

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor properti dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang sedang berkembang pesat di Indonesia. Hal tersebut terbukti dengan perkembangan bisnis properti di Indonesia tidak berpengaruh dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika. Sehingga hal ini dapat menaikkan jumlah transaksi atas properti yang ditawarkan.

Naiknya jumlah transaksi akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan dan dapat meningkatkan laba bagi perusahaan hal ini sesuai dengan tujuan setiap perusahaan yang sama yaitu ingin memperoleh sebuah laba atau *profit* dalam usaha yang mereka lakukan. Laba merupakan sebuah ukuran untuk menilai kesuksesan atau keberhasilan terhadap semua perusahaan, dengan adanya laba dapat kita bandingkan keberhasilan dan efektivitas setiap perusahaan dengan perusahaan lainnya dalam menjalankan kinerja pada masing-masing perusahaan tersebut. Laba juga sangat berpengaruh besar terhadap penambahan modal yang diperlukan oleh setiap perusahaan dari seorang investor maupun kreditor.

Lukman Syamsudin (2011, p. 59) mengatakan perhatian ditekankan pada profitabilitas, karena untuk dapat melangsungkan hidupnya, suatu perusahaan haruslah berada dalam keadaan menguntungkan / *profit*. Profitabilitas dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, dan hasil pengukuran dapat dijadikan sebagai tolak ukur mengenai keefektifan kinerja manajemen suatu perusahaan. Profitabilitas juga mempunyai arti penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidupnya dalam jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang, dengan demikian setiap perusahaan akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan lebih terjamin.

Kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dari seluruh modal yang dioperasikan perusahaan, serta dapat dijadikan alat pengendalian oleh

manajemen untuk mengevaluasi hasil pelaksanaan operasi perusahaan. Kebijakan profitabilitas akan menentukan besarnya dana yang dibutuhkan perusahaan untuk membayar kewajibannya dan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhannya, hal ini akan berkaitan dengan salah satu keputusan yang dapat diambil oleh perusahaan dalam mencapai tujuan untuk memaksimalkan labanya, keputusan pendanaan merupakan suatu tindakan di mana perusahaan membutuhkan sejumlah dana untuk mencapai laba dan nilai perusahaan yang optimum.

Pendanaan yang dibutuhkan oleh perusahaan dapat diperoleh melalui dua jalan, yaitu dari modal sendiri oleh pemilik perusahaan dan utang dari pihak luar perusahaan. Pihak perusahaan yang memiliki kebutuhan dana untuk mengelola perusahaan dapat memperoleh modal dari dua jalan tersebut. Ketika salah satu atau dua sumber modal atau pendanaan tersebut dapat dipenuhi oleh perusahaan, maka perusahaan dapat menggunakannya sebagai modal untuk melakukan kegiatan usaha.

Dalam kondisi tertentu perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dananya dengan mengutamakan sumber dana yang berasal dari dalam perusahaan, namun karena adanya pertumbuhan perusahaan, maka mengakibatkan kebutuhan dana yang semakin besar, sehingga dalam memenuhi sumber dana tersebut, perusahaan dapat menggunakan sumber dana dari luar perusahaan yaitu utang. Utang sebagai salah satu alternatif permodalan suatu perusahaan, utang juga merupakan suatu hal yang membuat perusahaan tersebut dinilai oleh investor, karena perusahaan tersebut berani dan dianggap mampu serta diprediksi dapat berkembang.

Akan tetapi dalam penggunaan utang ini, perlu adanya kehati-hatian atas risiko yang diakibatkan dari penggunaan utang yakni adanya risiko biaya modal. Peningkatan utang akan secara langsung meningkatkan beban bunga sehingga perusahaan harus mampu menutupi beban tersebut melalui laba operasi yang didapatkan. Beban bunga yang besar akan mengurangi laba operasi yang ada dan akan mengakibatkan penurunan pada laba bersih, sebaliknya jika beban bunga kecil pengaruhnya terhadap laba pun kecil oleh karena itu penggunaan modal sendiri ataupun modal asing sudah tentu harus memperhatikan kondisi perusahaan, maka penggunaan analisis terhadap

pinjaman yang digunakan untuk membiayai operasi perusahaan memang diperlukan apakah menguntungkan bagi perusahaan atau sebaliknya akan merugikan perusahaan.

Utang merupakan faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya profitabilitas perusahaan dalam setiap periode. Setiap perusahaan menggunakan utang dengan tujuan agar keuntungan yang diperoleh perusahaan tersebut lebih besar daripada biaya aset dan sumber peningkatan keuntungan perusahaan tersebut akan memungkinkan untuk terjadinya peningkatan keuntungan terhadap para pemegang saham. Peningkatan keuntungan yang dialami oleh para pemegang saham karena meningkatnya keuntungan perusahaan adalah perihal yang wajar, karena tujuan utama setiap perusahaan adalah memaksimalkan kekayaan para pemegang saham. Sehingga hal yang harus dilakukan oleh seorang manajer dalam setiap tambahan keuntungan yang didapatkan oleh setiap perusahaan adalah mengutamakan kekayaan pemegang saham terlebih dahulu bukan memaksimalkan keuntungan tersebut untuk mengembangkan perusahaan. Hal ini dianggap sebagai ancaman bagi para manajer di setiap perusahaan dan hal ini juga yang mendasari adanya kepemilikan manajerial pada suatu perusahaan. Para pemegang saham yang mempunyai kedudukan di manajemen perusahaan baik sebagai direktur maupun sebagai dewan komisaris disebut sebagai kepemilikan manajerial.

Dyah Ayu (2014, p. 31) mengatakan adanya kepemilikan saham oleh pihak manajemen akan menimbulkan suatu pengawasan terhadap kebijakan-kebijakan yang diambil oleh manajemen perusahaan, manajer akan lebih berhati-hati dalam membuat keputusan terkait pengelolaan perusahaan, termasuk dalam menetapkan kebijakan utang, semakin tinggi kepemilikan manajerial maka penggunaan utang untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan akan semakin kecil.

Kepemilikan manajerial juga dapat diartikan sebagai besarnya saham yang dimiliki oleh manajer, direktur dan komisaris perusahaan pada akhir tahun untuk masing-masing periode pengamatan. Masalah teknis tidak akan timbul jika kepemilikan dan pengelolaan perusahaan tidak dijalankan secara terpisah. Pemilik atau dapat disebut dengan pemegang saham bertujuan untuk memaksimalkan kekayaannya dengan melihat nilai sekarang dari arus kas

yang dihasilkan oleh investasi perusahaan sedangkan manajer bertujuan pada peningkatan pertumbuhan dan ukuran perusahaan. Tujuan manajer ini dilandasi oleh dua alasan yakni pertumbuhan yang meningkat akan memberikan peluang bagi manajer bawah dan menengah untuk dipromosikan. Selain itu, manajer dapat membuktikan diri sebagai karyawan yang produktif serta bertanggung jawab sehingga dapat diperoleh penghargaan lebih dari wewenang untuk menentukan pengeluaran yang kedua ukuran perusahaan yang semakin besar memberikan keamanan pekerjaan atau mengurangi kemungkinan kompensasi yang semakin besar.

Semakin besar kepemilikan manajemen pada perusahaan, maka manajemen cenderung berusaha lebih giat untuk kepentingan pemegang saham yang tidak lain adalah dirinya sendiri. Kepemilikan saham manajerial akan membantu penyatuan atau menyamakan kepentingan antar manajer dengan pemegang saham, sehingga manajer ikut merasakan secara langsung manfaat dari keputusan yang diambil dan ikut pula menanggung kerugian sebagai konsekuensi dari pengambilan keputusan yang salah. Argumen tersebut mengindikasikan mengenai pentingnya kepemilikan manajerial dalam struktur kepemilikan perusahaan.

Sehingga dapat dikatakan struktur kepemilikan perusahaan memiliki pengaruh terhadap perusahaan. Tujuan perusahaan sangat ditentukan oleh struktur kepemilikan, motivasi pemilik dan kreditur dalam proses insentif yang membentuk motivasi manajer. Pemilik akan berusaha membuat berbagai strategi untuk mencapai tujuan perusahaan, setelah strategi ditentukan maka langkah selanjutnya akan melaksanakan strategi tersebut dan mengalokasikan sumber daya yang dimiliki perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan. Semua tahapan tersebut tidak terlepas dari peran pemilik dapat dikatakan bahwa peran pemilik sangat penting dalam menentukan keberlangsungan perusahaan dan hal ini akan berkaitan dengan perolehan laba maupun keuntungan bagi perusahaan.

Hasil penelitian Fuad, L. H. (2014, p. 75) berdasarkan koefisien regresi utang secara parsial tidak berpengaruh signifikan positif terhadap rasio profitabilitas pada perusahaan jasa, investasi, dan dagang di Daftar Efek Syariah. Dengan demikian Ha2 yang menyatakan bahwa utang berpengaruh

positif terhadap rasio profitabilitas ditolak. Penulis menyimpulkan penyebab kegagalan dalam penelitian ini bisa diakibatkan karena masih terdapat perbedaan berbagai teori tentang utang terhadap profitabilitas yang mengatakan bahwa utang dapat berpengaruh positif maupun negatif terhadap tingkat profitabilitas. Selain itu, masih banyak terdapat perbedaan penelitian juga tentang variabel utang yang menghasilkan utang dapat berpengaruh positif maupun negatif terhadap profitabilitas. Perbedaan hasil penelitian tentang utang bisa dilihat dari hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Aminatuzzahro pada tahun 2010 dan Ima Hernawati pada tahun 2007.

Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Anggraini, D. E. (2015, p. 11) Penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, proporsi komisaris independen dan komite audit terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur *go public* yang terdaftar di BEI periode 2011-2013. Dari hasil pengujian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut yakni berdasarkan hasil pengujian secara parsial menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Peran sektor properti dan *real estate* yang beroperasi di Indonesia memberikan dampak yang baik bagi kemajuan perekonomian di Indonesia. Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Properti dan *real estate* merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi dan dinilai cukup aman dan stabil.

Tujuan sebuah perusahaan adalah mendapatkan profit salah satu cara agar dapat menghasilkan profit dibutuhkannya sistem manajemen yang baik, seorang manajer harus mampu mengambil keputusan pendanaan yang dapat meminimalkan biaya modal yang harus ditanggung oleh perusahaan, hal inilah mengapa adanya kepemilikan manajerial pada perusahaan properti dan *real estate*, dengan adanya keputusan ini dilakukan untuk mempertahankan manajer yang memiliki kinerja baik dan mengarahkan manajer agar bertindak sesuai dengan tujuan perusahaan. Semakin besar kepemilikan manajemen dalam

perusahaan maka manajemen akan berusaha lebih giat untuk kepentingan pemegang saham tidak lain adalah mereka sendiri dan akibat dari biaya modal yang timbul dari keputusan pendanaan tersebut adalah konsekuensi langsung dari keputusan yang diambil oleh manajer.

Industri sektor properti dan *real estate* dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, Perusahaan properti dan *real estate* tidak akan terlepas dari utang dalam memenuhi pembiayaan operasionalnya. Perusahaan yang mempunyai utang yang cukup besar selalu mengharapkan profit yang besar juga, karena utang yang semakin meningkat tentunya juga akan menarik adanya tingkat profit bagi perusahaan.

Tabel 1.1 Daftar utang perusahaan properti dan *real estate* 2012 sampai dengan 2014

No.	Kode	Total Utang		
		2012	2013	2014
1	APLN	8.846.739	12.467.226	15.223.274
2	BAPA	71.619	83.136	76.626
3	BEST	515.647	883.453	803.492
4	BKDP	250.159	254.836	231.347
5	EMDE	362.440	380.596	576.054
6	GWSA	424.446	250.935	321.208
7	KIJA	3.102.417	4.069.135	3.843.434
8	MKPI	843.680	920.106	2.154.420
9	MTLA	461.934	1.069.729	1.213.581
10	PLIN	1.915.215	2.177.801	2.177.801
11	PWON	4.431.284	5.195.737	9.323.066
12	RBMS	10.939	31.163	23.773
13	SCBD	902.353	1.255.256	1.255.256
14	SMDM	523.294	806.129	948.656
15	SMRA	7.060.987	9.001.470	11.228.512
Rata-rata per Tahun		29.723.153	38.846.708	49.400.500

Sumber : www.idx.co.id

Tabel 1.1 di atas menunjukkan nilai rata-rata utang dari tahun 2012 sampai dengan 2014 pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. adanya kenaikan dan penurunan yang fluktuatif dari total utang perusahaan di setiap tahunnya contohnya saja perusahaan Bekasi Asri Pemula Tbk , pada tahun 2013 total utangnya naik dan pada tahun berikutnya total utangnya turun kembali. Secara keseluruhan dapat dilihat

bahwa seharusnya kenaikan total utang yang fluktuatif juga diikuti dengan kenaikan profit dari masing-masing perusahaan.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Utang dan Kepemilikan Manajerial terhadap Profitabilitas (Studi Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2012 sampai dengan 2014).

1.2 Identifikasi Masalah

1. Utang perusahaan menyebabkan fluktuasi jumlah biaya modal yang juga berpengaruh pada fluktuasi laba.
2. Adanya perbedaan kepentingan antara para manajer dan pemegang saham sehingga perlu adanya kepemilikan manajerial demi meningkatkan nilai suatu perusahaan yang akan berkaitan dengan profitabilitas perusahaan tersebut.
3. Fluktuasi laba sangat tinggi sebagai akibat dari fluktuasi utang dan kepemilikan manajerial perusahaan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan identifikasi masalah yang sudah diuraikan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah ada pengaruh utang terhadap profitabilitas perusahaan ?
2. Apakah ada pengaruh kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan ?
3. Apakah ada pengaruh secara bersama-sama utang dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan ?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dijelaskan di atas, maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh utang terhadap profitabilitas perusahaan
2. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan
3. Untuk mengetahui pengaruh secara bersama-sama utang dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan.

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis

Diharapkan dapat diperoleh pemahaman lebih mendalam mengenai bagaimana pengaruh utang dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan para perusahaan Properti dan *real estate* sebagai alat ukur perusahaan memperoleh sebuah laba atau Keuntungan.

3. Bagi Universitas

Penelitian ini dapat memberikan bukti mengenai pengaruh utang dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate di bursa efek Indonesia dan di harapkan juga dapat digunakan sebagai tambahan referensi dalam penelitian selanjutnya.

1.6 Batasan Masalah

Beberapa batasan berikut yang penulis lakukan dalam penelitian adalah :

1. Perusahaan Properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah utang, kepemilikan Manajerial dan Profitabilitas.

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan, penulis membatasi masalah dalam penelitian ini dengan memfokuskan pada pengaruh Utang dan Kepemilikan Manajerial terhadap Profitabilitas pada perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2012 sampai dengan 2014

1.7 Sistematika Penulisan

Memudahkan pemahaman mengenai isi skripsi ini, maka penulisan membagi menjadi beberapa bab yang terdiri Bab 1 Pendahuluan, Bab 2 Tinjauan Pustaka, Bab 3 Metode Penelitian, Bab 4 Analisis dan Pembahasan, dan Bab 5 Kesimpulan dan Saran. Deskripsi dari masing-masing bab ini dijelaskan sebagai berikut:

Bab 1 : Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang merupakan dasar pemikiran mengenai pengaruh utang dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas, rumusan masalah sebagai sesuatu yang diangkat untuk diteliti, tujuan penelitian yang ingin dicapai dengan diadakannya penelitian ini dan sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dibuat, manfaat penelitian yang diharapkan akan didapat dari penelitian ini, batasan masalah dan sistematika penulisan skripsi.

Bab 2 : Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan teori dan konsep yang melandasi topik permasalahan penulisan skripsi ini dan mengemukakan penelitian yang telah dikembangkan sebelumnya serta kerangka pemikiran untuk memperjelas maksud dari penelitian ini. Pada akhir bab ini diberikan perumusan hipotesis awal.

Bab 3 : Metode Penelitian

Bab ini berisi deskripsi mengenai desain penelitian, tahapan penelitian, jenis data dan cara pengambilan sampel, metode analisis data dan teknik pengolahan data yang digunakan.

Bab 4 : Pembahasan

Pada bab ini diuraikan deskripsi objek penelitian, analisis data yang digunakan, interpretasi hasil dan argumentasi terhadap hasil penelitian

Bab 5 : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan selain itu bab ini juga menjelaskan tentang keterbatasan dari penelitian ini dan saran peneliti bagi pihak yang berkepentingan terhadap penelitian ini.