

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu sektor terpenting di suatu negara karena sektor ini dapat dijadikan sebagai indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi di suatu negara. Sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang sampai saat ini terus mengalami pertumbuhan sehingga membuat pemilik perusahaan properti memanfaatkan pasar modal sebagai wadah untuk memperoleh dana dari eksternal, hal ini tercermin dari meningkatnya minat masyarakat terhadap kebutuhan papan yang juga mendorong meningkatnya pembangunan unit perumahan, apartemen dan unit properti serta *real estate* lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia yang semakin berkembang dengan meningkatnya jumlah pelaku usaha di industri *real estate* dan properti.

Disamping itu minat investasi pada saham-saham syariah telah meningkat dengan diperkenalkannya ISSI pertama kali pada 2008 oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam rangka mendukung pengembangan pasar keuangan syariah di Indonesia. Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) merupakan indeks saham yang terdiri dari saham-saham perusahaan di Indonesia yang memenuhi kriteria syariah.

PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. merupakan salah satu perusahaan yang tergabung dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) terhitung mulai dari tahun 2012. Hal tersebut menunjukkan bahwa PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. telah menjadi perusahaan terpilih berdasarkan kriteria syariah, dimana usaha yang

dilakukan perusahaan telah terhindar dari kegiatan yang meliputi riba, *gharar* (ketidakpastian), *maysir* (spekulasi), dan aktivitas bisnis lainnya yang dianggap tidak bermanfaat bagi masyarakat.

Harga properti yang diperkirakan akan terus meningkat, menjadikan berinvestasi di properti baik secara langsung maupun melalui pembelian saham akan selalu dianggap menjanjikan dan menguntungkan. Dalam hal ini, investor akan mempertimbangkan profitabilitas perusahaan dan ketergantungan yang signifikan terhadap *leverage* dalam operasinya. Harga saham dan bagaimana utang dimanfaatkan, keduanya akan berdampak pada laba per saham.

Para investor akan mempertimbangkan laba per saham (EPS) saat akan melakukan investasi saham. Hasil perhitungannya adalah semakin besar jumlah saham beredar maka semakin besar pula kemungkinan *Earning Per Share* (EPS). Di sisi lain, jika EPS rendah, hal itu disebabkan oleh banyaknya saham beredar. Dengan mencermati nilai *Earning Per Share* (EPS) dalam laporan keuangan, investor akan memiliki gambaran yang lebih baik tentang prospek perusahaan ke depan. Dengan *Earning Per Share* (EPS), investor akan dapat melihat berapa banyak uang yang dihasilkan perusahaan per saham, yang akan membantu mereka membuat keputusan tentang investasi saham.

Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bersih pada setiap saham disebut sebagai EPS. Peningkatan EPS menunjukkan bahwa bisnis tersebut berhasil meningkatkan tingkat kemakmuran investor dan mendorong mereka untuk menginvestasikan lebih banyak modal. Menurut Handini (2020) *Earning Per Share* atau pendapatan per lembar saham adalah keuntungan yang diperoleh para

pemegang saham berasal dari kepemilikan lembar saham. Semakin tinggi laba per lembar saham menunjukkan seberapa besar keberhasilan usaha suatu perusahaan.

EPS ini mendorong para manajer keuangan perusahaan untuk mengupayakan kinerja perusahaan yang baik, terutama dalam hal bagaimana aset atau modal digunakan. Besar kecilnya EPS ini dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain struktur modal, laba sebelum pajak, dan bunga. Kedua variabel ini menonjolkan sumber pilihan subsidi melalui kewajiban, baik pengaruh kerja maupun pengaruh keuangan. Laporan keuangan adalah cara yang baik untuk mengukur keberhasilan perusahaan. Pengelolaan aset dan sumber pendanaan perusahaan yang baik mutlak diperlukan agar perusahaan dapat meningkatkan laba. Dana dapat diperoleh baik dari sumber internal (*internal financing*) maupun eksternal (*external financing*). Untuk kelangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang, hampir semuanya mengandalkan hutang.

Leverage adalah bentuk ketergantungan yang lebih diandalkan beberapa perusahaan daripada hutang. *Leverage* adalah penggunaan aset dan sumber pendanaan dengan biaya tetap untuk mendongkrak keuntungan pemegang saham.

Financial Leverage mensurvei sejauh mana perusahaan menggunakan aset melalui kewajiban. Hutang dapat membantu perusahaan membayar lebih sedikit pajak dan meningkatkan laba operasinya. Dimana hutang dapat digunakan untuk membeli aset, membayar bunga utang, dan meninggalkan sisanya untuk pemegang saham.

Financial Leverage dan *Operating Leverage* adalah dua kategori *leverage*.

Financial Leverage menurut Syamsuddin (2019) adalah biaya tetap finansial yang digunakan perusahaan dalam mempengaruhi EBIT pada pendapatan

per lembar saham biasa. Pemanfaatan hutang menghasilkan penciptaan *leverage* keuangan, yang mengharuskan pembayaran pokok pinjaman dan biaya bunga oleh perusahaan. *Degree of Financial Leverage* (DFL), yaitu rasio perubahan laba operasi (EBIT) terhadap perubahan laba per saham, dapat digunakan untuk menghitung rasio *leverage* keuangan. Biaya bunga perusahaan dan pembayaran pokok pinjaman akan lebih tinggi jika mengambil hutang dalam jumlah besar.

Jika perusahaan dapat menggunakan dana ini untuk membayar pokok dan bunga pinjaman, maka *leverage* ini dianggap sehat. Seperti penelitian yang dilakukan Nisa, Fatmi dan Tjetjep (2021) menunjukkan hasil yaitu variabel *Financial Leverage* memiliki pengaruh signifikan terhadap EPS.

Semakin tinggi biaya bunga perusahaan, semakin besar kemungkinan perusahaan mengalami gagal bayar. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Yati dan Nurul (2022) yang memaparkan bahwa *Financial Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap EPS. Semakin tinggi perusahaan mengalami hal tersebut maka perusahaan akan berusaha menutupi gagal bayar tersebut dengan memanfaatkan *Financial Leverage*, semakin tinggi *Financial Leverage* suatu perusahaan akan menunjukkan semakin tinggi harga saham di perusahaan tersebut.

Halim & Hanafi (2018) berpendapat bahwa *Operating Leverage* merupakan ukuran besaran penggunaan aktiva untuk beban tetap perusahaan dalam melakukan kegiatan operasionalnya dengan harapan aktiva tersebut cukup untuk menutup beban tetap dan beban variabel. Pengembalian akan meningkat sebagai akibat dari penggunaan banyak *leverage* operasi. Menurut variabilitas EBIT, semakin besar *Operating Leverage*, semakin besar risiko bisnisnya. Jika perusahaan tidak mampu

membayar biaya tetap utangnya, *Operating Leverage* dikatakan merugikan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Yati dan Nurul (2022) yang menunjukkan bahwa *Operating Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap EPS.

Penggunaan aset untuk menutupi biaya tetap seperti penyusutan dikenal sebagai *leverage* operasi. *Operating Leverage* dianggap menguntungkan jika, setelah dikurangi biaya variabel yang akan lebih besar dari biaya tetap, bisnis mampu membayar biaya tetap untuk penggunaan aset atau penjualan. Pada hipotesis yang telah dibuktikan Siti Mudawanah (2019) bahwa DOL berpengaruh terhadap EPS secara signifikan dan bernilai positif.

Degree of Operating Leverage, yaitu persentase perubahan laba operasi (EBIT) akibat perubahan penjualan dengan persentase tertentu, dapat digunakan untuk menghitung *Operating Leverage*. Persentase perubahan laba operasi (EBIT) akan meningkat sebagai respons terhadap peningkatan penjualan yang disebabkan oleh penambahan hutang operasi.

Berikut ini data laporan keuangan berupa *Operating Leverage* yang diprosikan dengan *Degree of Operating Leverage* (DOL), *Financial Leverage* yang diprosikan dengan *Degree of Financial Leverage* (DFL) dan *Earning Per Share* (EPS) pada PT. Plaza Indonesia Realty Tbk.

Tabel 1.1
Financial Leverage dan Operating Leverage terhadap Earning Per Share di PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. Periode 2013-2022

Periode	Kuartal	<i>Financial Leverage</i> (dalam persen)		<i>Operating Leverage</i> (dalam persen)		<i>Earning Per Share</i> (dalam rupiah)	
		-		-		-	
2012	Q3	-	1,31	-	1,11	-	66,11
2013	Q1	↓	0,92	↑	2,98	↓	20,47

	Q2	↑	1,4	↑	8,02	↑	26,53
	Q3	↓	1,38	↓	3,09	↓	0,32
2014	Q1	↓	1,17	↑	9,13	↑	44,68
	Q2	↑	1,38	↓	5,83	↑	55,44
	Q3	↓	0,64	↑	34,29	↑	80,27
2015	Q1	↑	1,1	↓	-13,04	↓	17,53
	Q2	↑	1,12	↑	-3,88	↑	41,19
	Q3	↑	1,24	↓	-5,9	↓	38,23
2016	Q1	↑	1,93	↑	24,79	↑	38,81
	Q2	↑	2,67	↓	16,91	↑	66,78
	Q3	↓	2,37	↑	71,01	↑	94,89
2017	Q1	↓	1,02	↓	15,88	↓	25,43
	Q2	↓	0,99	↓	7,57	↑	43,87
	Q3	↓	0,93	↑	13,54	↑	60,16
2018	Q1	↓	0,81	↑	20,89	↓	11,91
	Q2	↑	0,87	↑	53,2	↓	5,24
	Q3	-	0,87	↓	-261,45	↑	9,46
2019	Q1	↓	0,67	↑	19,23	↑	41,71
	Q2	↓	-29,03	↑	551,18	↑	186,93
	Q3	↑	5,98	↓	-51,77	↑	230,77
2020	Q1	↓	0,8	↑	0,26	↓	39,02
	Q2	↓	-2,04	↓	-0,95	↑	65,3
	Q3	↑	20,8	↑	0,07	↑	94,38
2021	Q1	↓	0,92	↑	0,95	↓	27,73
	Q2	↑	3,79	↓	0,32	↑	57,84
	Q3	↓	0,63	↓	-1,67	↑	106,74
2022	Q1	↑	1,16	↓	-1,89	↓	22,39
	Q2	↓	0,77	↑	-1,65	↑	49,23
	Q3	↑	0,97	↑	-0,99	↑	79,55

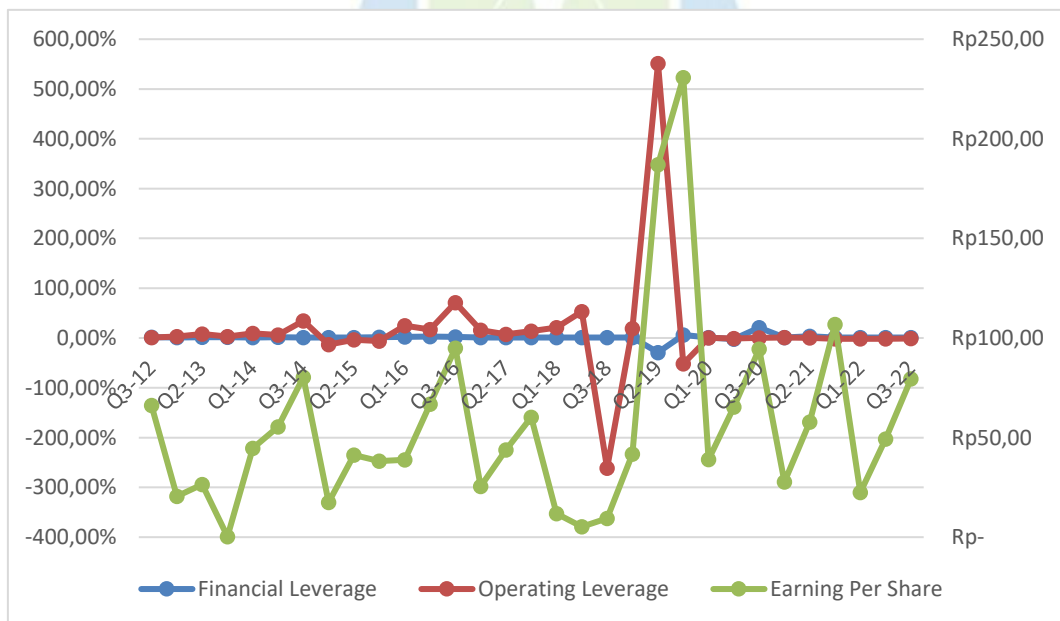
Sumber: www.idx.co.id (2023)

Berdasarkan tabel diatas tampak bahwa nilai *Financial Leverage* tertinggi dan terendah di PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. terjadi pada tahun 2020 dan 2019 dengan masing-masing nilai sebesar 20,8% kuartal ke-3 dan -29,03% kuartal ke-2. Kemudian nilai *Operating Leverage* tertinggi terjadi pada tahun 2019 sebesar

551,18% kuartal ke-2 dan nilai terendah terjadi pada tahun 2018 sebesar -261,45% kuartal ke-3. Terakhir nilai *Earning Per Share* tertinggi terjadi pada tahun 2019 sebesar Rp. 230,77 kuartal ke-3 dan nilai terendah terjadi pada tahun 2013 sebesar Rp. 0,32 kuartal ke-3.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat fluktuasi peningkatan dan penurunan dari *Financial Leverage*, *Operating Leverage* dan *Earning Per Share*. Hal tersebut bisa terjadi karena disebabkan oleh berbagai faktor. Untuk lebih jelasnya terlihat perkembangan naik turun pada *Financial Leverage*, *Operating Leverage* dan *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. Pada periode 2013-2022 sebagaimana tampak pada grafik di bawah ini:

Grafik 1.1
Financial Leverage, Operating Leverage dan Earning Per Share di PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. Periode 2013-2022



Sumber: Data diolah peneliti

Penggunaan *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* tidak selalu memberi peningkatan pada *Earning Per Share* perusahaan, namun teori menjelaskan bahwa penggunaan aset dan sumber dana diharapkan mampu

meningkatkan laba perusahaan sehingga memberi peningkatan pada pengembalian para pemegang saham. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk menganalisis dengan mengambil judul **Pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* Terhadap *Earning Per Share* pada Perusahaan yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) (Studi di PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. Periode 2013-2022).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka dalam hal ini peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022?
2. Apakah *Financial Leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022?
3. Apakah *Operating Leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022?
4. Apakah *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* berpengaruh secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022?

C. Batasan Masalah

Penelitian ini memiliki batasan masalah untuk menghindari penyimpangan dari permasalahan yang ditetapkan sebagai berikut:

1. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Financial Leverage* yang diprosikan dengan *Degree of Financial Leverage* dan *Operating Leverage* yang diprosikan dengan *Degree of Operating Leverage*.

2. Objek dalam penelitian ini adalah PT. Plaza Indonesia realty Tbk. yang merupakan perusahaan jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI).
3. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data dalam laporan keuangan periode 2013-2022.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah *Financial Leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022.
2. Untuk mengetahui apakah *Operating Leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022.
3. Untuk mengetahui apakah *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* berpengaruh secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada PT. Plaza Indonesia realty Tbk. periode 2013-2022.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam ilmu ekonomi terkhusus ilmu keuangan yang dapat dijadikan sebagai bahan pengembangan wawasan mengenai hubungan *Financial Leverage*,

Operating Leverage dan *Earning Per Share* dalam melihat suatu kinerja keuangan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi perusahaan, dapat memberikan informasi ilmiah yang bermanfaat untuk dijadikan pertimbangan dalam rangka menilai kinerja dan performa perusahaan dalam analisis investor.
- b. Bagi investor dan masyarakat, dapat berguna sebagai sumber informasi untuk membantu para investor dan masyarakat yang ingin berinvestasi khususnya pada sektor perusahaan properti dan *real estate*.
- c. Bagi peneliti, diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan mengenai pengaruh *Financial Leverage* dan *Operating Leverage* (rasio hutang) terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan dan diharapkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- d. Bagi akademis, dapat memberikan bukti empiris terkait teori yang berkaitan dalam penelitian ini dan dapat digunakan sebagai bahan acuan pembelajaran.
- e. Bagi peneliti selanjutnya, dapat digunakan sebagai bahan referensi dan dasar untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan *Financial Leverage*, *Operating Leverage* dan *Earning Per Share* pada masa yang akan datang dengan objek dan periode penelitian yang berbeda.