

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Di dalam dunia bisnis, terutama di bidang perekonomian adalah hal yang sering diamati dan diperbincangkan oleh masyarakat. Di zaman era globalisasi ini, semakin berkembangnya kegiatan ekonomi yang membuat persaingan semakin ketat antara perusahaan. Dalam persaingan tersebut perusahaan dituntut untuk terus maju dalam berinovasi maupun memilih sumber dana yang paling efektif. Di negara maju dan berkembang, pembangunan bisnis sektor *property* dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dan memiliki prospek yang baik dimasa yang akan datang, hal ini juga terjadi di Indonesia. Perkembangan tersebut menarik minat investor untuk melakukan investasi di sektor *property* dan *real estate* dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan kebutuhan akan *property* dan *real estate* lainnya juga mengalami kenaikan. Dihampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri *property & real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan dinilai berisiko tinggi karena pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan.

Salah satu tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan dan memakmurkan kesejahteraan para pemegang saham serta mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya. Untuk mencapai hal tersebut, perusahaan membutuhkan modal yang tidak sedikit. Dalam keberlangsungan operasi perusahaan ada keputusan penting yang harus dihadapi oleh manajemen keuangan salah satunya keputusan pendanaan. Keputusan pendanaan dapat bersumber dari dalam perusahaan (*internal*) dan dari luar perusahaan (*eksternal*). Pendanaan dari dalam perusahaan yaitu modal sendiri dan laba ditahan. Seiring berjalannya perkembangan ekonomi, perusahaan dituntut untuk mengembangkan usahanya yang mengakibatkan sumber pendanaan dari dalam perusahaan saja

tidak cukup dalam memenuhi kebutuhan perusahaan. Manajemen perusahaan dituntut untuk mendapat tambahan dana yang bersumber dari luar perusahaan yaitu dari para kreditur selaku pihak ketiga. Kreditur dapat memberikan pinjaman dalam bentuk utang. Keputusan untuk menggunakan utang dalam operasional perusahaan membutuhkan analisis yang tepat karena banyak perusahaan yang sukses dan berkembang disebabkan ketepatan dalam mengambil keputusan pendanaan. Tetapi, banyak perusahaan yang jatuh ke dalam kebangkrutan akibat banyak utang dan terbelit bunga.

Kebijakan utang merupakan keputusan manajemen perusahaan mengenai besar kecilnya pendanaan melalui utang sebagai sumber pembiayaan operasional suatu perusahaan. Tujuan lain diperlukannya suatu kebijakan utang adalah agar perusahaan dapat mengelola dana perusahaan secara efektif. Kebijakan yang diambil perusahaan sangat penting dalam melaksanakan aktivitas perusahaan. Tetapi pada umumnya utang digunakan untuk ekspansi perusahaan, yaitu untuk memperbesar dan memperluas ukuran perusahaan dan modal perusahaan. Tetapi apabila perusahaan menetapkan kebijakan untuk menggunakan sumber dana dari utang maka leverage di perusahaan tersebut akan meningkat dan perusahaan akan menanggung biaya tetap berupa bunga yang harus dibayarkan. Di sisi lain penggunaan utang dapat meningkatkan risiko, dikarenakan dengan menggunakan utang beban biaya kebangkrutan yang ditanggung perusahaan pun juga semakin tinggi. Ketika utang terpenuhi maka perusahaan harus bisa menghasilkan keuntungan yang dalam jumlah besar. Apabila perusahaan gagal dalam mengelola utang yang telah diperoleh maka perusahaan akan mengalami kerugian dan menanggung risiko kebangkrutan. Dalam menentukan kebijakan utang, ada beberapa faktor yang dipertimbangkan oleh perusahaan pada umumnya antara lain struktur aktiva, profitabilitas, dan ukuran perusahaan.

Struktur aktiva merupakan kekayaan yang dimiliki perusahaan yang menggambarkan sebagian jumlah aktiva yang dapat dijadikan jaminan. Dimana jaminan tersebut dapat menyakinkan pihak lain untuk bisa memberikan pinjaman kepada perusahaan, sehingga perusahaan yang aktiva tetapnya lebih banyak akan lebih mudah memperoleh pinjaman. Perusahaan yang aktivanya sesuai dengan jaminan kredit akan lebih banyak menggunakan utang karena kreditor akan selalu

memberikan pinjaman apabila mempunyai jaminan. Dengan meningkatnya aktiva tersebut mengakibatkan utang suatu perusahaan juga ikut meningkat.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi kebijakan utang adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan salah satu pengukuran bagi kinerja suatu perusahaan yaitu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan selama periode tertentu. Semakin tinggi profitabilitas perusahaan yang dihasilkan maka akan semakin kecil penggunaan utang yang digunakan dalam pendanaan perusahaan karena perusahaan dapat menggunakan *internal equity* yang diperoleh dari laba ditahan terlebih dahulu, karena laba ditahan yang tinggi sudah memadai untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dan kegiatan operasional perusahaan.

Faktor berikutnya yang akan dibahas mengenai kebijakan utang yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan tingkat kebijakan utang yang akan dilakukan perusahaan. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aktiva atau total penjualan bersih. Semakin besar total aktiva maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Perusahaan kecil sangat rentan terhadap kondisi ekonomi dan cenderung kurang menguntungkan sedangkan perusahaan besar lebih mudah untuk mengakses pasar modal, kemudahan dalam mengakses pasar modal berarti perusahaan memiliki fleksibilitas dan kemampuan untuk mendapatkan dana, karena kemudahan aksesibilitas ke pasar modal dan kemampuannya untuk memunculkan dana lebih besar. Perusahaan-perusahaan dengan ukuran besar cenderung lebih mudah untuk memperoleh pinjaman dari pihak ketiga, karena kemampuan mengakses kepada pihak lain atau jaminan yang dimiliki berupa aktiva bernilai besar dibandingkan dengan perusahaan kecil.

Berikut ini disajikan data empiris dari variabel kebijakan utang, struktur aktiva, profitabilitas dan ukuran perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017 :

Tabel 1. Data DER, Struktur Aktiva, ROE, dan SIZE perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

No	Kode Emiten	Tahun	Struktur Aktiva	Naik/ Turun	ROE	Naik/ Turun	SIZE	Naik/ Turun	DER	Naik/ Turun
1	BIPP	2015	0.12		0.10		27.82		0.16	
		2016	0.09	(-0.03)	0.02	(-0.08)	28.13	0.31	0.37	0.21
		2017	0.08	(-0.01)	-0.02	(-0.04)	28.18	0.05	0.44	0.07
2	BKDP	2015	0.009		-0.04		27.396		0.38	
		2016	0.008	(-0.001)	-0.05	(-0.01)	27.389	(-0.007)	0.44	0.06
		2017	0.01	0.002	-0.08	(-0.03)	27.387	(-0.002)	0.57	0.13
3	CTRA	2015	0.11		0.13		30.89		1.01	
		2016	0.10	(-0.01)	0.08	(-0.05)	31.00	0.11	1.03	0.02
		2017	0.09	(-0.01)	0.06	(-0.02)	31.08	0.08	1.05	0.02
4	DMAS	2015	0.02		0.19		29.71		0.12	
		2016	0.03	0.01	0.10	(-0.09)	29.68	(-0.03)	0.06	(-0.06)
		2017	0.04	0.01	0.09	(-0.01)	29.64	(-0.04)	0.07	0.01
5	ELTY	2015	0.212		-0.10		30.31		1.20	
		2016	0.215	0.003	-0.08	0.02	30.274	(-0.036)	1.20	0
		2017	0.20	(-0.02)	-0.04	0.04	30.275	0.001	1.28	0.08
6	EMDE	2015	0.026		0.092		27.81		0.81	
		2016	0.021	(-0.005)	0.095	0.003	27.94	0.13	0.98	0.17
		2017	0.01	(-0.011)	0.13	0.035	28.25	0.31	1.37	0.39
7	GAMA	2015	0.039		0.004		27.921		0.22	
		2016	0.037	(-0.002)	0.001	(-0.003)	27.927	0.006	0.23	0.01
		2017	0.034	(-0.003)	0.0004	(-0.0006)	27.96	0.033	0.28	0.05
8	MTLA	2015	0.10		0.10		28.91		0.63	
		2016	0.09	(-0.01)	0.12	0.02	29.00	0.09	0.57	(-0.06)
		2017	0.07	(-0.02)	0.18	0.06	29.21	0.21	0.62	0.05
9	MTSM	2015	0.19		-0.06		25.20		0.14	
		2016	0.20	0.01	-0.03	0.03	25.16	(-0.04)	0.13	(-0.01)
		2017	0.33	0.13	-0.06	(-0.03)	25.10	(-0.06)	0.15	0.02
10	OMRE	2015	0.13		-0.03		27.43		0.26	
		2016	0.0228	(-0.1072)	0.07	0.1	29.08	1.65	0.04	(-0.22)
		2017	0.0222	(-0.0006)	-0.01	(-0.08)	29.07	(-0.001)	0.06	0.02
11	PLIN	2015	0.176		0.11		29.17		0.94	
		2016	0.174	(-0.002)	0.31	0.2	29.15	(-0.02)	1.00	0.06
		2017	0.169	(-0.005)	0.29	(-0.02)	29.16	0.01	3.70	2.70
12	RBMS	2015	0.006		-0.01		25.92		0.08	
		2016	0.009	0.003	-0.04	(-0.03)	25.84	(-0.08)	0.03	(-0.05)
		2017	0.005	(-0.004)	0.08	0.12	26.11	0.27	0.24	0.21
13	SMRA	2015	0.022		0.14		30.56		1.49	
		2016	0.021	(-0.001)	0.07	(-0.07)	30.66	0.10	1.55	0.06
		2017	0.019	(-0.002)	0.06	(-0.01)	30.70	0.04	1.59	0.04

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

Dilihat dari tabel diatas, terdapat ketidaksesuaian data yang dialami dengan teori yang ada, dimana nilai struktur aktiva pada perusahaan BIPP mengalami penurunan pada tahun 2017 dari 0.09 menjadi 0.08 namun utang yang dimiliki terjadi peningkatan dari 0.37 menjadi 0.44. Pada perusahaan CTRA nilai struktur aktiva mengalami penurunan pada tahun 2017 dari 0.10 menjadi 0.09 tetapi utangnya mengalami peningkatan dari 1.03 menjadi 1.05. Demikian juga fenomena tersebut terjadi pada perusahaan EMDE, GAMA, PLIN, dan SMRA. Fenomena tersebut berbanding terbalik dengan teori yang ada dimana ketika nilai struktur aktiva meningkat maka utang yang dimiliki perusahaan juga akan meningkat, begitu pun sebaliknya apabila nilai struktur aktiva menurun maka utang yang dimiliki perusahaan juga akan menurun.

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa profitabilitas pada perusahaan ELTY mengalami peningkatan pada tahun 2017 dari -0.08 menjadi -0.04 namun hal ini sejalan dengan utang yang dimiliki juga mengalami peningkatan dari 1.20 menjadi 1.28. Pada perusahaan EMDE nilai profitabilitas mengalami peningkatan pada tahun 2017 dari 0.095 menjadi 0.13 tetapi utang yang dimiliki perusahaan juga mengalami peningkatan dari 0.98 menjadi 1.37. Demikian juga fenomena tersebut terjadi pada perusahaan MTLA dan RBMS. Fenomena tersebut berbanding terbalik dengan teori yang ada dimana ketika nilai profitabilitas meningkat maka utang yang dimiliki perusahaan akan menurun.

Pada tabel 1. juga dapat dilihat bahwa terdapat ketidaksesuaian data yang dialami dengan teori yang ada, dimana nilai ukuran perusahaan pada perusahaan BKDP mengalami penurunan pada tahun 2017 dari 27.389 menjadi 27.387 namun utang yang dimiliki perusahaan terjadi peningkatan dari 0.44 menjadi 0.57. Pada perusahaan DMAS nilai ukuran perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2017 dari 29.68 menjadi 29.64 tetapi utangnya mengalami peningkatan dari 0.06 menjadi 0.07. Demikian juga fenomena tersebut terjadi pada perusahaan MTSM dan OMRE. Fenomena tersebut berbanding terbalik dengan teori yang ada dimana ketika nilai ukuran perusahaan meningkat maka utang yang dimiliki perusahaan juga akan meningkat, begitu pun sebaliknya apabila nilai ukuran perusahaan menurun maka utang yang dimiliki perusahaan juga akan menurun.

Berdasarkan dari hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Mardiyati, dkk (2018) dan Susanti (2013) bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap kebijakan utang. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Natasia & Wahidahwati (2015) bahwa struktur aktiva mempunyai pengaruh yang positif terhadap kebijakan utang.

Penelitian sebelumnya mengenai profitabilitas terhadap kebijakan utang yang dilakukan oleh Suryaman (2016) bahwa profitabilitas berpengaruh negatif. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Prathiwi & Yadnya (2015) profitabilitas mempunyai pengaruh yang positif terhadap kebijakan utang.

Penelitian sebelumnya mengenai ukuran perusahaan terhadap kebijakan utang yang dilakukan oleh Trisnawati (2016) dan Keni & Dewi (2013) bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kebijakan utang. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Mardiyati, dkk (2018) ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang positif terhadap kebijakan utang.

Berdasarkan fenomena dan *gap research* di atas bahwa terjadi ketidakstabilan kebijakan utang pada hasil penelitian-penelitian sebelumnya mengenai pengaruh struktur aktiva, profitabilitas, dan ukuran perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017, maka menjadi pertimbangan yang menarik untuk melakukan pembahasan lebih lanjut tentang penelitian ini dengan judul “**Analisis Kebijakan Utang Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI**”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

- a. Apakah Struktur Aktiva berpengaruh terhadap Kebijakan Utang?
- b. Apakah Profitabilitas berpengaruh pada Kebijakan Utang?
- c. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Kebijakan Utang?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Aktiva terhadap Kebijakan Utang.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Utang.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Utang.

### **1.4. Manfaat Hasil Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang sudah dikemukakan di atas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan. Adapun manfaatnya antara lain :

#### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan informasi bagi pembaca, sebagai bukti untuk memperkuat hasil penelitian sebelumnya mengenai pengaruh struktur aktiva, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap kebijakan utang.

#### **b. Manfaat Praktis**

##### **1) Bagi Perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan keputusan pendanaan perusahaan dalam mengambil keputusan dengan tepat dan agar dapat menghindari kebangkrutan, serta sebagai masukan untuk menentukan besarnya sumber dana yang diperlukan (baik dari pinjaman ataupun ekuitas) dalam membiayai aktivitas operasional perusahaan.

##### **2) Bagi Investor**

Sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan investor dalam berinvestasi pada suatu perusahaan untuk menanamkan modalnya dengan menilai kinerja di perusahaan tersebut.