BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Suatu perusahaan didirikan dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan dan laba sebesar-besarnya atau mencari sumber dana dengan seefisien mungkin (bunga yang rendah, berjangka waktu panjang, persyaratan lunak dan lainnya). Dalam perspektif manajemen keuangan, lebih tepat jika dikatakan bahwa tujuan normatif atau tujuan yang seharusnya dicapai pada manajemen keuangan adalah untuk meningkatkan (memaksimumkan) nilai perusahaan (Syahyunan, 2004:4).

Pesatnya persaingan di tengah era globalisasi menuntut manajemen perusahaan untuk meningkatkan kinerja agar dapat bertahan (*survive*), berkembang (*growth*) dan memperoleh laba yang berkesinambungan secara efektif dan efisien. Perusahaan juga dituntut untuk lebih inovatif dan mampu beradaptasi dengan berbagai perubahan, baik perubahan dalam kondisi ekonomi maupun politik. Hal ini dilakukan agar tujuan untuk mengoptimalkan kesejahteraan pemegang saham (*optimizing shareholder wealth)* melalui kebijakan investasi, kebijakan pendanaan,dan kebijakan dividen yang tercermin dari harga pasar saham dapat tercapai dengan resiko yang dapat diminimalkan (Sartono, 2001:4).

Pengukuran tingkat efektivitas manajemen yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi, dapat dilakukan

dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki (Weston dan Brigham, 1991).

Pengembalian Ekuitas (*Return on Equity*) merupakan indikator *return* yang sering kali menjadi perhatian para calon investor. Pengembalian Ekuitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemiliknya. *Return On Equity* menunjukkan keberhasilan atau kegagalan pihak manajemen dalam memaksimumkan tingkat hasil pengembalian investasi pemegang saham dan menekankan pada hasil pendapatan sehubungan dengan jumlah yang diinvestasikan. Semakin tinggi Pengembalian Ekuitas maka semakin tinggi penghasilan yang diterima pemilik perusahaan (Sartono, 2001:124).

Rasio Pengembalian Ekuitas (*Return On Equity*) ini bisa dikatakan sebagai rasio yang paling penting dalam keuangan perusahaan. Suatu angka *Return On Equity* yang bagus akan membawa keberhasilan bagi perusahaan dimana perusahaan yang memiliki marjin laba bersih yang tinggi mengakibatkan tingginya harga saham dan membuat perusahaan dapat dengan mudah menarik dana baru. Hal ini juga akan memungkinkan perusahaan untuk berkembang, menciptakan kondisi pasar yang sesuai, dan pada gilirannya akan memberikan laba yang lebih besar. Semua hal tersebut pada akhirnya akan menciptakan nilai yang tinggi dan pertumbuhan yang berkelanjutan atas kekayaan pemiliknya (Walsh, 2004: 56).

Menurut (Amelia Azwir, 2010), Perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya memerlukan dana yang cukup agar operasional perusahaan dapat

berjalan dengan lancar. Perusahaan yang kekurangan dana akan mencari dana untuk menutupi kekurangan dana tersebut.

Perusahaan yang menggunakan utang dapat dikatakan sebagai perusahaan yang memiliki *leverage*. *Leverage* dapat didefenisikan sebagai penggunaan aktiva atau dana, dan sebagai konsekuensi dari penggunaan ini, perusahaan harus mengeluarkan biaya dan beban tetap. Utang sebagai salah satu alternatif pendanaan termasuk dalam kategori *financial leverage* (Brigham dan Houston, 2001:14).

Leverage Keuangan dapat didefenisikan sebagai pendanaan dengan utang yang dilakukan dengan tujuan untuk memperkuat dampak dari perubahan dalam laba operasi terhadap pengembalian untuk pemegang saham. Semakin besar tingkat utang yang dimiliki perusahaan akan mengindikasikan bahwa *financial leverage* yang dimiliki perusahaan juga semakin besar (Brealey,Meyrs, dan Marcus; 2008: 10).

Ross, Jordan, dan Westerfield (2000:491) menyatakan bahwa efek dari penggunaan *financial leverage* tergantung pada Laba Sebelum Bunga dan Pajak (*Earning Before Interest and Tax)* yang dimiliki perusahaan. Ketika *Earning Before Interest and Tax* yang dimiliki tinggi, maka *leverage* yang digunakan menguntungkan. Hal diatas memberikan gambaran bahwa peningkatan *leverage* akan meningkatkan pengembalian yang diberikan kepada pemegang saham yang dapat dilihat dari besarnya Laba Per Saham Dasar (*Earning per Share*) dan Pengembalian Ekuitas (*Return on Equity*).

Dari keterangan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa dengan menggunakan leverage keuangan yang besar, akan memberikan *rate of return on equity* yang lebih besar bagi perusahaan. Namun hal ini tidak sejalan dengan yang terjadi pada beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, seperti yang dijelaskan dibawah ini:

Tabel 1.1
***Degree of Financial Leverage* dan ROE Periode 2009-2012**

Emiten	Tahun	DFL	Keterangan	ROE	Keterangan
ASRI	2009	1,4307		0,0489	
	2010	1,2275	↓ 0,2032	0,1317	↑ 0,0828
	2011	0,9792	↓ 0,2483	0,2201	↑ 0,0884
	2012	0,7848	↓ 0,1944	0,2662	↑ 0,0461
BKSL	2009	0,3918		0,0011	
	2010	2,1974		0,0159	
	2011	7,4328		0,0297	
	2012	0,7521	↓ 6,6807	0,0459	↑ 0,0162
COWL	2009	0,5889		0,066	
	2010	1,6717	↑ 1,0828	0,0315	↓ 0,0345
	2011	2,0569		0,2034	
	2012	0,5144		0,0614	

CTRS	2009	0,9609		0,0423	
	2010	0,8468	↓ 0,1141	0,0567	↑ 0,0144
	2011	0,8015	↓ 0,0453	0,1023	↑ 0,0456
	2012	1,7449		0,1237	
DILD	2009	1,4886		0,0336	
	2010	1,0728	↓ 0,4158	0,1036	↑ 0,07
	2011	1,589	↑ 0,5162	0,0388	↓ 0,0648
	2012	0,4796	↓ 1,1094	0,0508	↑ 0,012
ELTY	2009	0,5289		0,0347	
	2010	-0,483		0,0201	
	2011	11,426		0,0256	
	2012	29,181	↑ 17,755	-0,097	↓ 0,1226
GMTD	2009	1,2434		0,129	
	2010	1,3764		0,215	
	2011	1,2334	↓ 0,143	0,283	↑ 0,068
	2012	1,2371	↑ 0,0037	0,2752	↓ 0,0078
JIHD	2009	-36,6		0,5113	
	2010	1,1698	↑ 37,7698	0,1375	↓ 0,3738
	2011	1,5942	↑ 0,4244	0,0211	↓ 0,1164

	2012	-12,51	↓ 14,1042	0,0253	↑ 0,0042
JRPT	2009	4,246		0,1433	
	2010	1,8206	↓ 2,4254	0,1623	↑ 0,019
	2011	1,5724	↓ 0,2482	0,1824	↑ 0,0201
	2012	0,6399	↓ 0,9325	0,1926	↑ 0,0102
KIJA	2009	-0,84		0,0102	
	2010	51,362		0,0372	
	2011	5,1851	↓ 46,1769	0,0931	↑ 0,0559
	2012	-1,644	↓ 6,8291	0,0957	↑ 0,0026
LAMI	2009	-3,492		0,0899	
	2010	2,2421		0,1395	
	2011	1,3268	↓ 0,9153	0,1932	↑ 0,0537
	2012	0,3962		0,1292	
LPCK	2009	2,9873		0,0515	
	2010	3,5444		0,1158	
	2011	1,8312	↓ 1,7132	0,3137	↑ 0,1979
	2012	1,3093	↓ 0,5219	0,3313	↑ 0,0176
MDLN	2009	0,103		0,0023	

	2010	15,869		0,0347	
	2011	1,8353	↓14,0337	0,0624	↑ 0,0277
	2012	0,2976	↓ 1,5377	0,117	↑ 0,0546
OMRE	2009	0,4076		0,2781	
	2010	1,4144	↑ 1,0068	0,2604	↓ 0,0177
	2011	0,9548		0,1809	
	2012	1,1662	↑ 0,2072	0,0736	↓ 0,1073

Data di atas menjelaskan besarnya *Degree of Financial Leverage* dan *Return On Equity* beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mulai dari tahun 2009-2012. Dari data tersebut, fenomena yang dapat disebutkan secara umum adalah sebagai berikut:

- Kenaikan leverage keuangan tidak diimbangi dengan kenaikan pengembalian ekuitas.
- Ketika leverage keuangan menurun, pengembalian ekuitasnya justru meningkat.
- Ketika leverage keuangan berada pada level negatif, bisa diartikan perusahaan tidak memiliki utang dalam struktur modalnya, namun pengembalian ekuitasnya dapat tetap tumbuh.

Berdasarkan gambaran tersebut, menarik peneliti untuk meneliti tentang "Pengaruh Leverage Keuangan dan Marjin Laba Bersih terhadap Pengembalian

Ekuitas (Penelitian pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2012)".

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah penelitian ini adalah:

1. Sebagian besar dari data yang diperoleh di atas, nilai *Degree of Financial Leverage* Keuangan menurun, tetapi tidak berbanding lurus dengan Pengembalian Ekuitas yang dihasilkan yang justru naik.
2. Diketahui Pengembalian Ekuitas tidak berubah sedikit pun meski nilai *Degree of Financial Leverage* meningkat dibanding tahun sebelumnya.
3. Pengembalian Ekuitas tidak meningkat karena adanya biaya-biaya yang tidak dapat diprediksi oleh perusahaan yang tercantum dalam rencana anggaran.
4. *Degree of Financial Leverage* menurun dikarenakan terjadi transaksi pembayaran, sehingga jumlah utang berkurang.

1.2.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Seberapa besar pengaruh Leverage Keuangan terhadap Pengembalian Ekuitas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih terhadap Tingkat Pengembalian Ekuitas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menganalisis seberapa besar Pengaruh Leverage Keuangan dan Marjin Laba Bersih Terhadap Tingkat Pengembalian Ekuitas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Leverage Keuangan terhadap Pengembalian Ekuitas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh Marjin Laba Bersih terhadap Pengembalian Ekuitas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Peneliti

   Menambah wawasan dan pemahaman mengenai Leverage Keuangan, Marjin Laba Bersih dan Pengembalian Ekuitas.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

   Sebagai referensi atau bahan rujukan untuk menambah ilmu pengetahuan maupun untuk mengadakan penelitian lebih lanjut mengenai Leverage Keuangan, Marjin Laba Bersih dan Pengembalian Ekuitas.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Adapun penelitian ini dilaksanakan pada bulan Oktober 2012 sampai dengan bulan Juni 2013.

1.5.2 Waktu Penelitian

Tabel 1.2
Jadwal Pelaksanaan Penelitian

No	Prosedur	Bulan								
		Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Juni
		2012			2013					
I	Tahap Persiapan: 1.Membuat outline dan Proposal Usulan penelitian									
	2.Pengambilan formulir dan penyusunan UP									
	3.Menentukan tempat penelitian									
II	Tahap Pelaksanaan: 1.membuat outline dan Proposal UP									
	2.Penyusunan UP dan bimbingan UP									
	3.Seminar sidang UP									
	4.Revisi UP setelah seminar sidang UP									
	5.Bimbingan Skripsi.									
	6.pendaftaran sidang skripsi.									
	7. Sidang skripsi.									
III	Tahap akhir: 1.Revisi setelah sidang skripsi.									
	2.Penggandaan Skripsi.									