

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada tahun 2018 saham-saham properti mulai merangkak naik. Kinerja ini tercermin pada indeks sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang naik 2,75% ke level 462. Kenaikan indeks ditopang oleh kinerja seluruh saham properti.

Saham CTRA memimpin dengan kenaikan sebesar 11,67% ke level Rp 1.005. Diikuti SMRA yang berhasil naik 10,49% menjadi Rp 895, lalu PWON naik 7,86% ke level Rp 535. Selanjutnya, saham SSIA menanjak 6,67% ke Rp 560, BSDE naik 5,06% ke level Rp 1.660, dan saham PPRO menguat 4,58% ke level Rp 160. Sedangkan tiga terbawah, yaitu saham ASRI mencatatkan kenaikan 2,40% ke level Rp 342. Lalu, saham APLN yang juga mencatatkan kenaikan 2,04% menjadi Rp 200 dan saham LPKR yang naik 1,63% ke posisi Rp 374 per saham (www.kontan.co.id).

Modal usaha menjadi aspek utama dalam menjalankan dan mengembangkan suatu perusahaan. Modal usaha untuk kegiatan perusahaan dapat berupa modal dari dalam perusahaan dan luar perusahaan. Sering kali perusahaan yang berkembang cukup pesat mendapatkan modal usaha dari para investor. Saat ini perusahaan menggunakan sumber dana berupa modal dijadikan untuk memenuhi biaya jangka pendek dan biaya jangka panjang, dengan biaya tersebut akan menimbulkan suatu efek yang disebut dengan *leverage*. *Leverage* didefinisikan sebagai penggunaan sumber dana dalam kegiatan operasional perusahaan dengan tujuan untuk menutup biaya tetap atau melunasi biaya tetap (Riyanto, 2013). Perusahaan dalam melakukan semua



usahanya membutuhkan kekuatan dari dana dengan meningkatkan aktiva dan memenuhi kewajiban-kewajiban yang harus ditanggung.

Manajemen keuangan perusahaan biasanya memakai tiga jenis leverage yaitu *financial leverage*, *operating leverage*, dan *combined leverage* (Lestari, 2017). Dalam penelitian ini leverage yang digunakan hanya dua yaitu *financial leverage* dan *operating leverage*. Pertama *financial leverage* merupakan penggunaan aset perusahaan dan sumber dana oleh perusahaan yang mempunyai biaya tetap dengan tujuan untuk meningkatkan keuntungan para pemegang saham (Musthafa, 2017). Perusahaan dikatakan melakukan *financial leverage* jika dalam kegiatan menggunakan sumber dana dari eksternal perusahaan berupa utang, sehingga perusahaan harus menanggung biaya tetap yang telah dibebankan pada hutang tersebut. Kedua yaitu *operating leverage* merupakan meningkatnya pendanaan dari biaya produksi terhadap total biaya operasi pada berbagai tingkat *volume* penjualan (Harmono, 2014). Perusahaan yang mengalami atau melakukan *operating leverage* apabila didalam operasinya entitas tersebut menggunakan aset tetap sehingga harus menanggung biaya tetap atas operasional perusahaan tersebut.

Menurut (Fahmi, 2012:138) *Earning Per Share* (EPS) atau pendapatan per lembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham dimiliki. *Earning Per Share* (EPS) atau pendapatan per lembar saham adalah laba bersih yang berhasil diperoleh perusahaan untuk setiap lembar saham selama satu periode tertentu yang akan dibagikan kepada semua pemegang saham. Kemampuan kinerja perusahaan yang menghasilkan laba per lembar saham bagi pemiliknya. Maka semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba per lembar saham bagi pemiliknya, dengan hal ini mempengaruhi harga saham perusahaan, begitupun sebaliknya.

Informasi yang relevan untuk menunjang penelitian ini adalah laporan keuangan yang berfungsi melaporkan yang terjadi pada aset, laba, dan deviden selama beberapa tahun terakhir. Laporan keuangan merupakan hasil dari proses akuntansi yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan informasi dalam pengambilan keputusan perusahaan, aliran kas, dan informasi lainnya yang terkait dengan keputusan investasi.

Penilaian kinerja memberi pandangan tentang kondisi kesehatan perusahaan yang diukur dengan menilai rasio keuangan. Hal ini dapat dilihat dengan peningkatan *Earning Per Share* (EPS) perusahaan. Tingkat kemampuan atau kemajuan yang telah dicapai oleh perusahaan dalam pencapaian jumlah laba melalui analisis *Earning Per Share* (EPS).

Dana eksternal yang diperlukan oleh perusahaan adalah berupa *leverage*. *Leverage* adalah penggunaan aset dan sumber dana oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap (beban tetap) dengan maksud agar meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham. Jika semua biaya bersifat variabel, maka akan memberikan kepastian bagi perusahaan dalam menghasilkan laba. Tapi karena sebagai biaya perusahaan bersifat biaya tetap, maka untuk menghasilkan laba diperlukan tingkat penjualan minimum tertentu. Biaya tetap adalah biaya yang tidak terkait dengan operasi perusahaan, sehingga tidak ada kaitannya dengan penjualan perusahaan, maka biaya ini menjadi resiko yang harus di tanggung oleh perusahaan.

Dalam ruang lingkup PSAK 56 (2010) penyajian *earning per share* hanya boleh disajikan pada laporan laba rugi tersendiri, jika entitas menyajikan komponen laba rugi pada laporan laba rugi tersendiri.

Tabel 1.1

Earning Before Interest and Tax (EBIT)

(Dalam Jutaan Rupiah)

Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2016-2019

| No | Kode Perusahaan | EBIT (Dalam Jutaan Rupiah) | | | |
|----|-----------------|----------------------------|------------|-----------|-----------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | ARMY | 1.692.400 | 2.038.700 | 1.140.800 | 3.792.500 |
| 2 | APLN | 1.096.447 | 1.985.531 | 1.977.946 | 1.691.895 |
| 3 | ASRI | 10.000.000 | 16.000.000 | 6.000.000 | 5.000.000 |
| 4 | BAPA | 30.913 | 37.266 | 11.964 | 4.737 |
| 5 | BCIP | 2.446.935 | 5.062.396 | 2.165.175 | 2.529.448 |
| 6 | BEST | 1.851.165 | 1.617.070 | 2.149.578 | 2.187.334 |
| 7 | BIKA | 404.257 | 433.287 | 418.711 | 603.550 |
| 8 | BIPP | 724.126 | 624.068 | 415.429 | 1.233.762 |
| 9 | BKDP | 404.257 | 627.009 | 973.353 | 1.050.497 |
| 10 | BKSL | 10.490 | 107.170 | 106.280 | 118.090 |
| 11 | BSDE | 1.112.880 | 1.253.325 | 1.117.036 | 1.073.800 |
| 12 | CITY | 1.047.219 | 1.198.887 | 1.012.508 | 614.639 |
| 13 | COWL | 583.620 | 540.500 | 637.010 | 690.710 |

Rasio hutang (*leverage ratio*) menilai sejauh mana sebuah perusahaan dalam penggunaan dana melalui hutang. Rasio hutang memiliki pengaruh terhadap EPS karena penggunaan hutang akan mengurangi beban atas pajak sehingga menghasilkan EPS yang lebih besar. Keputusan penggunaan hutang akan mempengaruhi kondisi kesehatan perusahaan. Perusahaan akan semakin sehat dan dapat meningkatkan EPS apabila perusahaan dapat memperoleh laba yang lebih besar daripada beban bunga yang harus dibayar dan sebaliknya EPS akan negatif apabila laba yang diperoleh lebih kecil daripada beban bunga atas hutang. *Financial leverage* perusahaan dapat dihitung dengan *Degree of Financial Leverage* merupakan ukuran kuantitatif sensitivitas EPS perusahaan terhadap perubahan laba operasional perusahaan.

Investor tidak hanya melihat kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba, tetapi juga banyaknya penggunaan hutang oleh perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya. Rasio *leverage* keuangan menilai sejauh mana sebuah perusahaan dalam penggunaan dana melalui hutang. Penggunaan hutang dapat menurunkan tagihan pajak dan memberikan laba operasi perusahaan. Dimana sebuah perusahaan dapat menggunakan hutang untuk memperoleh aktiva, membayar bunga atas hutang dan sisanya bagi pemegang saham.

Objek penelitian ini adalah perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 sampai 2019. Jumlah perusahaan di sektor properti dan *Real Estate* terdaftar di BEI sampai dengan akhir 2019 adalah 54 perusahaan. Perusahaan sektor properti dan *Real Estate* dikatakan mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang, tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan ke dalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang atau *developer* tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Kasus dari pengambilan judul ini ialah penggunaan hutang (*financial leverage*) yang dilakukan beberapa perusahaan/emiten sektor properti dan *real estate* tidak selalu meningkatkan *earning per share* perusahaan, sedangkan berdasarkan teori, penggunaan hutang diharapkan dapat meningkatkan laba sehingga tingkat pengembalian bagi pemilik perusahaan juga meningkat. Perusahaan sektor properti dan *real estate* mengalami perlambatan pertumbuhan dari tahun 2016-2019. Terjadi pergantian kepemimpinan pemerintahan Indonesia pada tahun 2017 juga mempengaruhi kebijakan-kebijakan yang di buat oleh perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Adapun daftar perusahaan jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia:

Tabel 1.2

Bursa Efek Indonesia

Perusahaan Jasa (Sub Sektor Properti dan *Real Estate*)

Periode 31 Desember 2019

| No | Kode | Nama Perusahaan |
|----|------|------------------------------------|
| 1 | ARMY | Armidian Karyatama Tbk |
| 2 | APLN | Agung Podoromo Land Tbk |
| 3 | ASRI | Alam Sutera Reality |
| 4 | BAPA | Bekasi Asri Pemula Tbk |
| 5 | BCIP | Bumi Citra Permai Tbk |
| 6 | BEST | Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk |
| 7 | BIKA | Binakarya Jaya Abadi Tbk |
| 8 | BIPP | Bhuwananatala Indah Permai Tbk |
| 9 | BKDP | Bukit Darmo Properti Tbk |
| 10 | BKSL | Sentul City Tbk |
| 11 | BSDE | Bumi serpong Damai Tbk |
| 12 | CITY | Natura City Development Tbk |
| 13 | COWL | Cowell Development Tbk |
| 14 | CTRA | Ciputra Development Tbk |
| 15 | DILD | Intiland Development Tbk |
| 16 | DMAS | Puradelta Lestari Tbk |
| 17 | DUTI | Duta Pertiwi Tbk |
| 18 | ELTY | Bakrieland Development Tbk |

| | | |
|----|------|---------------------------------------|
| 19 | EMDE | Megapolitan Developments Tbk |
| 20 | FMII | Fortune Mate Indonesia Tbk |
| 21 | FORZ | Forza Land Indonesia Tbk |
| 22 | GAMA | Gading Developmnet Tbk |
| 23 | GMTD | Gowa Makassar Tourism Development Tbk |
| 24 | GPRA | Perdana Gapura Prima Tbk |
| 25 | GWSA | Greenwood Sejahtera Tbk |
| 26 | JRPT | Jaya Realty Tbk |
| 27 | KIJA | Kawasan Industri Jababeka Tbk |
| 28 | LAND | Trimitra Propertindo Tbk |
| 29 | LCGP | Eureka Prima Jakarta Tbk |
| 30 | LPCK | Lippo Cikarang Tbk |
| 31 | LPKR | Lippo Karawaci Tbk |
| 32 | MDLN | Modernland Realty Tbk |
| 33 | MKPI | Metropolitan Kentjana Tbk |
| 34 | MMLP | Mega Manunggal Property Tbk |
| 35 | MPRO | Propertindo Mulia Invesatama Tbk |
| 36 | MTLA | Metropolitan Land Tbk |
| 37 | MTSM | Metro Realty Tbk |
| 38 | NIRO | Nirvana Development Tbk |
| 39 | MORE | Indonesia Prima Property Tbk |
| 40 | PPRO | PP Properti Tbk |
| 41 | PLIN | Plaza Indonesia Realty Tbk |
| 42 | POLI | Pollux Investasi Internasional Tbk |
| 43 | POLL | Pollux Properti Indonesia Tbk |
| 44 | PWON | Pakuwon Jati Tbk |
| 45 | RBMS | Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk |
| 46 | RDTX | Roda Vivatex Tbk |

| | | |
|----|------|--------------------------------|
| 47 | RISE | Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk |
| 48 | RODA | Pikko Land Development Tbk |
| 49 | SATU | Kota Satu Properti Tbk |
| 50 | SCBD | Dadanayasa Arthatama Tbk |
| 51 | SMDM | Suryamas Dutamakmur Tbk |
| 52 | SMRA | Summarecon Agung Tbk |
| 53 | TARA | Sitara Propertindo Tbk |
| 54 | URBN | Urban Jakarta Propertindo Tbk |

Adapun penelitian-penelitian terkait mengenai pengaruh *financial leverage* terhadap EPS sudah cukup banyak dilakukan, namun hasilnya masih belum menunjukkan konsistensi. Penelitian yang dilakukan Putra (2013) menemukan bahwa *financial leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap EPS dan *operating leverage* tidak berpengaruh terhadap EPS. Sedangkan penelitian Fahmi (2015) menemukan hasil yang berbeda, bahwa *financial leverage* berpengaruh terhadap EPS dan *operating leverage* berpengaruh terhadap EPS. Sedangkan menurut Maimunah (2014) *Financial Leverage* tidak berpengaruh terhadap EPS. Penggunaan *financial leverage* dan *operating leverage* yang dilakukan beberapa perusahaan/emiten industri manufaktur tidak selalu meningkatkan *earning per share* perusahaan, sedangkan berdasarkan teori, penggunaan hutang diharapkan dapat meningkatkan laba sehingga tingkat pengembalian bagi pemilik perusahaan juga meningkat. Pada penelitian terdahulu juga masih ditemui ketidak konsistenan hasil penelitiannya, ada yang menyatakan penggunaan hutang berpengaruh terhadap kenaikan EPS ada juga yang menyatakan sebaliknya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang akan menganalisis “Pengaruh *Financial Leverage* Dan *Operating Leverage* Terhadap *Earnings Per Share* Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (pada tahun 2016-2019)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Peneliti mengangkat judul skripsi ini bukan semata-mata menarik untuk diteliti namun karena peneliti menemukan beberapa pokok masalah, sebagai berikut ini:

1. Penggunaan hutang (*financial leverage*) yang dilakukan beberapa perusahaan/emiten sektor properti dan *real estate* tidak selalu meningkatkan *earning per share* perusahaan, sedangkan berdasarkan teori, penggunaan hutang diharapkan dapat meningkatkan laba sehingga tingkat pengembalian bagi pemilik perusahaan juga meningkat.
2. Perusahaan sektor properti dan *real estate* mengalami perlambatan pertumbuhan dari tahun 2016-2019.
3. Terjadi pergantian kepemimpinan pemerintahan Indonesia pada tahun 2017 juga mempengaruhi kebijakan-kebijakan yang di buat oleh perusahaan sektor properti dan *real estate*.

1.3 Rumusan Masalah

Dengan mengacu pada latar belakang yang terurai diatas maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Financial Leverage* terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019?
2. Bagaimana pengaruh *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019?
3. Bagaimana pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* secara bersama-sama terhadap *Earnings Per Share* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019?

1.4 Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah yang terurai diatas maka dapat dibentuk tujuan pada ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh *Financial Leverage* terhadap *Earning Per Share* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019.
2. Mengetahui pengaruh *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019.
3. Mengetahui pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* secara bersama-sama terhadap *Earnings Per Share* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.5.1 Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang pendidikan atau secara khusus berkaitan dengan Pengaruh *Operating Leverage* dan *Financial Leverage* Terhadap *Earning Per Share* Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.

1.5.2 Manfaat praktis

- a. Bagi perusahaan hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi perusahaan dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan pengembangan kebijakan kompetensi *Operating Leverage* dan *Financial Leverage* Terhadap *Earning Per Share* Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Bagi investor penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi investor dalam keputusan untuk memilih dan membeli saham dengan cermat

khususnya untuk perusahaan manufaktur pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- c. Bagi Peneliti diharapkan penelitian ini dapat semakin memperluas wawasan dan referensi serta kemampuan menganalisis masalah-masalah aktual yang berhubungan dengan kompetensi *Operating Leverage* dan *Financial Leverage* Terhadap *Earning Per Share* Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memahami lebih jelas penelitian ini, maka pembahasan yang tertera dalam penelitian dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis serta hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang desain penelitian; populasi, sampel, dasar sampel dan teknik pengambilan sampel; variabel penelitian dan definisi operasional variabel; instrumen penelitian; lokasi dan waktu penelitian; prosedur pengumpulan data serta teknik analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab yang menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan dari data yang telah diperoleh.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab yang berisi simpulan hasil dan saran serta hasil penelitian.