

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Karena menghitung laba bersih per saham yang beredar, laba per saham (EPS) merupakan indikator kinerja keuangan yang penting dalam mengevaluasi profitabilitas perusahaan dan daya tarik kepemilikan saham (Brigham & Houston, 2018). EPS sangat penting untuk menentukan seberapa baik suatu perusahaan menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham dalam konteks perusahaan *real estate* dan *properti* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). EPS dapat dipengaruhi secara signifikan oleh *leverage*, yang merupakan ukuran seberapa banyak utang yang digunakan perusahaan dalam struktur modalnya. Perusahaan dapat meningkatkan kapasitas investasinya dengan menggunakan hutang, namun hal tersebut menimbulkan risiko keuangan tambahan yang mungkin berdampak pada kinerja EPS (Irawati & Eka, 2012). Lebih lanjut, terdapat korelasi yang jelas antara EPS dan profitabilitas yang ditentukan oleh rasio laba bersih terhadap pendapatan atau aset. Menurut Collins dan W (2010), bisnis dengan tingkat profitabilitas yang tinggi seringkali akan menghasilkan laba bersih yang lebih tinggi sehingga dapat meningkatkan EPS. Solvabilitas, yang mengukur kapasitas perusahaan untuk memenuhi komitmen jangka panjang, juga penting. Menurut Sugiarto dkk. (2007), perusahaan dengan solvabilitas yang kuat menunjukkan stabilitas keuangan dan kemampuan mengambil risiko, sehingga dapat mendukung EPS yang lebih tinggi.

Industri *real estat* dan *properti* tunduk pada sejumlah variabel pasar dari tahun 2019 hingga 2023, yang berdampak pada kinerja keuangan bisnis yang beroperasi dalam industri ini. Misalnya, krisis kesehatan global yang disebabkan oleh pandemi COVID-19 telah menyebabkan ketidakpastian ekonomi yang parah dan berdampak pada setiap aspek bisnis, termasuk permintaan akan *real estat*, penilaian aset, dan ketersediaan pendanaan. Keadaan ini menekankan betapa pentingnya memiliki pemahaman menyeluruh tentang bagaimana variabel-variabel seperti utang, profitabilitas, dan solvabilitas berdampak pada EPS dalam bisnis-bisnis ini. *Leverage* yang tinggi dapat meningkatkan skalabilitas operasional dan memberikan keunggulan kompetitif bagi perusahaan, namun juga dapat menimbulkan risiko jika perusahaan tidak mampu mengelola utangnya dengan baik. Profitabilitas yang kuat akan memberikan dasar yang kuat untuk peningkatan EPS, terutama jika bisnis dapat terus berjalan secara efisien bahkan dalam

menghadapi volatilitas pasar. Sebaliknya, solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi komitmen jangka panjang dan menghadapi masa ekonomi yang tidak menentu, yang keduanya penting untuk menjaga stabilitas dan kelangsungan kegiatan bisnis.

Tujuan keseluruhan dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemeriksaan menyeluruh tentang bagaimana *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas mempengaruhi EPS, khususnya yang berkaitan dengan industri *real estate* dan *properti* serta BEI selama jangka waktu 2019-2023. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi berharga bagi para praktisi dan investor di industri ini, selain memberikan kontribusi ilmiah dalam bentuk data dan hasil segar. Pemahaman yang lebih menyeluruh tentang bagaimana pertimbangan finansial mempengaruhi kesuksesan bisnis akan diberikan melalui penelitian ini, beserta rekomendasi untuk pengambilan keputusan di masa depan yang lebih baik.

## **1.2 Landasan Teori**

### **1.2.1 Teori Leverage**

Penggunaan sumber pendanaan dengan biaya tetap, seperti hutang, untuk meningkatkan kemungkinan keuntungan dari suatu proyek dikenal dengan istilah *leverage* dalam keuangan. Rasio utang terhadap ekuitas sering digunakan di dunia usaha untuk mengukur *leverage* (Astuty, 2012). Karena biaya bunga dari hutang dapat menurunkan laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham, penggunaan *leverage* dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan secara signifikan, khususnya laba per saham (EPS). Menurut teori Modigliani-Miller, struktur modal tidak ada hubungannya dengan nilai perusahaan di pasar sempurna. Namun pada kenyataannya, *leverage* merupakan pertimbangan penting dalam pengambilan keputusan keuangan bisnis karena adanya pajak, biaya kebangkrutan, dan asimetri pengetahuan. *Leverage* sering digunakan di sektor *real estate* dan *properti* untuk membiayai proyek-proyek besar dengan tujuan meningkatkan hasil investasi (Sadeghian, 2012). Oleh karena itu, penelitian *leverage* sangat penting untuk memahami bagaimana struktur utang dapat berdampak pada laba per saham (EPS) perusahaan-perusahaan di industri ini, khususnya bagi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara tahun 2019 dan 2023.

Dalam konteks perusahaan *real estate* dan properti, leverage memainkan peran penting karena proyek-proyek dalam industri ini sering memerlukan investasi awal yang besar dan memiliki siklus pengembalian yang panjang. Perusahaan sering menggunakan utang untuk

mendanai akuisisi lahan, pembangunan, dan pengembangan proyek-proyek properti. Penggunaan leverage memungkinkan perusahaan untuk memanfaatkan dana eksternal guna mempercepat ekspansi dan meningkatkan skala operasional tanpa harus mengorbankan ekuitas yang signifikan. Namun, penggunaan leverage yang tinggi juga membawa risiko, terutama dalam hal fluktuasi suku bunga dan kondisi pasar yang tidak menentu.

Teori leverage juga mencakup gagasan bahwa ada batas optimal untuk jumlah utang yang dapat digunakan perusahaan. Menurut teori trade-off, perusahaan akan terus menambah utang hingga biaya marjinal dari utang tambahan sama dengan manfaat marjinal dari penghematan pajak utang tersebut. Jika perusahaan mengambil terlalu banyak utang, risiko kebangkrutan meningkat, dan biaya kebangkrutan ini dapat melebihi manfaat dari penggunaan utang. Selain itu, teori *pecking order* menyarankan bahwa perusahaan lebih cenderung untuk mendanai investasi baru pertama-tama dari sumber internal (laba ditahan), kemudian utang, dan terakhir dari penerbitan saham baru, karena biaya penerbitan saham biasanya lebih tinggi (Riyanto, 2015).

### **1.2.2 Teori Profitabilitas**

Menurut Linawati dkk. (2010), profitabilitas adalah kapasitas organisasi untuk menghasilkan uang dari operasinya, yang menunjukkan seberapa baik organisasi tersebut mengelola sumber daya dan asetnya. Parameter keuangan seperti Return on Assets (ROA) digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur profitabilitas. ROE menunjukkan seberapa baik perusahaan menghasilkan uang dari ekuitas pemegang saham, sedangkan ROA mengukur seberapa baik perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan (Riyanto, 2013). Tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa bisnis tersebut berkinerja baik dan dapat memperoleh keuntungan yang cukup besar dari investasinya. Profitabilitas sangat penting bagi bisnis real estat dan properti karena sektor-sektor ini sering menghadapi permasalahan seperti pergeseran pasar real estat, bangunan mahal, dan undang-undang pemerintah yang ketat. Akibatnya, bisnis yang dapat mempertahankan tingkat profitabilitas yang tinggi biasanya menarik lebih banyak investor karena laba per saham (EPS) yang lebih besar.

### **1.2.3 Teori Solvabilitas**

Kapasitas suatu organisasi untuk memenuhi komitmen jangka panjangnya dikenal sebagai solvabilitas, dan ini merupakan indikator jangka panjang dari stabilitas dan kesehatan keuangan

organisasi (Fahmi, 2012). Ukuran keuangan seperti Debt to Asset Ratio (DER) sering digunakan untuk mengukur solvabilitas. DAR menghitung rasio utang terhadap aset, yang menunjukkan seberapa besar kebutuhan utang suatu bisnis untuk mendanai asetnya. Tingkat solvabilitas yang tinggi menurunkan risiko kebangkrutan perusahaan dengan menunjukkan struktur keuangan yang sehat dan kemampuan untuk melakukan pembayaran utang dan bunga secara teratur (Brigham & Houston, 2014).

#### **1.2.4 Teori *Earning per share***

Investor sering kali menggunakan laba per saham (EPS), salah satu metrik kinerja keuangan paling signifikan, untuk mengevaluasi kesuksesan suatu perusahaan. Laba bersih yang dapat diakses oleh pemegang saham biasa dibagi dengan jumlah saham beredar untuk menentukan EPS (Harjito & Martono, 2012). Indikasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang sahamnya ditunjukkan oleh rasio yang menunjukkan besarnya keuntungan yang dihasilkan per saham. EPS yang tinggi biasanya dipandang sebagai indikasi keberhasilan finansial yang kuat, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan membuat saham perusahaan lebih menarik di pasar modal.

Selain itu, karena profitabilitas yang tinggi menunjukkan efisiensi operasional yang kuat dalam menghasilkan laba, maka profitabilitas biasanya berkorelasi positif dengan EPS. Menurut Ahmad dkk. (2010), perusahaan dengan solvabilitas yang kuat memiliki stabilitas keuangan yang diperlukan untuk mempertahankan operasi jangka panjang tanpa risiko kebangkrutan yang besar. Untuk membantu bisnis mengelola strategi keuangannya dan meningkatkan kinerja serta daya tarik investor, penelitian ini bermaksud untuk menguji pengaruh leverage, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap EPS pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI.

### **1.3 Kerangka Konseptual**

Tujuan kerangka konseptual penelitian ini adalah untuk menjelaskan bagaimana hubungan leverage, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap laba per saham (EPS) pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara tahun 2019 hingga 2023. Leverage, profitabilitas , dan solvabilitas dalam kerangka ini dianggap sebagai variabel independen yang mempengaruhi EPS, variabel dependen.

Return on Assets (ROA), yang mengukur seberapa baik suatu bisnis mengelola ekuitas dan asetnya untuk menghasilkan keuntungan, merupakan indikator utama profitabilitas. Kinerja operasional yang baik dan potensi menghasilkan keuntungan yang cukup besar merupakan indikator profitabilitas yang tinggi, yang pada akhirnya akan meningkatkan EPS (Fahmi, 2017).

Rasio Hutang terhadap Aset (DAR), yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar bunga utang dan memenuhi komitmen jangka panjang, digunakan untuk menentukan tingkat solvabilitasnya. Perusahaan dengan solvabilitas yang kuat akan lebih sehat secara finansial dan memberikan kepastian yang lebih besar kepada investor bahwa perusahaan tersebut akan terus memperoleh keuntungan, sehingga akan meningkatkan EPS (Sudana, 2015).

#### **1.4 Peneliti Terdahulu**

Beberapa peneliti telah melakukan penelitian sebelumnya mengenai dampak leverage, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap laba per saham (EPS), dengan temuan berbeda. Studi Titman dan Wessels (1988), misalnya, menemukan bahwa leverage mempunyai dampak merugikan terhadap kinerja perusahaan, termasuk laba per sahamnya. Mereka berpendapat bahwa meningkatnya utang dapat meningkatkan kemungkinan kebangkrutan, yang pada gilirannya dapat menurunkan laba bersih dan laba per saham. Di sisi lain, penelitian Rajan dan Zingales (1995) menunjukkan bahwa struktur modal perusahaan, termasuk leverage, sangat dipengaruhi oleh elemen seperti solvabilitas dan profitabilitas. Mereka menemukan bahwa bisnis yang menguntungkan biasanya menggunakan lebih sedikit utang, sehingga dapat berdampak baik pada EPS.

Secara keseluruhan, penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa EPS dipengaruhi secara signifikan oleh leverage, profitabilitas, dan solvabilitas. Dengan berkonsentrasi pada bisnis real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara tahun 2019 dan 2023, penelitian ini berupaya untuk menyelidiki lebih lanjut dengan menentukan dan mengukur dampak ketiga faktor penentu tersebut terhadap EPS dalam industri dan jangka waktu tertentu. yang lebih baru. Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi berharga kepada manajemen bisnis untuk mengawasi rencana keuangan mereka guna meningkatkan profitabilitas dan daya tarik investor.