

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bagi perusahaan, pembiayaan merupakan hal yang bisa dibilang sangat penting, pembiayaan yang ada dapat digunakan perusahaan untuk mencapai tujuan utamanya yaitu menghasilkan keuntungan. Pendanaan tersebut bisa berasal dari modal sendiri, modal saham atau bahkan utang. Banyak perusahaan yang menggunakan atau menciptakan utang sebagai sumber pendanaan perusahaan, baik itu utang jangka pendek maupun jangka panjang. Kebijakan pendanaan yang diperoleh dari utang atau pihak eksternal inilah yang biasa disebut dengan Kebijakan Utang. Kegiatan operasional perusahaan dapat berlangsung dengan adanya pembiayaan atau pendanaan (dana) yang diperoleh dari utang. Penggunaan utang dinilai dapat meningkatkan nilai perusahaan karena perusahaan dianggap mempunyai kemampuan dan prospek yang bagus oleh investor. Selain itu, penggunaan dana yang diperoleh dari utang mampu menghemat pembayaran pajak atas laba perusahaan (Ayu; 2014).

Nilai perusahaan dianggap sebagai tujuan utama lain selain dari pembiayaan melalui kepentingan pemegang saham, untuk mencapai tujuan tersebut biasanya pemilik modal akan menyerahkan pengelolaan perusahaannya kepada manajer (Fransiska; 2015). Sehingga dengan kata lain manajer disini mempunyai dua fungsi, selain untuk mensejahterakan para pemegang saham, manajer sendiri juga secara langsung bertanggung jawab

atas berjalannya proses dan kinerja perusahaan, terkait juga dengan masalah pendanaan.

Penunjukan seorang manajer oleh pemegang saham sering kali berbenturan dengan tujuan pribadi manajer, terlebih jika manajer tersebut bukan seorang pemegang saham. Menurut Purwasih (2014) manajer yang mempunyai saham atas perusahaan dianggap juga sebagai bagian dari pemegang saham. Manajer yang mempunyai saham atas perusahaan atau pihak *insider* dirasa mampu menselaraskan kepentingan perusahaan dengan kepentingannya sebagai pemegang saham atau *investor*. Berbeda dengan manajer yang tidak mempunyai saham atas perusahaan yang biasanya lebih mementingkan kepentingan pribadinya, hal ini menyebabkan terjadinya konflik keagenan yang muncul antara pihak *investor* atau pemilik yang sering disebut *principal* dan pihak manajer yang sering disebut dengan Agen. Dengan ini berarti saham yang dimiliki oleh manajer atau pihak *insider* disebut dengan Kepemilikan Manajerial.

Sedangkan Kepemilikan Institusional ialah kepemilikan saham yang dimiliki oleh institusi diluar perusahaan. Kepemilikan Institusional mampu mengendalikan pihak manajemen perusahaan melalui monitoring yang dilakukan secara efektif dalam setiap keputusan yang diambil termasuk keputusan terkait kebijakan utang. Menurut Brigham dan Houston (2009:29) dalam Purwasih (2014) bahwa pihak Institusional diharapkan dapat melakukan pengawasan yang lebih baik terhadap kebijakan manajer dikarenakan dari skala ekonomi, pihak institusional memiliki keuntungan

lebih untuk memperoleh dan menganalisa semua informasi yang berhubungan dengan kebijakan manajer.

Selain itu, keputusan tentang kebijakan utang yang akan diambil oleh perusahaan juga dapat dipertimbangkan dengan adanya profitabilitas. Menurut (Sartono, 2010) Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pada periode atau jangka waktu tertentu. Perusahaan yang mempunyai tingkat profitabilitas yang tinggi biasanya mempunyai jumlah utang yang relatif sedikit, karena itu perusahaan dapat dengan mudah melakukan pengembalian utang dengan lancar dan memungkinkan untuk membiayai sebagian besar pendanaan internal yang diperolehnya dari keuntungan atau laba perusahaan.

Penelitian yang sebelumnya dilakukan oleh Yuli Fransiska (2015) yang menganalisa tentang Pengaruh Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial dan Kebijakan Dividen terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2014. Dengan menggunakan metode penelitian analisis Regresi linier berganda hasil yang didapatkan yakni secara parsial Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Kebijakan Utang, Kepemilikan Manajerial tidak berpengaruh terhadap Kebijakan Utang, dan Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap kebijakan Utang, kemudian Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial dan Kebijakan Dividen bersama-sama (simultan) mempunyai hubungan yang kuat dengan Kebijakan Utang.

Dalam penelitian ini penulis tidak mengangkat variabel Kebijakan Dividen dikarenakan variabel tersebut saling berhubungan atau sama-sama saling berpengaruh dengan variabel Kebijakan Utang, sedangkan penulis hanya mencari variabel yang tidak bisa dipengaruhi oleh variabel dependen, kemudian penulis bermaksud menggunakan metode yang sama yaitu Analisis regresi linier berganda untuk membuktikan apakah metode tersebut menghasilkan hipotesis yang sama jika melakukan penelitian pada perusahaan Properti dan Real Estate.

Tabel 1.1
Realisasi Investasi Penanaman Modal dalam Negri Menurut Sektor Ekonomi

Investasi Properti & Real Estate (dalam miliar rupiah)	
Tahun	Investasi
2013	2.152,4
2014	12.111,8
2015	6.509,9
2016	9.192,8
2017	17.247

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2018

Menurut data statistik diatas, investasi Properti & Real Estate ini termasuk prospektif yang baik. Meski investasi sempat turun ditahun 2015, akan tetapi kembali menguat pada tahun berikutnya. Hal itu menandakan bahwa sektor ini dapat berkembang dan memiliki prospek yang bagus kedepannya. Bertambahnya investor setiap tahunnya juga menandakan bahwa semakin maraknya pembangunan property dan real estate seperti rumah hunian, perumahan, perkantoran dan proyek.

Untuk itu, berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk mengambil judul **“Pengaruh Kebijakan Manajerial, Kebijakan Institusional dan Profitabilitas terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Properti & Real Estate”**

1.2 Rumusan Masalah

Penulis merumuskan masalah berdasarkan latar belakang yang telah dirumuskan. Dan perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Apakah Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap Kebijakan Utang?
2. Apakah Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap Kebijakan Utang?

1.3 Batasan Penelitian

Penelitian ini mempunyai beberapa keterbatasan. Keterbatasan-keterbatasan tersebut antara lain:

1. Penelitian ini hanya mengambil tiga buah variabel yaitu Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas sebagai variabel independen, walaupun masih ada banyak variabel lain yang dapat mempengaruhi Kebijakan Utang seperti Ukuran Perusahaan, Free Cash Flow, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan lain-lain.
2. Periode pengamatan juga terbatas, karena hanya mencakup tahun 2015-2017. Sehingga tidak bisa mengetahui hasil pengamatan selain di tahun tersebut.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara parsial terhadap Kebijakan Utang.
2. Untuk mengetahui pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara simultan terhadap Kebijakan Utang.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan:

1. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Calon Investor

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi para calon investor dalam pengambilan keputusan atas suatu investasi.
 - b. Bagi Manajemen Perusahaan

Sebagai bahan acuan bagi para manajemen perusahaan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi Kebijakan Utang.
2. Manfaat Akademis
 - a. Bagi Akademis

Sebagai bahan untuk dapat menambah referensi ilmu ekonomi dan acuan bagi pihak-pihak lain yang tertarik untuk melaksanakan

penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang sama di masa yang akan datang.

b. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan tambahan referensi untuk penelitian selanjutnya.