

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Meningkatnya persaingan menuntut setiap perusahaan untuk mampu menyesuaikan dengan keadaan yang terjadi dengan tanggap sehingga menuntut perusahaan untuk dapat melakukan pengelolaan terhadap fungsi-fungsi yang ada di perusahaan sehingga dapat lebih unggul dalam persaingan yang dihadapi. Apapun bentuk bidang usaha yang dijalankan oleh perusahaan tersebut untuk mengelola operasionalnya selalu menggunakan sumber daya dan sumber dana yang dimiliki oleh perusahaan secara optimal untuk memperoleh keuntungan demi meningkatkan pertumbuhan dan kelangsungan perusahaannya dengan cara meningkatkan nilai perusahaan menjadi tujuan utama perusahaan (Salvatore, 2004: 8). Salah satu faktor yang dapat mencerminkan nilai perusahaan adalah tingkat profitabilitas. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi (Switlu dkk., 2016). Profitabilitas yang dimaksud dalam hal ini adalah laba bersih yang dilaporkan dalam laporan keuangan perusahaan.

Setiap perusahaan membutuhkan modal usaha untuk mendanai dan memenuhi biaya jangka panjang maupun jangka pendeknya. Melalui pasar modal (*Capital Market*), pemodal memperoleh berbagai alternatif untuk menginvestasikan modalnya dan perusahaan dapat memperoleh tambahan modal dengan menjual berbagai instrumen-instrumen keuangan perusahaannya,

baik dalam bentuk utang maupun modal sendiri. Setiap perusahaan memiliki sumber internal dana yang terbentuk dan dihasilkan oleh perusahaan sendiri, bisa juga disebut laba ditahan atau depresiasi. Dana internal melibatkan tingkat arus kas dari penghasilan dan penyusutan beban ditahan yang dihasilkan oleh perusahaan (Ching F Lee dan Joseph E, 1990:395). Ada juga dana yang diperoleh dari eksternal perusahaan yang berasal dari kreditur. Modal dari kreditur juga merupakan utang bagi perusahaan yang bisa juga disebut sebagai modal asing. Pinjaman adalah modal yang berasal dari luar perusahaan yang sifatnya sementara bekerja didalam perusahaan, dan bagi perusahaan yang bersangkutan modal tersebut merupakan utang yang ada saatnya harus dibayar kembali (Bambang Riyanto 1995:209).

Penggunaan sumber eksternal perusahaan yang berasal dari kreditur dapat menjadi pilihan yang tepat bagi perusahaan. Dengan kata lain perusahaan yang menggunakan sumber eksternal berupa kredit/pinjaman yaitu penggunaan *leverage*. Menurut Ana Mufidah (2014:53) *leverage* adalah istilah yang digunakan untuk perusahaan yang menggunakan aktiva atau dana yang mempunyai beban tetap. Penggunaan *leverage* diharapkan dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan dan dapat memberikan keuntungan pada perusahaan (Walsh, 2008:123). Jenis *leverage* dibagi menjadi dua, yaitu *Operating Leverage* (OL) dan *Financial Leverage* (FL).

Penggunaan *leverage*, baik *operating leverage* maupun *financial leverage* diharapkan dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Menurut Agus Sartono (2010:122) Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan

dalam memperoleh keuntungan dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Analisis profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan rasio profitabilitas. Menurut I Made Sudana (2011:122) rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan aktiva, modal, atau penjualan perusahaan. Salah satu indikator untuk mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan adalah *Return On Equity* (ROE). Menurut Martono dan Agus (2005:60) ROE merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa banyak keuntungan yang dimiliki oleh perusahaan. Walsh (2012:56) menyatakan bahwa ROE penting dalam keuangan perusahaan untuk mengukur berapa pengembalian yang didapat oleh perusahaan.

Dalam penelitian ini menggunakan perusahaan sektor property, real estate & konstruksi bangunan dengan subsektor property dan real estate. Perusahaan property dan real estate adalah perusahaan yang memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan juga melakukan pemasaran yang mencakup menjual ataupun menyewakan atas kepemilikannya. Manusia sendiri memiliki kebutuhan yang terdiri dari kebutuhan papan (tempat tinggal) yang merupakan kebutuhan yang pokok untuk tinggal. Bentuk utama dari *property* bisa termasuk tanah (*real property*), kekayaan pribadi (*personal property*), dan kepemilikan barang secara fisik lainnya. Keberadaan sektor *property* dan *real estate* di Indonesia membuat perekonomian negara semakin meningkat pesat. Peningkatan terjadi sebagai akibat penawaran dan permintaan di pasar property melonjak tinggi setiap tahunnya.

Dengan meningkatnya permintaan membuat harga lahan ditengah kota melambung dan semakin tidak terjangkau (ekonomi.bisnis.com). Bank Indonesia mencatat harga properti residensial (HRP) kuartal IV-2019 tumbuh 0,30 % lebih rendah dibanding tahun sebelumnya. Dan pada kuartal I-2020 pertumbuhan (HRP) diperkirakan meningkat terbatas menjadi 0,43%, namun ditengah kenaikan ini penjualan property residensial mengalami penurunan. Hasil survei juga menunjukkan bahwa pengembangan sektor properti masih mengandalkan dana internal, sementara itu mayoritas responden melakukan pembelian rumah dengan menggunakan sumber pembiayaan dari fasilitas KPR perbankan. Maka dengan demikian adanya investor dan kreditur sangat membantu sektor property untuk terus berkembang (economy.okezone.com/read/2020). Berikut data perusahaan property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 - 2021 dan tanggal *Initial Public Offering* (IPO) pada (lampiran).

Industri pada sektor property membutuhkan pembiayaan yang cukup besar, maka dari itu biasanya dilakukan melalui investor atau kreditur. Maka dari itu perusahaan harus berupaya membangun kepercayaan kepada pihak penyedia dana agar kegiatan oprasional perusahaan terus berjalan. Apabila perusahaan memiliki biaya oprasi tetap atau biaya modal tetap, maka dikatakan perusahaan menggunakan leverage. Dengan menggunakan oprating leverage perusahaan mengharapkan bahwa perubahan penjualan akan mengakibatkan perubahan laba sebelum bunga dan pajak yang lebih besar atau biasa disebut dengan *degree of oprating leverage (DOL)*. Sementara itu perusahaan yang

menggunakan sumber dana dengan beban tetap dikatakan bahwa perusahaan mempunyai financial leverage. Penggunaan financial leverage akan menjadikan perubahan laba per saham (EPS) yang lebih besar daripada perubahan laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) atau biasa disebut dengan *degree of financial leverage (DFL)*. Manajemen keuangan perusahaan biasanya memakai dua jenis leverage yaitu *financial leverage dan operating leverage* (Lestari, 2017). Penilaian kinerja memberi informasi tentang kondisi perusahaan yang sehat yang dapat diukur dengan menilai rasio keuangan. Investor dapat melihat dengan peningkatan *Return On Equity (ROE)* perusahaan tersebut. Dimana tingkat kemampuan atau kemajuan yang telah dicapai oleh perusahaan dalam pencapaiannya mencapai jumlah laba melalui analisis *Return On Equity (ROE)*.

Tabel data nilai *Return on Equity (ROE)* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2019 sampai dengan 2021 yang terdapat pada lampiran 1.1

Pada tabel 1.2 Nilai *Return On Equity (ROE)* pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2019 - 2021, yang menjelaskan tentang menunjukkan bahwa profitabilitas yang diukur dengan menggunakan indikator *Return On Equity (ROE)* pada perusahaan subsektor property dan real estate cenderung mengalami penurunan dari tahun ke tahun di tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, pada tahun 2019 sampai 2020 mengalami penurunan sebesar 1,74 %, dan pada tahun 2020 sampai 2021 mengalami penurunan kembali sebesar 1,19% (nilai rasio ROE). Berdasarkan data diatas profitabilitas perusahaan sektor property dan real estate

mengalami penurunan. Hal ini terjadi dapat diindikasikan karena meningkatnya permintaan namun harga lahan semakin meningkat sehingga hal ini berpengaruh terhadap penjualan properti. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva dan modal sendiri (Sartono, 2010:122). Dalam hal ini menunjukkan bahwa perusahaan sektor property dan real estate dalam memperoleh laba yang diukur dengan indikator *Return On Equity* (ROE) dari tahun 2019 sampai 2021 tidak efektif. Hal ini sesuai dengan pernyataan Syamsuddin (2011:64) menyatakan bahwa semakin tinggi rasio ini maka, semakin baik kondisi perusahaan karena return atau penghasilan yang diterima tinggi sehingga posisi pemilik perusahaan semakin kuat. Jika rasio ini rendah biasanya disebabkan karena kurang efektif dalam menggunakan modal.

Bedasarkan data diatas penurunan *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan subsektor property dan real estate di indikasikan dapat dipengaruhi oleh faktor *leverage*, karena jika suatu perusahaan memiliki banyak hutang dalam membiayai aktivitas perusahaannya maka perusahaan harus menanggung beban tetap atas hutang yang ditimbulkan, sehingga bila pendapatan yang diperoleh lebih kecil dari beban tetap yang harus ditanggung maka akan berpengaruh terhadap profitabilitas (Kumalasari dan Nurul, 2016). Dimana jenis *leverage* terbagi menjadi dua, yaitu *oprating leverage* dan *financial leverage*.

*Operating leverage* terjadi saat perusahaan menggunakan aktiva yang akan mengakibatkan biaya atau beban tetap. *Operating leverage* berdampak

pada dua arah, yaitu dapat memperbesar keuntungan perusahaan ataupun memperbesar kerugian perusahaan. Menurut Riyanto (2010:375) mendefinisikan bahwa “*operating leverage* merupakan penggunaan aktiva dengan menggunakan beban tetap adalah dengan harapan bahwa revenue yang didapat oleh pemakaian aktiva itu akan mencukupi untuk menutup beban tetap dan beban variabel”. *Operating leverage* dapat diukur dengan menggunakan *Degree Of Operating Leverage* (DOL) merupakan kemampuan EBIT suatu perusahaan dalam merespon fluktuasi penjualan. Pada perusahaan property dan real estate dilihat dari sisi oprasionalnya, penggunaan aktiva tetap seperti gedung, mesin dan peralatan menimbulkan biaya tetap berupa penyusutan serta biaya perawatan aktiva tetap.

Perusahaan yang menanggung biaya oprasi tetap berarti perusahaan tersebut dapat dikatakan menggunakan *Oprating Leverage*. *Oprating Leverage* timbul karena adanya *fixed oprating cost* yang digunakan oleh perusahaan untuk meningkat *income* (Lukman, 2009:107). Van Honre dan Wachowicz (2013:138) menjelaskan bahwa penggunaan *Oprating leverage* dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

*Financial leverage* terjadi pada saat perusahaan menggunakan sumber dana yang memberikan biaya tetap. Tujuan penggunaan *financial leverage* ialah untuk meningkatkan pengembalian kepada para pemegang saham biasa. Menurut Riyanto (2010:375) mendefinisikan bahwa “penggunaan dana dengan beban tetap itu adalah dengan harapan untuk meningkatkan pendapatan per lembar saham biasa”. Pada sisi pendanaan perusahaan property dan real estate

dikatakan menggunakan *Financial Leverage* jika perusahaan menggunakan pinjaman atau hutang dalam melakukan kegiatannya. Penggunaan hutang dapat menimbulkan beban tetap berupa bunga. Menurut Bambang riyanto (1995:375) penggunaan hutang dapat menguntungkan jika pendapatan yang diperoleh dari penggunaan dana lebih besar dibandingkan beban tetap yang ditanggung dari penggunaan tersebut. *Financial Leverage* dapat meningkat risiko kerugian perusahaan jika tidak dimanfaatkan dengan baik. Dalam kondisi ekonomi yang buruk, penggunaan hutang yang tinggi dapat merugikan perusahaan, sebab laba operasi tidak akan mampu menutupi beban bunga yang tinggi.

Dari penjelasan latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH OPERATING LEVERAGE DAN FINANCIAL LAVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan oleh peneliti di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Operating Leverage* berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor property dan rael estate di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah *Financial Leverage* berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor property dan rael estate di Bursa Efek Indonesia ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh *Operating Leverage* terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor property dan rael estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Financial Leverage* terhadap Profitabilitas pada perusahaan subsektor property dan rael estate di Bursa Efek Indonesia.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi Mahasiswa  
Memberikan gambaran secara umum realistis mengenai permasalahan yang berhubungan dengan Oprating Leverage Dan Financial Laverage Terhadap Profitabilitas dan dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Bagi Perusahaan  
Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi perusahaan dalam menentukan kebijakan pendanaan maupun pembelanjaan agar dapat menghasilkan profitabilitas yang optimal.
3. Bagi Investor  
Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor maupun kreditur sebagai bahan pertimbangan sebelum melakukan investasi.