

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini tentunya membuat persaingan antara perusahaan semakin meningkat. Sehingga hal ini mengharuskan perusahaan untuk terus mengembangkan usahanya semakin meningkat, karena dengan berkembangnya perusahaan tentunya akan berdampak baik bagi perusahaan dalam menjalankan bisnisnya karena dapat mengakibatkan keuntungan bagi perusahaan dan menarik minat bagi para investor (Mardia et al, 2021)..

Tentunya dalam mengembangkan usahanya, perusahaan membutuhkan modal yang cukup besar, kurangnya pendapatan yang diterima oleh perusahaan membuat perusahaan kesulitan dalam menambah modal perusahaan, sehingga hal ini mengakibatkan perusahaan tidak dapat berkembang menjadi lebih baik, apalagi jika tidak didukung oleh manajemen yang baik maka akan sulit bagi perusahaan untuk mengembangkan bisnisnya menjadi lebih baik (Bilgies et al, 2023).

Mendapatkan suntikan modal dana yang besar, tentunya seringkali perusahaan memanfaatkan sumber dana yang dapat diakses yaitu melakukan hutang atau mendapatkan suntikan dana dari modal asing. Kebijakan hutang merupakan salah satu cara yang ditempuh oleh pihak manajemen untuk mendapatkan dana segar dari pihak luar perusahaan untuk dapat membiayai kegiatan operasional perusahaan (Tuanaya & Putra, 2024).

Kebijakan hutang merupakan tanggung jawab dari pihak manajer, akan tetapi untuk melaksanakannya harus mempertimbangkan berdasarkan kepentingan pemilik modal yang merupakan bentuk tanggung jawab manajemen terhadap pengelolaan modal yang diserahkan kepadanya. Kebijakan hutang merupakan keputusan penting yang sangat berpengaruh terhadap kebijakan kondisi suatu perusahaan. Hal ini berkaitan dengan pendanaan yang diperoleh melalui hutang. Hutang dapat sangat membantu dalam mengatasi masalah pendanaan, akan tetapi perlu dipertimbangkan risiko akan terjadinya kebangkrutan pada penggunaan hutang dalam jumlah yang besar (Kartikasari et al., 2022).

Kebijakan hutang digunakan untuk memperoleh sumber pendanaan aktivitas bagi perusahaan untuk memantau tindakan manajer pengelola dan sebagai operasional perusahaan (Kurniasari et al., 2023). Walaupun risiko yang dialami oleh perusahaan lebih besar karena memperoleh dana tambahan dari sumber eksternal (hutang), tetapi sebagian besar perusahaan lebih menyukai dan memilih untuk menggunakan utang sebagai sumber pendanaan, karena bunga dari hutang dapat mengurangi beban pajak perusahaan (Sopi & Aryanto, 2023).

Kebijakan hutang ini, tentunya juga terjadi pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI, sebagai perusahaan yang bergerak dalam pengembangan, pengelolaan, penjualan, dan penyewaan property tentunya membutuhkan suntikan modal yang besar sehingga beberapa perusahaan melakukan kebijakan hutang dengan melakukan pinjaman dari modal asing atau yang berasal dari pihak eksternal. Berikut merupakan hutang yang dialami oleh

beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2021-2024:

Tabel 1. 1
Jumlah Hutang Beberapa Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
yang terdaftar di BEI pada tahun 2021-2024

No	Nama Perusahaan	Jumlah Hutang			
		2021	2022	2023	2024
1	PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk	Rp 3.216.992.692.903	Rp 3.228.587.467.386	Rp 3.286.402.154.680	Rp 3.406.687.417.646
2	PT. Diamond Citra Propertindo Tbk.	Rp 287.926.500.025	Rp 315.880.366.334	Rp 296.670.816.968	Rp 291.215.833.672
3	PT. Trinita Dinamik Tbk.	Rp 557.078.003.156	Rp 467.184.538.768	Rp 463.037.384.324	Rp 510.463.823.793
4	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	Rp 1.174.237.380.000	Rp 1.353.259.439.000	Rp 1.324.547.597.000	Rp 1.417.912.304.000
5	PT. Summarecon Agung Tbk.	Rp 14.819.493.511.000	Rp 16.683.534.371.000	Rp 18.865.313.214.000	Rp 19.701.573.132.000

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2025)

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa pada periode 2021-2024 terdapat beberapa perusahaan yang terus mengalami peningkatan jumlah hutang, contohnya pada perusahaan PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk, dan PT. Summarecon Agung Tbk. Kedua perusahaan ini selama terus mengalami peningkatan periode 2021-2024. PT. Summarecon Agung Tbk mengalami peningkatan hutang yang cukup lumayan, pada tahun 2021 jumlah hutang yaitu Rp 14.819.493.511.000 dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan hutang hingga Rp 19.701.573.132.000, artinya jumlah hutang pada perusahaan PT. Summarecon Agung Tbk selama periode 2021-2024 mengalami peningkatan sebesar Rp 4.882.079.621.000 atau jika dipersenkan sebesar 32,94%.

Namun, terdapat juga perusahaan pada periode 2021-2024 yang sempat mengalami penurunan jumlah hutang, seperti perusahaan PT. Trinita Dinamik

Tbk pada periode 2021-2023 jumlah hutang cenderung semakin menurun, akan tetapi memasuki tahun 2024 jumlah hutang perusahaan PT. Trinita Dinamik Tbk kembali naik. Walaupun jumlah hutang perusahaan tidak sebesar tahun 2021, yaitu jumlah hutang perusahaan pada tahun 2024 sebesar Rp 510.463.823.793 sedangkan jumlah hutang pada tahun 2021 sebesar Rp 557.078.003.156

Berdasarkan hasil tersebut membuktikan bahwa kenaikan jumlah hutang dan juga penurunan jumlah hutang perusahaan, merupakan salah satu kebijakan perusahaan dalam melakukan kebijakan hutang, perusahaan tentunya harus benar-benar mampu memikirkan risiko yang akan dialami jika melakukan pinjaman modal yang besar (Wisnugroho et al, 2023).

Kebijakan hutang yang dilakukan oleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024 diyakini oleh penulis dipengaruhi oleh beberapa faktor, sebagaimana beberapa penelitian yang dilakukan oleh para peneliti terdahulu yaitu (Sari & Uci, 2025; Kurniasari et al., 2023; Tuanaya & Putra, 2024; Juliantika et al., 2024; Nazira & Meirina, 2025) kebijakan hutang dipengaruhi oleh profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aset, struktur modal kepemilikan manajerial, dan laba yang ditahan. Akan tetapi peneliti membatasi pada profitabilitas, struktur aset, dan kepemilikan manajerial sehingga dapat menjadi sebagai pembanding dengan peneliti terdahulu.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba dalam satu periode tertentu. Perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi akan menahan keuntungannya sehingga perusahaan tidak terlalu membutuhkan

tambahan dana dari luar atau utang dan lebih mengutamakan dana internal untuk memenuhi kebutuhan operasional maupun ekspansinya (Julianty et al., 2023).

Jumlah hutang pada perusahaan *property* dan *real estate* sebagaimana yang ditampilkan pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa terdapat beberapa perusahaan yang terus mengalami peningkatan jumlah hutang. Walaupun ada profitabilitas yang didapat atau perusahaan mengalami keuntungan, tetapi perusahaan tersebut tetap menambah modal atau melakukan kebijakan hutang. Kebijakan hutang yang dilakukan tentunya dilakukan atas dasar pertimbangan perusahaan yang diyakini sesuai dengan pendapatan perusahaan sehingga perusahaan dapat melihat kemampuan dari perusahaan dalam melakukan pembayaran hutang. Sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh (Tuanaya & Putra, 2024) menyatakan bahwa profitabilitas perusahaan memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap kebijakan hutang

Selain profitabilitas yang mencerminkan kemampuan internal perusahaan, keputusan untuk mengambil kebijakan hutang juga sangat mempertimbangkan kapasitas aset fisik yang dimiliki sebagai jaminan dalam hal ini yaitu struktur aset. Struktur aset adalah persamaan dari aset tetap dengan total aset yang dimiliki pada perusahaan. Apabila perusahaan memiliki struktur aset yang cenderung tinggi dapat menentukan untuk menggunakan hutang atau dana dari pihak lain agar dapat membayar kebutuhan modal. Ketika struktur aset semakin melambung tinggi maka diyakini bahwa perusahaan memiliki kemampuan dalam menjamin hutang yang dipinjam dapat dikembalikan (Budiarti et al., 2024).

Jumlah hutang pada perusahaan *property* dan *real estate* sebagaimana yang ditampilkan pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa ada perusahaan yang memiliki jumlah hutang semakin meningkat, perusahaan tersebut meyakini bahwa mereka mampu mengembalikan hutang pinjaman tersebut. kebijakan hutang yang diambil oleh perusahaan tersebut tentunya karena perusahaan yakin bahwa mereka memiliki aset untuk menutupi hutang tersebut, karena aset yang dimiliki oleh perusahaan tentunya sangat berpengaruh terhadap pengembalian hutang perusahaan. Sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh (Kurniasari et al., 2023) yang menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kebijakan hutang perusahaan

Selain faktor internal seperti struktur aset, kebijakan hutang juga sangat dipengaruhi oleh struktur tata kelola perusahaan, salah satunya adalah kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan saham oleh pihak yang mengambil keputusan perusahaan. Kepemilikan ini mengindikasikan peran ganda bagi manajemen yaitu sebagai seorang manager dan juga sebagai pemegang saham perusahaan. Keputusan yang diambil dan efektifitas kinerja perusahaan akan lebih baik dengan adanya kepemilikan ini, sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan (Ginting & Pandia, 2020).

Jumlah hutang pada perusahaan *property* dan *real estate* sebagaimana yang ditampilkan pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa ada perusahaan yang mengalami peningkatan jumlah hutang secara tiga tahun berturut-turut. Tentunya hal ini dilakukan karena perusahaan meyakini bahwa kebijakan hutang tersebut dilakukan karena berdasarkan keputusan dari kepemilikan manajerial, sebagai

pemilik saham dan juga manager perusahaan tentunya kepemilikan manajerial memiliki keputusan yang berpengaruh terhadap kebijakan hutang yang diambil oleh perusahaan. Karena mereka merupakan orang yang bertanggungjawab atas pendapatan perusahaan, sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh (Juliantika et al., 2024) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap kebijakan hutang perusahaan.

Berdasarkan uraian yang dijelaskan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait permasalahan ini, yaitu dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, dan Kepemilikan Manajerial terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*?
2. Bagaimana pengaruh struktur aset terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*?
3. Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur aset terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kebijakan hutang pada perusahaan *property* dan *real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan penelitian ini terbagi atas manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis
 - a. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumbangsih ilmu pengetahuan di bidang ilmu Ekonomi khususnya terkait faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang dari perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
 - b. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi dan bahan kajian pustaka bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian terkait kebijakan hutang perusahaan.

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan akan memberikan manfaat bagi penulis, khususnya menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis khususnya di bidang ilmu Ekonomi.
- b. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi informasi bagi masyarakat (investor) yang ingin membeli saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.