

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Perkembangan ekonomi global yang selalu mengalami perubahan baik mengalami peningkatan ataupun penurunan menuntut perusahaan untuk memiliki strategi keuangan yang efektif agar dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Seiring berjalannya waktu persaingan antar perusahaan satu dengan perusahaan lainnya semakin tinggi pada era globalisasi saat ini. Sehingga setiap perusahaan harus mempertimbangkan strategi dan keputusan agar dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. Setiap strategi dan keputusan yang diambil juga harus sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan.

Menurut Dhani Pramuna Laia (2019:1), perusahaan merupakan suatu organisasi yang kegiatannya bertujuan untuk memperoleh laba dan memakmurkan para pemegang saham (investor). Meningkatnya jumlah perusahaan di Indonesia dari tahun ke tahun menandakan bahwa kegiatan bisnis telah menjadi sesuatu yang menarik bagi sejumlah kalangan. Persaingan bisnis antar perusahaan membuat para manajer terus berusaha mempertimbangkan keputusan yang akan diambil oleh perusahaan dan memanfaatkan setiap peluang yang ada agar perusahaan dapat terus bertahan dalam dunia bisnis.

Sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan, investor harus memantau kinerja perusahaan tersebut dengan cara menghitung dan menginterpretasikan rasio-rasio keuangannya seperti: rasio profitabilitas yang menunjukkan keuntungan perusahaan dan rasio utang/*leverage* yang

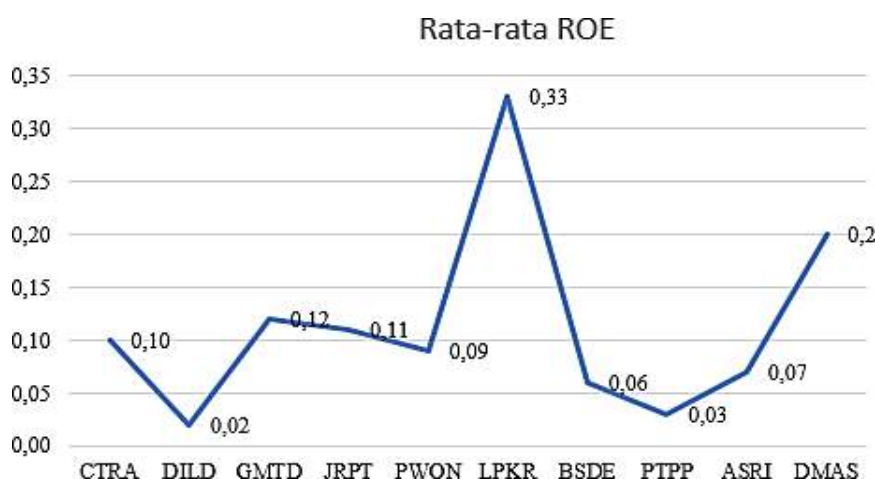
menunjukkan tingkat utang dan kemampuan perusahaan untuk membayarnya, dalam laporan keuangan, terutama laporan laba rugi dan neraca (Zutter dan Smart, 2022:135).

Peningkatan modal perusahaan dari investor dapat meningkatkan peluang perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas karna salah satu ukuran keberhasilan pengelolaan perusahaan adalah profitabilitas. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan memiliki daya tarik tersendiri, terutama jika perusahaan tersebut tercatat di pasar modal.

Profitabilitas memiliki arti yang paling penting bagi suatu perusahaan karena rasio ini sangat diperlukan saat menilai kapasitas perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam menjalankan operasionalnya sehingga mampu meningkatkan laba yang optimal (Mella Nur Shintya, 2017). Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan cara membandingkan antara berbagai komponen dalam laporan keuangan, tujuannya adalah untuk melihat perkembangan perusahaan dalam rentang waktu tertentu, baik penurunan maupun peningkatan (Zulkarnaen, 2018).

Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur laba, menilai posisi laba, dan perkembangan laba yang diperoleh perusahaan dalam suatu periode tertentu. Semakin tinggi profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi pula efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan fasilitas perusahaan. Rasio profitabilitas mengukur efisiensi perusahaan berdasarkan nilai laba yang diperoleh dibagi dengan komponen internal perusahaan seperti aset dan modal. Peneliti menggunakan *Return on Equity* untuk mengukur profitabilitas perusahaan dalam

penelitian ini. *Return on Equity* (ROE) menggambarkan besarnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan modal tertentu (Hanafi, 2013:42). Berikut ini merupakan rata-rata hasil perbandingan perhitungan *return on equity* (ROE) dari tiap perusahaan :



**Gambar 1.1 Rata-rata Perkembangan ROE Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

Sumber : [www.idx.com](http://www.idx.com) (diolah)

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki tingkat ROE yang berfluktuasi. Fluktuasi ini dapat menunjukkan bahwa tidak semua perusahaan mampu menjaga tingkat profitabilitasnya secara konsisten dari tahun ke tahun. Beberapa emiten bahkan menunjukkan fluktuasi ROE yang signifikan, perusahaan yang memiliki rata-rata ROE cukup tinggi adalah LPKR sebesar 33% dan perusahaan yang memiliki rata-rata ROE rendah adalah DILD 2% dan PTPP 3%. Sebagian besar perusahaan dalam tabel ini memiliki ROE yang masih tergolong rendah jauh di bawah 50%, yang menunjukkan bahwa profitabilitas sektor *property* dan *real estate* di Indonesia masih belum optimal. Fluktuasi yang

terjadi dari tahun ke tahun juga menunjukkan adanya ketidakstabilan dalam kondisi finansial perusahaan.

Perusahaan berupaya meningkatkan profitabilitas agar dapat mempertahankan kelangsungan hidupnya di masa mendatang. Dalam menjalankan kegiatan perusahaan dan menghadapi persaingan, perusahaan membutuhkan dana atau modal yang relatif besar. Upaya perusahaan dalam mencapai tujuan utamanya memerlukan tambahan dana guna memperlancar kegiatan perusahaan. Dana perusahaan dapat diperoleh dari dua jenis sumber, yaitu sumber dana internal dan eksternal. Sumber dana dari dalam perusahaan (internal) dapat berasal dari 2 dana yang berasal dari hasil kegiatan operasi perusahaan yang terdiri dari laba ditahan dan penyusutan, sedangkan sumber dana dari luar perusahaan (eksternal) berasal dari ekuitas dan utang (pinjaman).

Ada beberapa faktor yang dapat memengaruhi profitabilitas. Faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas meliputi *leverage*, likuiditas, total perputaran aset, dan ukuran perusahaan. Salah satu faktor penting yang mempengaruhi profitabilitas adalah *financial leverage* atau penggunaan utang dalam struktur pembiayaan perusahaan. *Leverage* keuangan merupakan strategi keuangan yang memanfaatkan dana pinjaman untuk membiayai kegiatan perusahaan dengan harapan dapat meningkatkan laba yang dapat diperoleh pemegang saham. Penggunaan utang yang tepat dapat membantu perusahaan meningkatkan laba atas ekuitas (ROE).

*Financial Leverage* juga dapat diartikan sebagai penggunaan pembiayaan biaya tetap oleh perusahaan yang dapat memaksimalkan risiko dan return

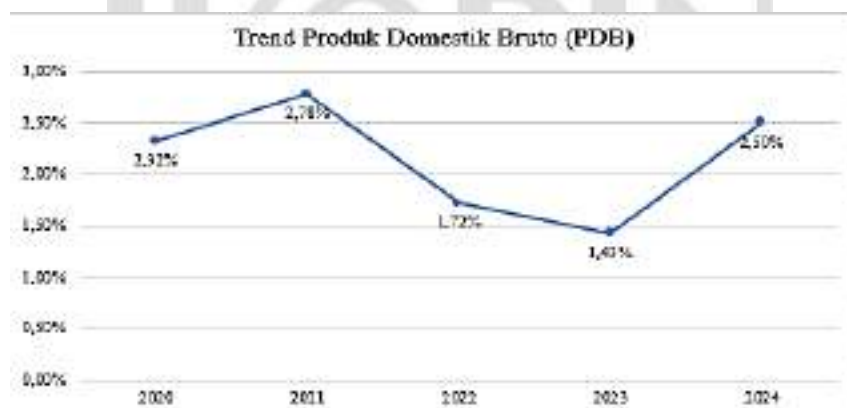
(Himawan dan Wibowo 2016). Penggunaan *financial leverage* yang semakin besar akan berdampak positif apabila pendapatan yang diterima dari penggunaan dana tersebut lebih besar dari beban keuangan yang dikeluarkan, sedangkan dampak negatif dari penggunaan *financial leverage* yang besar akan menyebabkan biaya-biaya yang ditanggung perusahaan, seperti biaya bunga, menjadi semakin besar. *Financial leverage* dapat diukur dengan berbagai cara, antara lain dengan menggunakan *Degree of Financial Leverage* (DFL), *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Time Interest Earned Ratio* (TIER). Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan variabel DER karna variabel tersebut menunjukan tingkat *financial leverage* secara langsung dan jelas terhadap ekuitas menjadi relevan.

*Debt to equity ratio* (DER) menghitung perbandingan antara utang jangka panjang dengan ekuitas (Syamsuddin, 2013:71). Alat ukur ini menggambarkan seberapa besar utang yang dimiliki oleh perusahaan dengan cara membandingkan total utang perusahaan dengan total ekuitasnya. Rasio ini menggambarkan besarnya ekuitas yang digunakan sebagai jaminan utang. Semakin tinggi rasio ini, maka akan semakin tidak menguntungkan karena pendanaan perusahaan dari utang lebih besar daripada ekuitasnya.

Perusahaan yang menggunakan *financial leverage* berharap bahwa laba yang akan diterimanya akan lebih besar dari biaya tetap yang akan ditanggungnya dari jumlah dana yang digunakan. Penggunaan *financial leverage* akan memberikan pengaruh yang berbeda terhadap ROE dalam kondisi ekonomi dan bagaimana perusahaan menggunakannya. ROE berkaitan erat dengan komposisi

sumber pendanaan perusahaan yang selalu berkaitan dengan pemilik, di mana tingkat ROE akan rendah jika hanya mengandalkan modal sendiri, dan sebaliknya ROE akan tinggi jika dana yang digunakan melalui utang atau pinjaman. Rasio ini dipilih karena dapat menggambarkan tingkat keuntungan perusahaan dengan memanfaatkan total modal yang dimiliki perusahaan.

Perusahaan sub *sektor property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian Indonesia. Kontribusi sektor properti dan real estate terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sangat besar. Namun pada periode 2020 sampai awal tahun 2023 sektor ini mengalami tekanan berat yang disebabkan oleh pandemi COVID-19, ketidakpastian ekonomi, kenaikan suku bunga, menurunnya permintaan pasar, serta turunnya harga jual properti menyebabkan banyak perusahaan di sektor ini mengalami kesulitan finansial. Namun, pada tahun 2024 kontribusi sektor properti dan real estate mulai meningkat kembali 2,5% dari pertumbuhan yang melambat berturut-turut pada dua tahun sebelumnya. Berikut dapat dilihat pada trend Produk Domestik Bruto (PDB) tahun 2020-2024:



**Gambar 1.2 Produk Domestik Bruto (PDB) Sektor Properti dan Real Estate.**

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Berdasarkan gambar 1.2 berikut dapat dilihat bahwa sektor properti dan real estate merupakan salah satu penyumbang penting Produk Domestik Bruto (PDB) nasional. Pertumbuhan sektor properti mengalami fluktuasi yang cukup tajam dalam kontribusinya terhadap PDB. Hal ini disertai dengan perlambatan pertumbuhan harga properti residensial sebagaimana tercermin dalam data IHPR dari Bank Indonesia berikut:



**Gambar 1.3 Indeks Harga *Property* Residensial di Indonesia**

*Sumber: Survei Harga Property Residensial Bank Indonesia*

Berdasarkan Gambar 1.3 menurut data Bank Indonesia, pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) melambat. Perlambatan pertumbuhan IHPR dari tahun 2020 ke tahun 2024 terutama disebabkan oleh kenaikan harga properti dan biaya pengembangan, daya beli yang menurun akibat kondisi ekonomi, serta kendala pembiayaan yang membatasi penjualan dan pengembangan properti di pasar.

Kondisi ini berdampak langsung pada kinerja perusahaan di sektor properti dan real estate, termasuk dari sisi profitabilitas. Dalam kondisi pasar yang penuh tantangan, perusahaan perlu mengoptimalkan strategi keuangannya, salah satunya melalui pemanfaatan *financial leverage*. Pemanfaatan *financial leverage* yang

tepat dapat membantu perusahaan memperoleh tambahan dana untuk ekspansi atau efisiensi operasional, sehingga berpotensi meningkatkan profitabilitas meskipun pasar sedang melambat, karna banyak perusahaan properti yang mengandalkan pembiayaan utang untuk mendanai proyek-proyek besarnya, karena industri ini membutuhkan modal investasi yang sangat tinggi dengan jangka waktu pengembalian yang relatif lama. Namun, perusahaan juga harus cermat dalam mengelola risiko *leverage* agar beban utang tidak justru menekan laba. Dengan demikian, analisis *financial leverage* sangat relevan untuk mengidentifikasi sejauh mana strategi pembiayaan utang mampu mendukung peningkatan profitabilitas perusahaan properti di tengah melambatnya pertumbuhan harga properti. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan properti tidak hanya bergantung pada tren pasar eksternal, tetapi juga pada kemampuan manajemen dalam mengelola struktur keuangan dan operasi bisnisnya.

Penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh oleh Washar, M. Yoga dan Suwitho (2019) pada jurnal dengan judul penelitian Analisis Pengaruh *Leverage* Terhadap ROE menyatakan hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel *leverage* DER mempunyai pengaruh signifikan terhadap ROE. Serta penelitian yang dilakukan oleh Putri Melani Nggili (2022) dengan judul penelitian Pengaruh *Financial Leverage* Terhadap Profitabilitas menyatakan hasil dari penelitian ini bahwa DER berpengaruh dan signifikan terhadap ROE. dapat disimpulkan hasil pengujian yang menyatakan adanya pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat berarti bahwa penggunaan proporsi yang tepat



antara ekuitas (modal) dan hutang dapat berkontribusi pada peningkatan profitabilitas perusahaan dan kemampuan perusahaan dalam membayar beban bunga juga berperan penting dalam meningkatkan laba atas modal sendiri.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024. Pemilihan perusahaan dalam industri *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian dikarenakan sektor properti dan real estate dikenal sebagai sektor padat modal dengan siklus bisnis yang panjang, sehingga sangat bergantung pada strategi pembiayaan, terutama saat menghadapi krisis. Dengan penelitian yang dilakukan ditahun 2020–2024, memberikan kontribusi real terkait dampak *leverage*, sehingga memperkaya literatur dan menjadi referensi penting bagi manajemen risiko keuangan di masa depan dan penting untuk menentukan sejauh mana penggunaan utang dapat dimanfaatkan secara optimal guna meningkatkan profitabilitas perusahaan, tanpa memperbesar risiko keuangan yang dapat mengancam kelangsungan usaha, khususnya di tengah ketidakpastian ekonomi dan pasar properti yang masih dalam tahap pemulihan. Hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada objek yang diteliti

Berdasarkan uraian tentang fenomena diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian *financial leverage* yang dituangkan dalam bentuk skripsi berjudul **“Analisis *Financial Leverage* Dalam Meningkatkan Profitabilitas Perusahaan Pada Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024.”**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang penelitian ini, maka permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tingkat *financial leverage* pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.
2. Bagaimana penggunaan dana *leverage* dialokasikan dalam komposisi aset, dan seberapa efisien aset tersebut digunakan oleh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.
3. Bagaimana tingkat profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.
4. Bagaimana kaitan antara *financial leverage* dengan profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.

## 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menganalisis *financial leverage* dalam meningkatkan profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.3.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui tingkat *financial leverage* pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.

2. Untuk mengetahui bagaimana penggunaan dana *leverage* dialokasikan dalam komposisi aset, dan seberapa efisien aset tersebut digunakan oleh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.
3. Untuk mengetahui tingkat profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.
4. Untuk mengetahui kaitan antara *financial leverage* dengan profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan kegunaan, baik kegunaan teoritis maupun kegunaan praktis. Maka dari itu kegunaanya adalah sebagai berikut:

##### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis diharapkan penelitian yang diperoleh ini dapat bermanfaat yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan khususnya dibidang manajemen keuangan, memberikan manfaat dan menambah wawasan dalam menganalisis *financial leverage* dalam meningkatkan probitabilitas.
2. Sebagai referensi atau sumber rujukan untuk penelitian selanjutnya.

### 1.4.2 Kegunaan Praktis

Berdasarkan maksud dan tujuan penelitian, diharapkan temuan penelitian ini akan memberikan manfaat praktis berikut :

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi yang memadai bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalam usaha bisnis khususnya dalam industri sub sektor *property* dan *real estate*.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait profitabilitas perusahaan, sehingga melalui informasi ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh investor sebelum menginvestasikan dana nya pada perusahaan.