

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Saat ini persaingan di dunia usaha semakin ketat sehingga mengharuskan setiap perusahaan mempunyai keunggulan kompetitif dibandingkan perusahaan lainnya. Akan tetapi dalam perjalanannya, perusahaan mengalami berbagai hambatan salah satunya adalah masalah pendanaan. Sehingga manajemen perusahaan diberi kepercayaan oleh para pemegang saham dalam kaitannya dengan keberlangsungan operasi perusahaan mengenai kebijakan dalam memperoleh dana.

Dalam mengambil suatu kebijakan memperoleh dana, manager harus lebih teliti secara sifat dan biaya dari sumber dana yang dipilih. Karena masing-masing sumber dana mempunyai konsekuensi keuangan yang berbeda-beda. Suatu kebijakan dalam memenuhi pendanaan perusahaan akan menentukan kemampuan perusahaan dalam beroperasi dan mengembangkan usahanya.

Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan. Dalam mencapai tujuan tersebut, perusahaan dapat melakukan berbagai perubahan seperti meningkatkan jumlah pembangunan atau dengan melakukan ekspansi. Untuk memaksimalkan keuntungan membutuhkan dana. Selain memperoleh dana dari dalam atau modal sendiri, perusahaan dapat memperoleh dana dari luar yaitu melalui kreditur dengan menggunakan hutang. Sebab hutang memiliki kemampuan untuk meningkatkan kapasitas pendanaan perusahaan, sehingga mampu untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan.

Demikian halnya dengan kebijakan hutang perusahaan, dimana keputusan tentang penggunaan hutang digunakan sesuai dengan tujuan utama perusahaan yaitu memaksimalkan keuntungan. Apabila perusahaan menetapkan kebijakan untuk menggunakan dana dari hutang, maka *leverage* keuangan perusahaan akan meningkat dan perusahaan akan membayar biaya tetap berupa bunga yang harus dibayarkan (Rifai, 2015).

Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pembiayaan bagi perusahaan sehingga dapat digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan (Syadeli, 2013). Ketika perusahaan menggunakan hutang, maka akan meningkatkan risiko. Sebab dengan menggunakan hutang, biaya yang ditanggung perusahaan semakin tinggi. Apabila perusahaan tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka likuiditas perusahaan akan terancam yang pada akhirnya dapat mengancam posisi manajemen itu sendiri. Lestari (2014) menyatakan bahwa peningkatan penggunaan hutang yang tidak diimbangi dengan kemampuan membayar pada saat jatuh tempo memperbesar risiko kebangkrutan. Dengan demikian, dalam menentukan kebijakan hutang terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan perusahaan, salah satunya yaitu risiko bisnis, profitabilitas dan ukuran perusahaan.

Risiko bisnis adalah ketidakpastian yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya (Mulianti, 2010). Pada umumnya pendanaan melalui hutang akan meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan, tetapi hutang juga meningkatkan risiko bagi perusahaan (Palupi, 2010). Risiko bisnis

meningkat ketika perusahaan menggunakan hutang yang besar dalam memenuhi pendanaannya. Ketika menggunakan hutang akan menimbulkan biaya yaitu bunga. Semakin besar biaya bunga yang harus ditanggung, maka semakin besar risiko yang dihadapi perusahaan.

Ukuran perusahaan mencerminkan tinggi rendahnya aktivitas operasi suatu perusahaan (Damayanti dan Hartini, 2013). Yang dapat dilihat dari total aktiva, penjualan dan kapitalisasi pasar yang dimiliki perusahaan. Bahwa semakin besar aktiva, maka semakin banyak modal yang ditanam, semakin banyak penjualan maka semakin banyak perputaran uang dan semakin besar kapitalisasi pasar maka semakin besar pula perusahaan dikenal masyarakat. Perusahaan yang besar memiliki kegiatan operasional yang besar, sehingga membutuhkan dana yang lebih besar. Dana yang dibutuhkan perusahaan dapat berasal dari luar yaitu hutang, apabila dana dari dalam tidak mencukupi. Perusahaan yang besar lebih mudah untuk memperoleh pinjaman, karena ada nilai aset yang dijadikan jaminan. Dalam pemberian pinjaman kepada perusahaan, kreditur juga harus mempertimbangkan jaminan untuk mengantisipasi apabila perusahaan tidak mampu melunasi hutangnya.

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu (Syadeli, 2013). Profitabilitas penting bagi perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya dimasa mendatang, karena profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan mempunyai prospek yang baik dimasa mendatang. Berdasarkan Brigham dan Houston (2011) dalam Putri (2014), perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi

cenderung menggunakan hutang dalam jumlah yang relatif kecil, karena dengan tingkat profitabilitas yang tinggi berarti perusahaan mampu mendanai kegiatan operasionalnya melalui dana internal.

Penelitian mengenai kebijakan hutang telah banyak dilakukan, karena berkaitan dengan kemampuan pihak manajemen dan para investor dalam mengambil keputusan untuk membiayai operasional perusahaan. Namun terdapat *research gap* antar penelitian sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh Murtiningtyas (2012) menunjukkan bahwa risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap kebijakan hutang. Sementara penelitian Lestari (2014) menunjukkan bahwa risiko bisnis tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Syadeli (2013) dan Lestari (2014) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kebijakan hutang. Sementara penelitian Nuraina (2012) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kebijakan hutang. Penelitian yang dilakukan oleh Murtiningtyas (2012), dan Syadeli (2013) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap kebijakan hutang. Sementara penelitian Hardiningsih dan Oktaviani (2012) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan hutang.

Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya, membuat peneliti bermaksud untuk meneliti kembali mengenai kebijakan hutang. Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian Syadeli (2013). Adapun perbedaan penelitian dengan penelitian sebelumnya adalah Peneliti menambahkan variabel risiko bisnis. Risiko bisnis merupakan salah satu

faktor yang perlu dipertimbangkan oleh perusahaan dalam menentukan kebijakan hutang. Setiap aktivitas yang dilakukan perusahaan tidak dapat dipisahkan dari adanya risiko. Ketika menggunakan hutang atau tidak, perusahaan harus mempertimbangkan setiap kemungkinan risiko yang dihadapi perusahaan.

Kemudian penelitian ini memfokuskan objek penelitian pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Sektor *property* dan *real estate* dipilih karena sektor tersebut merupakan sektor yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, apartemen, gedung-gedung fasilitas umum dan sebagainya membutuhkan modal yang besar dalam menjalankan aktivitas operasionalnya. Adanya kebutuhan manusia untuk memiliki tempat tinggal membuat sektor tersebut terus berkembang sampai saat ini. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* saat ini menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Hal tersebut dapat ditandai dengan banyaknya pembangunan perumahan, perkantoran, apartemen, dan sebagainya diberbagai wilayah Indonesia.

Di dalam aktivitas operasi sektor *property and real estate* dalam hal ini perumahan, sebagian besar *developer* melakukan penjualan dalam sistem *indent* dengan pembayaran uang muka. Tingginya permintaan masyarakat atas kepemilikan rumah tidak diimbangi dengan kemampuan *developer* dalam menyediakan rumah siap huni, sehingga berkembang transaksi jual beli rumah dengan sisten *indent* (membeli rumah dengan cara memesan terlebih dahulu dan membayar uang muka). Menurut Wuryandani dkk, (2005) Penjualan *property* melalui sistem *indent* lebih terdapat kepastian dalam hal produksi yang terjual,

disamping itu *developer* dapat memperoleh sebagian pembiayaan produksi melalui pembayaran uang muka dari konsumen. Adapun gambaran singkat mengenai tahapan pembelian rumah dengan sistem *indent* melalui KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dari bank antara konsumen dengan *developer* (Savitri, 2009):

- 1) Konsumen menentukan tipe, lokasi, harga rumah serta cara pembayaran melalui KPR dari bank. Pada tahap ini, pembeli membayar uang tanda jadi (*booking fee*) atau uang muka kepada *developer* dengan jumlah yang bervariasi antara 10% sampai 30% dari total harga rumah. Sisanya dibayar melalui KPR dari bank yang sudah bekerjasama dengan *developer*.
- 2) Selanjutnya proses KPR yang dilakukan oleh konsumen dan diampingi oleh *developer* yang bersangkutan, sebab berhubungan dengan kepastian pembayaran, pembangunan dan serah terima rumah. Tahap ini, konsumen mengajukan permohonan KPR kepada bank dan setelah disetujui akan ada penandatanganan akta perjanjian kredit. Setelah ada akad perjanjian kredit, konsumen sudah diwajibkan mengangsur KPR kepada bank meskipun pembangunan rumah belum selesai. Kemudian setelah proses KPR disetujui dan uang muka sudah masuk, maka pembangunan mulai dilaksanakan.
- 3) Dalam perjanjian KPR antara konsumen dengan bank, pencairan uang hasil kredit tersebut digunakan sebagai pelunasan harga pembelian rumah kepada *developer*. Rumah yang dibeli dijadikan sebagai agunan kredit kepada bank.

Periode penelitian yang digunakan adalah tahun 2011-2014. Karena pada periode tersebut, pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* terjadi naik turun. Pada tahun 2011 sampai pertengahan pertama tahun 2013 pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* cepat sehingga keuntungan para pengembang melonjak tajam, dimana tercatat bahwa dari 45 sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012, 26 sektor mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50% ([www.neraca.co.id](http://www.neraca.co.id)). Kemudian adanya kenaikan pinjaman hipotek yang signifikan pada bank komersial ketika BI mempertahankan BI *rate* sebesar 5,75%. Pada tahun 2014 pertumbuhan sektor tersebut melambat, itu terjadi karena masih terkena dampak kenaikan BI *rate* yaitu terjadinya penurunan pada penjualan properti dan akan berhadapan pada risiko kredit bermasalah, dan memasuki tahun politik Indonesia yang membuat investor lebih memilih *wait and see*, itu dilakukan untuk mengantisipasi sambil melihat perkembangan arah politik nasional yang lebih jelas.

Meskipun terjadi perlambatan pertumbuhan sektor *property* dan *real estate*, tingkat permintaan pasar terhadap properti tetap ada, sebab dengan melihat potensi jumlah penduduk yang semakin besar, maka *demand* akan propertipun bertambah besar. Adanya tuntutan perkembangan usaha sektor *property* dan *real estate* tersebut membuat pemilik sektor berusaha mendapatkan tambahan dana apabila dana internal sudah tidak mencukupi, apalagi dalam membangun sebuah proyek membutuhkan dana yang besar.

Berdasarkan penjelasan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang. Faktor-faktor yang

diprediksi dapat mempengaruhi kebijakan hutang yaitu risiko bisnis, ukuran perusahaan dan profitabilitas. Maka judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Risiko Bisnis, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Hutang pada Sektor *Property and Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2011-2014”**.

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Adanya persaingan dunia usaha semakin ketat, mengharuskan setiap perusahaan harus punya keunggulan kompetitif. Tetapi dalam perjalanannya, perusahaan mengalami berbagai hambatan salah satunya adalah masalah pendanaan.
- 2) Sektor *property* dan *real estate* memiliki risiko yang telatif tinggi. Hal tersebut disebabkan karena adanya pertumbuhan ekonomi yang melambat salah satunya kenaikan *BI rate* yang berdampak pada menurunnya permintaan properti dan akan berhadapan pada risiko kredit bermasalah.
- 3) Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian sebelumnya mengenai pengaruh risiko bisnis, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap kebijakan hutang.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada pengaruh risiko bisnis, ukuran perusahaan, dan

profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah dan pembatasan masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Apakah risiko bisnis berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014?
- 2) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014?
- 3) Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014?
- 4) Apakah risiko bisnis, profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui risiko bisnis berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.
- 2) Untuk mengetahui ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.

- 3) Untuk mengetahui profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.
- 4) Untuk mengetahui secara simultan risiko bisnis, profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kebijakan hutang pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah

- 1) Bagi Peneliti

Menambah dan mengembangkan wawasan pengetahuan peneliti yang diaplikasikan dalam menyusun penelitian dan mengolah data untuk mencapai hasil yang diharapkan.

- 2) Bagi Universitas Negeri Medan

Menambah literatur untuk membantu mengembangkan ilmu akuntansi, khususnya berhubungan dengan kebijakan hutang perusahaan.

- 3) Bagi Perusahaan

Mampu memberikan masukan terhadap perusahaan yang bersangkutan mengenai pengaruh risiko bisnis, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap kebijakan hutang.

- 4) Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat memberikan masukan dan dijadikan sebagai referensi terhadap peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian mengenai kebijakan hutang.