Size*) berpengaruh terhadap kebijakan hutang.
- e. Untuk mengetahui apakah Pertumbuhan Perusahaan (*Growth*) berpengaruh terhadap kebijakan hutang.

f. Untuk mengetahui apakah Pengaruh Profitabilitas, Dividen, Kepemilikan Institusional, *Size* dan *Growth* berpengaruh bersama-sama terhadap kebijakan hutang.

## **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat secara teoritis : hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam pengembangan ilmu ekonomi. Khususnya ilmu manajemen keuangan, menjadi bahan refrensi dan menjadi salah satu bahan perbandingan untuk penelitian yang berkaitan dengan kebijakan hutang yang di ambil oleh perusahaan.
2. Manfaat secara praktik

- a. Bagi pihak perusahaan / manajemen

Hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dapat menjadi refrensi dalam pengambilan kebijakan oleh manajemen perusahaan dalam mengalokasikan dan memutuskan kebijakan hutang yang akan dikeluarkan perusahaan.

- b. Umum

Penelitian ini di harapkan dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya sekaligus menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terkait informasi tentang kebijakan hutang yang di ambil oleh perusahaan.