

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

*Earning Per Share* (EPS) memberikan informasi tentang perkembangan suatu perusahaan (Brigham dan Houston, 2011). Penggunaan hutang yang tinggi atau rendah dapat mempengaruhi naik turunnya *Earning Per Share* (EPS). Subjek penelitian ini adalah perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan juga melakukan pemasaran (mencakup menjual ataupun menyewakan) atas kepemilikannya ([www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)).

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 asset 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 sebagian 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.

Ada dua jenis *leverage* yaitu *operating leverage* dan *financial leverage*. *Operating leverage* menggambarkan struktur biaya perusahaan yang dikaitkan dengan keputusan manajemen dalam menentukan kombinasi aset perusahaan. Sedangkan *financial leverage* menggambarkan tingkat sumber dana hutang dalam struktur modal perusahaan. Penggunaan hutang yang relatif tinggi menimbulkan biaya tetap dan dengan demikian meningkatkan resiko yang ditanggung investor.

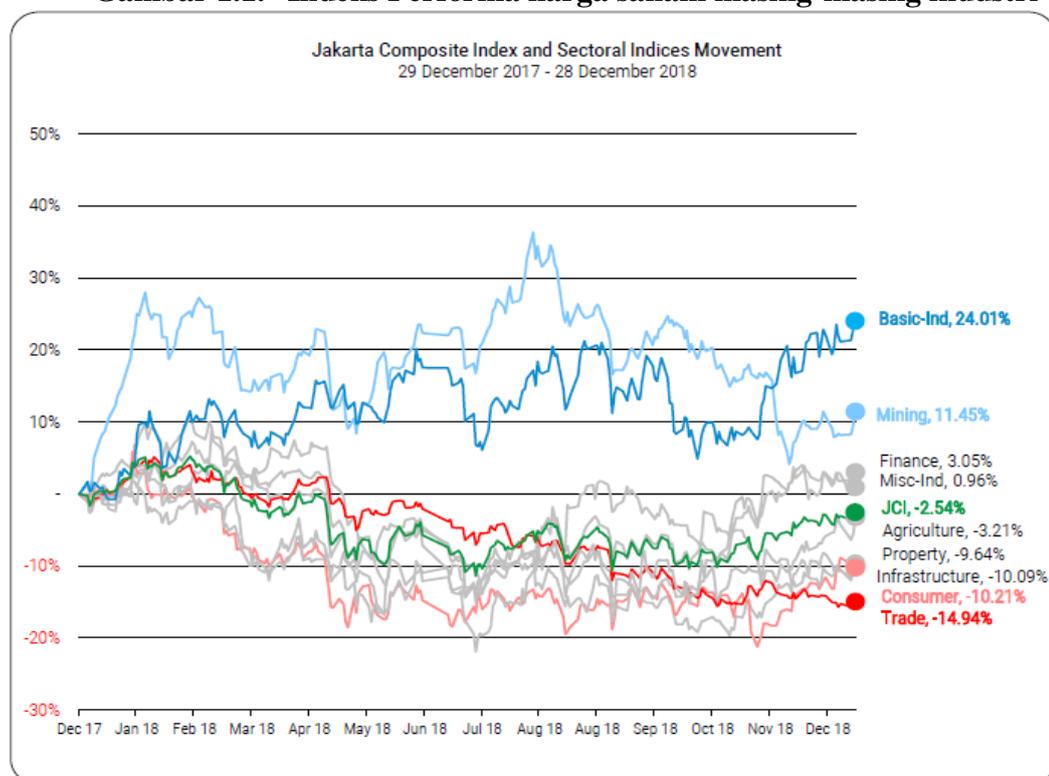
Analisis *operating leverage* digunakan untuk mengukur tingkat kepekaan penjualan terhadap EBIT. *Operating leverage* ini dimungkinkan karena terdapatnya biaya tetap dalam struktur biaya perusahaan, dengan selalu adanya biaya tetap ini tentu saja akan menyebabkan perusahaan meningkatkan operasinya sehingga bisa meningkatkan tingkat penjualannya dan bisa menghasilkan laba yang lebih besar dan bisa menutup biaya tetap tersebut. Dengan meningkatnya tingkat *Operating leverage* investor juga mengharapkan tingkat pengembalian untuk mereka juga semakin tinggi karena resiko yang mereka tanggung juga semakin tinggi.

Perubahan dalam penggunaan hutang akan mengakibatkan perubahan laba per saham dan karena itu juga mengakibatkan perubahan harga saham (Brigham dan Houston, 2011). 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 dari pada 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. Dimana dalam penggunaan hutang akan mengakibatkan perubahan laba per lembar saham, dan juga mengakibatkan perubahan harga saham perusahaan (Brigham & Houston, 2011). 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 aset, 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 2018. Jumlah perusahaan di sektor properti dan real estate terdaftar di BEI sampai dengan akhir 2018 adalah 48 perusahaan ([www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)). Data indeks yang mengukur performa harga seluruh saham dari masing-masing sektor industri ditunjukkan dalam Gambar 1.1. berikut:

**Gambar 1.1. Indeks Performa harga saham masing-masing industri**



Sumber : PT. Bursa Efek Indonesia (idx annual statistic, 2019)

Berdasarkan Gambar 1.1. diatas menunjukkan bahwa performa saham perusahaan property dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 10,09% pada tahun 2018, yang berarti investor menahan investasinya pada perusahaan sektor property dan *real estate* yang tentu saja disebabkan oleh berbagai faktor. Hal ini menarik untuk diteliti dikarenakan investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Namun hingga akhir tahun 2018, performa saham perusahaan properti dan *real estate* masih menunjukkan trend negatif.

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 aset tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang, tetapi aset 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.

Masih sama seperti tahun-tahun sebelumnya, tercatat tahun 2017 penjualan hampir semua perusahaan developer mengalami penurunan atau stagnan. Terlihat dari data-data penjualan perusahaan properti yang sudah *go public* atau tbk (terbuka) dan tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia. Sebagian besar tidak mencapai target. Begitu juga terlihat dari survei harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia (BI) kuartal tiga (Q3) 2017. Survei tatap muka dengan responden para pengembang di 16 kota besar di Indonesia ini menyebutkan,

pertumbuhan penjualan rumah turun dari 3,61% menjadi 2,58% disbanding kuartal dua (Q2) karena masih terbatasnya permintaan. ([www.detik.com](http://www.detik.com)).

Dari tahun 2013-2015, PT. Agung Podomoro Land, Tbk (APLN) mengalami kenaikan nilai rasio penggunaan hutang dari sekitar 84% menjadi 173% meningkat hampir 2 kali lipat dari tahun 2013, kenaikan ini tidak diikuti dengan kenaikan *earning per share* yang nilainya turun tipis sekitar 5% dari tahun 2013 dan 2014. Berbeda dengan yang terjadi dengan PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) kenaikan nilai rasio hutang diikuti dengan kenaikan nilai EPS perusahaan tersebut pada tahun yang sama. Kenaikan nilai rasio hutang sebesar 10% diikuti kenaikan EPS PT. ASRI sebesar 52% dari tahun 2013 ke tahun 2015 ([www.pasardana.id](http://www.pasardana.id) & [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)).

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 (2014) menemukan hasil yang berbeda, bahwa *financial leverage* berpengaruh terhadap EPS dan *operating leverage* berpengaruh terhadap EPS. Sedangkan Menurut Maimunah (2015) *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 *Earning per Share* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015 sampai 2017.

## 1.2. Perumusan 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.
2. Bagaimana pengaruh *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Bagaimana pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan sektor properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

## 1.3. 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.
2. Mengetahui pengaruh *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* perusahaan sektor properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
3. Mengetahui pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan sektor properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

## 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu ekonomi khususnya ilmu keuangan, sebagai bahan pengembangan wawasan tentang kinerja keuangan melalui *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* (EPS), serta dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya dengan

masalah yang sama, variabel yang berbeda dan rentang waktu yang lebih panjang lagi yang berkaitan dengan *Earning Per Share* (EPS).

2. Manfaat praktis

a. Bagi Investor dan Masyarakat

Sebagai sumber informasi dan dapat membantu investor dan masyarakat dalam melakukan kegiatan investasi di sektor properti dan *real estate*.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna untuk pemenuhan kriteria perusahaan yang diinginkan banyak investor dalam rangka meningkatkan harga saham perusahaan. Dapat memberikan informasi ilmiah yang bermanfaat sebagai pertimbangan dalam rangka menilai proforma dan kinerja perusahaan dalam analisis investor.

c. Bagi Peneliti

Sebagai meningkatkan wawasan dan pengetahuan peneliti mengenai pengaruh rasio hutang terhadap laba per lembar saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

d. Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi dan dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan rasio hutang pada masa yang akan datang.