

**PENGARUH LEVERAGE TERHADAP KINERJA KEUANGAN
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2018-2020**

Rizky Wahyu Dhermawan
Akademi Akuntansi Bandung
rizkywdhermawan@gmail.com

Mira Teram Terawati
Akademi Akuntansi Bandung
mirateramterawati@gmail.com

Elis Suryati
Akademi Akuntansi Bandung
elissuryati59@gmail.com

ABSTRACT

Financial Statement is an important source of information used in decision making related to the future of the company. Leverage is one of the important factors that will affect the company's financial performance in terms of achieving profitability because it can increase the company's capital with the aim of increasing profits. This study aims to determine the effect of leverage ratio on the financial performance of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX). The technique of determining the companies that were sampled in this study used purposive sampling and produced 35 companies. The method in this study is descriptive verifiative. The data in this study used secondary data from the IDX. The analysis used is liner regression. The results showed that leverage affected financial performance by 41.1%.

Keywords: *Leverage, Financial Performance, Profitability, Indonesia Stock Exchange.*

ABSTRAK

Financial Statement merupakan bagian sumber informasi penting yang digunakan dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan masa depan perusahaan. *Leverage* merupakan salah satu faktor penting yang akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan dalam hal mencapai profitabilitas karena dapat meningkatkan modal perusahaan dengan tujuan meningkatkan keuntungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh rasio leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Teknik penentuan perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dan menghasilkan 35 perusahaan. Metode pada

penelitian ini adalah deskriptif verifikatif. Data pada penelitian ini menggunakan data sekunder dari BEI. Analisis yang digunakan adalah regresi liner. Hasil penelitian menunjukkan bahwa leverage berpengaruh terhadap kinerja keuangan sebesar 41,1%.

Kata kunci: Leverage, Kinerja Keuangan, Profitabilitas, Bursa Efek Indonesia.

PENDAHULUAN

Financial Statement merupakan bagian sumber informasi penting yang digunakan dalam pengambilan keputusan. Para pengambil keputusan memerlukan informasi dalam mengambil keputusan yang berhubungan dengan masa depan perusahaan. Para pengguna laporan keuangan merupakan pihak-pihak berkepentingan, pimpinan perusahaan, pemilik saham, analisis saham, supplier, kreditur, para pekerja, Serikat Pekerja Seluruh Indonesia, pemerintah, dan masyarakat umum. Mereka menggunakan laporan keuangan untuk membuat keputusan. Perusahaan mempunyai tanggung jawab utama dalam hal pembuatan dan penyajian laporan keuangan perusahaan beserta informasi tambahannya untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Perusahaan harus mengacu pada kerangka dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang meliputi tujuan Laporan Keuangan, karakteristik kualitatif laporan keuangan, unsur-unsur yang membentuk *financial statement* (definisi, pengakuan dan pengukuran), konsep modal dan pemeliharaan modal. Mereka yang mempunyai kepentingan terhadap perkembangan perusahaan sangatlah perlu untuk mengetahui kondisi finansial perusahaan. Laporan Keuangan dapat mengetahui kondisi finansial suatu perusahaan, yang terdiri dari neraca dan laporan perhitungan laporan laba rugi. *Return On Assets* (ROA) merupakan salah satu rasio yang digunakan dalam penentuan rasio laba. ROA sangat penting bagi perusahaan karena digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. ROA dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan lampau untuk kemudian di proyeksikan di masa yang akan datang. Semakin besar ROA semakin baik kinerja perusahaan karena akan memberikan efek terhadap penjualan saham kepada investor.

Tabel 1 Perkembangan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020

No	Kode	Nama Perusahaan	Nilai ROA		
			2018	2019	2020
1	APLN	Agung Podomoro Land TBK	0,01	0,00	0,01
2	BAPA	Bekasi Asri Pemula TBK	0,03	0,03	-0,01
3	BEST	Bekasi fajar Industrial Estate TBK	0,07	0,06	-0,02
4	DILD	Intiland Development TBK	0,01	0,03	0,00
5	ELTY	Bakrieland Development TBK	0,20	-0,07	-0,03
6	EMDE	Megapolitan Developments TBK	0,01	-0,02	-0,02
7	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development TBK	0,05	-0,06	-0,11
8	GPRA	Perdana Gapuraprima TBK	0,03	0,03	0,02
9	GWSA	Greenwood Sejahtera TBK	0,03	0,02	0,01
10	LPKR	Lippo Karawaci TBK	0,03	-0,04	-0,19

Sumber: BEI, data diolah

Penurunan ROA yang signifikan di tahun 2020. Hal ini disebabkan karena adanya pandemic covid-19 seperti yang dikemukakan oleh *Head of Investment Research Invoesta* Utama Wawan Hendayna mengungkapkan bahwa indeks *IDX Sector Properties & Real Estate* pada masa pandemic mengalami penurunan kinerja sehingga tidak diminati oleh investor, selain kinerjanya secara sektoral yang negatif, mencapai Rp 2,9 Triliun, turun 24%. Ini disebabkan properti bukan pilihan utama pada saat krisis. Krisis kesehatan global yang terjadi pada triwulan pertama tahun 2020 berdampak pada kinerja perekonomian dalam negeri. Pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh 2,97 %. Hampir seluruh sector tumbuh melambat. Hal ini disebabkan oleh turunnya permintaan global dan domestik serta diiringi dengan melemahnya harga komoditas internasional. Kondisi ini masih lebih baik dibandingkan kinerja negara lainnya. Emiten di sejumlah sektor diprediksi mencatatkan kinerja bisnis yang mengesankan pada semester II-2021. Setidaknya ada 11 sektor dan subsektor yang diperkirakan berkinerja baik, yakni sektor telekomunikasi, ritel, perbankan, komoditas, unggas, baja, batu bara, teknologi, logistik, farmasi, dan kesehatan. Di sisi lain, sejumlah sektor diprediksi mengalami pemulihan yang lambat, seperti sektor otomotif, konstruksi, pariwisata dan hiburan,

restoran, serta sektor transportasi. Posisi sektor property dan real estate berada di tiga terbawah diantara Material Dasar dan Konsumer Nonsiklikal dengan peropelan -14,7 %. Permintaan dan pembelian property turun cukup signifikan terutama ketika pertama kali terjadinya pandemi, dimana banyak kota melakukan PSBB, ini menurunkan *demand*. Pada tahun 2019 property di Indonesia dari grup Ciputra mencapai penjualan Rp 3,9 Triliun, sedangkan di tahun 2020 baru mencapai Rp 2,9 Triliun, turun 24%. Ini disebabkan properti bukan pilihan utama pada saat terjadi krisis. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran mengenai leverage dan kinerja keuangan beserta pengaruh leverage terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

TELAAH LITERATUR

Analisis laporan keuangan berarti menguraikan pos-pos laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih sederhana dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau yang mempunyai makna antara satu dengan yang lain, baik data kuantitatif maupun non-kuantitatif yang bertujuan untuk memberitahu kondisi keuangan lebih dalam yang sangat penting dalam proses menghasilkan keputusan yang tepat (Harahap, 2018). Pengukuran kinerja keuangan merupakan suatu usaha formal untuk mevaluasi efisiensi dan efektifitas perusahaan dalam menghasilkan laba dan posisi kas tertentu. Dengan pengukuran kinerja keuangan ini dapat dilihat dari prospek pertumbuhan dan perkembangan keuangan perusahaan yang mengandalkan sumber daya yang dimiliki perusahaan (Hery, 2018). Kinerja keuangan dapat dilihat dari prospek pertumbuhan keuangan yang mengandalkan sumber daya yang dimiliki perusahaan sehingga ROA dijadikan indikator dalam penelitian ini dengan menggunakan rumus:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

Salah satu alat untuk dapat mengukur kinerja keuangan adalah melalui rasio leverage. Rasio Leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2017). Rasio ini digunakan untuk menganalisis laporan keuangan untuk memperlihatkan besarnya jaminan yang tersedia untuk kreditor (Fahmi, 2015) dengan rumus:

$$DER = \frac{Utang}{Ekuitas}$$

Teori *stewardship* digunakan sebagai teori utama dalam penelitian ini, dimana manajemen sebagai *steward* akan berperilaku sesuai kepentingan bersama. Ketika kepentingan *steward* dan pemilik tidak sama, maka *steward* akan berusaha bekerja sama daripada menentangnya, karena kepentingan bersama dan berperilaku sesuai dengan perilaku pemilik merupakan pertimbangan yang rasional. Dalam penelitian ini dalam menghasilkan kinerja keuangan yang baik, maka manajemen akan berusaha semaksimal mungkin melakukan evaluasi salah satunya melalui rasio leverage.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif verikatif dengan pendekatan kuantitatif, dimana peneliti berusaha memahami fenomena secara umum dengan mengumpulkan data untuk kemudian diukur secara statistik dalam pengujian hipotesis (Terawati & Rachman, 2023). Jenis data pada penelitian ini menggunakan data sekunder, karena sumber data yang diperoleh secara tidak langsung oleh peneliti pada pihak lain. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id (Natanagara & Terawati, 2023). Populasi dalam penelitian ini adalah 46 perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI. Teknik penentuan sampel menggunakan *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu seperti:

- a. Perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022
- b. Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI yang mempublikasikan laporan keuangannya secara terus menerus selama periode 2020-2022

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka sampel dalam penelitian ini yaitu berjumlah 35 perusahaan dengan jumlah tahun 3 tahun maka sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah 105 sampel dengan kriteria yang sudah ditetapkan. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linear dengan bantuan aplikasi SPSS.

HASIL DAN PEMBAHASAN

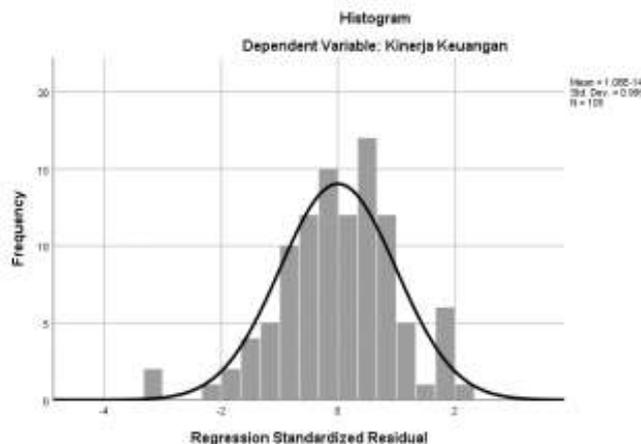
Hasil uji normalitas bertujuan untuk melihat apakah nilai residual akan tercermin pada penelitian terdistribusi normal atau tidak. Uji normalitas dalam penelitian ini menggunakan metode One Sample Kalmogorov Smirnov Test menggunakan SPSS. Adapun keputusan hasil uji normalitas yaitu Jika signifikan > 0,05 maka data variabel berdistribusi normal dan sebaliknya. Berikut merupakan hasil pengolahan uji normalitas data dalam bentuk table, grafik histogram, maupun grafik p-plot:

Tabel 2 Hasil Uji Normalitas Data

		Unstandardized Residual
N		105
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0.0000000
	Std. Deviation	1.54042913
Most Extreme Differences	Absolute	0.050
	Positive	0.048
	Negative	-0.050
Test Statistic		0.050
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

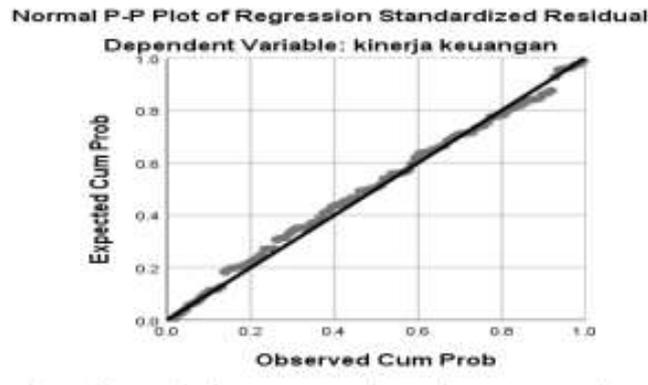
Terlihat bahwa data dalam penelitian ini berdistribusi normal karena hasil uji normalitas didapat hasil signifikansi sebesar 0,200 dimana hasil tersebut lebih besar dari taraf signifikansi 0,05.

Gambar 1 Grafik Histogram Uji Normalitas



Grafik histogram berbentuk lonceng, bahwa sebaran data dalam penelitian ini memiliki penyebaran dan distribusi mendekati normal, artinya dapat disimpulkan data pada penelitian ini memiliki penyebaran dan pendistribusian mendekati normal.

Gambar 2 Normal Plot Regression



Berdasarkan gambar diatas bahwa normal p-plot Regression Standarized Residual tidak terdapat adanya masalah pada uji normalitas dikarenakan berdasarkan grafik, data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti model regresi sehingga disimpulkan bahwa data yang diolah adalah data yang terdistribusi normal sehingga memenuhi syarat uji normalitas. Uji regresi linear sederhana digunakan untuk memastikan adanya hubungan secara linear antara satu variabel independent (X) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini digunakan untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independent dan variabel dependen apakah positif atau negatif. Hasil pengolahan data melalui bantuan SPSS adalah sebagai berikut:

Tabel 3 Hasil Uji Regresi Linear Sederhana

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	6.196	2.402		2.579	0.011
	Leverage	0.727	0.086	0.641	8.476	0.000
a. Dependent Variable: Kinerja Keuangan						

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel di atas, diperoleh bentuk persamaan regresi linear sebagai berikut:

$$Y = 6,196 + 0,727X + e$$

Analisis dari persamaan regresi diatas adalah sebagai berikut:

1. Nilai konstanta = 6,196

Nilai konstanta positif menunjukkan pengaruh positif variabel bebas (leverage) terhadap variabel terikat (kinerja keuangan). Nilai konstanta sebesar 6,196 memiliki arti jika kinerja keuangan akan naik sebesar 6,196 jika variabel leverage dianggap konstan atau bernilai nol.

2. Leverage (X) = 0,727

Koefisien regresi variabel Leverage (X) menunjukkan angka 0,727 artinya jika variabel leverage bertambah satu satuan akan meningkatkan sebesar 0,727 dengan catatan variabel lain dianggap konstan.

Uji Koefisien korelasi merupakan angka yang menunjukkan tinggi atau rendahnya hubungan antara dua variabel atau lebih kecil. Koefisien korelasi yang tinggi menandakan besarnya hubungan diantara kedua variabel. Koefisien korelasi merupakan angka hubungan kuatnya anatara dua variable atau lebih. Berikut data hasil uji koefisien korelasi dengan menggunakan bantuan SPSS:

Tabel 4 Hasil Uji Koefisien Korelasi

		Leverage	Kinerja Keuangan
Leverage	Pearson Correlation	1	.641**
	Sig. (2-tailed)		0.000
	N	48	105
Kinerja Keuangan	Pearson Correlation	.641**	1
	Sig. (2-tailed)	0.000	
	N	105	105

Tabel 5 Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,00 – 0,199	Sangat Rendah
0,21 – 0,399	Rendah
0,40 – 0,599	Sedang
0,60 – 0,799	Kuat
0,80 – 1,000	Sangat Kuat

Sumber: (Sugiyono, 2019)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa penafsiran hasil korelasi bahwa koefisien Leverage (X) dan kinerja keuangan (Y) memiliki nilai positif sebesar 0,641 yang berarti kedua variabel memiliki hubungan searah dengan kategori korelasi kuat, dengan kata lain jika variabel leverage naik maka variabel kinerja

keuangan akan naik, yang berarti jika ada peningkatan leverage maka akan meningkatkan kinerja keuangan begitu juga sebaliknya. Koefisien determinasi menunjukkan besarnya variasi nilai variabel terikat yang dapat dijelaskan oleh semua variabel bebas. Nilai koefisien determinasi yang ditunjukkan dengan nilai R Square dari model regresi digunakan untuk mengetahui besarnya variabilitas variabel terikat yang dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya.

Tabel 6 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.641 ^a	0.411	0.405	1.54789

Berdasarkan hasil pengujian determinasi pada tabel 6, menunjukkan nilai koefisien determinasi (R Square) sebesar 0,411 atau 41,1%. Hal ini berarti bahwa variabilitas variabel terikat (kinerja keuangan) dapat dijelaskan oleh variabel bebas yaitu variabel profitabilitas pada penelitian ini sebesar 41,1% sebesar, sedangkan sisanya 58,9% (100%-41,1%) dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti. Pengujian hipotesis (uji t) dilakukan untuk menguji pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat dengan asumsi bahwa variabel lain dianggap konstan. Pengujian ini dilakukan dengan tujuan untuk membuktikan apakah secara leverage (X) berpengaruh terhadap kinerja keuangan (Y). Dasar pengambilan keputusan adalah:

- Jika $t_{hitung} \leq t_{tabel}$ atau signifikan $> 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak.
- Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau signifikan $< 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

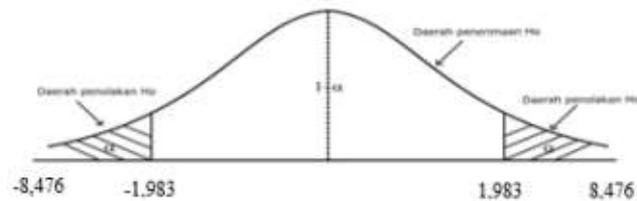
Nilai t_{tabel} untuk penelitian dengan jumlah sampel 105 dan taraf nyata 5% dengan $df = N-2$ adalah 1,983 ($t_{tabel} = 1,983$).

**Tabel 7
Hasil Uji Hipotesis**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	6.196	2.402		2.579	0.011
	Leverage	0.727	0.086	0.641	8.476	0.000
a. Dependent Variable: Kinerja Keuangan						

Dilihat dari data tabel di atas diperoleh hasil pengujian uji t untuk variabel leverage

didapat nilai thitung = 8,476 dan nilai ttabel = 1,983 sehingga thitung > ttabel = 8,476 > 1,983 nilai signifikan variabel leverage didapat 0,000 artinya lebih kecil dari taraf signifikan yaitu 0,050 atau 0,000 < 0,050 maka H_a diterima, artinya menerima dugaan yang menyatakan bahwa variabel leverage (X) berpengaruh terhadap kinerja keuangan (Y). Hasil uji hipotesis tersebut dapat diperjelas dalam bentuk gambar berikut:



Gambar 3
Kurva Uji Hipotesis (Uji t)

Penelitian yang sama pernah dilakukan oleh (Diana, 2017) menunjukkan hasil jika rasio solvabilitas atau leverage berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Saputra & Lisdawati, 2019) menunjukkan jika tidak ada pengaruh dari rasio leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan.

SIMPULAN

Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana pengaruh rasio leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022 baik secara deskriptif maupun verifikatif maka diperoleh hasil yaitu rasio leverage pada perusahaan properti dan real estate dalam kondisi yang fluktuatif, dimana leverage yang tinggi pada tahun 2020 dengan rata-rata nilai 38,49% dan terendah pada tahun 2021 dengan nilai 3,43% dan pada tahun 2022 terjadi peningkatan kembali dengan nilai 30%, hal ini dikarenakan perusahaan mengalami kondisi pasca covid-19 sehingga untuk membiayai kegiatan operasionalnya sebagian perusahaan melakukan pinjaman hutang. Rasio profitabilitas untuk menilai kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate menunjukan bahwa kondisi perusahaan dalam keadaan fluktuatif dengan nilai rata-rata tertinggi pada tahun 2021 dengan nilai 2,00 % lalu terjadi penurunan kembali di tahun 2022 dengan nilai 1% dan pada terendah pada tahun 2020 dengan nilai -

2% hal ini dikarenakan karena tingkat pengembalian investasi kepada investor dan didukung oleh mobilitas masyarakat yang sudah kembali normal. Rasio leverage berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 41,1% dengan kategori korelasi antar variabel adalah kuat. Adapun saran yang diajukan yaitu Bagi setiap perusahaan hendaknya memperhatikan nilai dari seluruh rasio keuangan yang ada, agar diketahui kondisi dan dapat mengambil tindakan untuk keberlangsungan perusahaan. Pada penelitian selanjutnya diharapkan dapat melibatkan subjek penelitian empiris lainnya yang tidak hanya terbatas pada satu subjek penelitian, sehingga hasilnya dapat lebih menggambarkan kinerja keuangan perusahaan yang memiliki faktor-faktor tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Diana. (2017). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan PT Astra Internasional Tbk. *Jurnal Riset Inspirasi Manajemen dan Kewirausahaan Vol 6 No 1*, 5-9.
- Fahmi, I. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Harahap, S. (2018). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Grasindo.
- Hanafi, M. (2013). *Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama
- Hery. (2018). *Pengantar Manajemen*. Jakarta: PT Grasindo.
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Kamaludin, dan Rini, I. (2012). *Manajemen Keuangan: Konsep Dasar dan Penerapannya*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Natanagara, D., & Terawati, M. T. (2023). Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Laba Pada Perusahaan Subsektor Makanan Dan Minuman (Studi Kasus Bursa Efek Indonesia). *Prosiding FRIMA No 6*.
- Rachman, Fatwa Rubiar & Terawati, Mira Teram. (2022). *Panduan Penyusunan LTA*. Yogyakarta: Cetak Buku. ID.
- Saputra, A. H., & Lisdawati. (2019). Pengaruh Rasio Leverage dan Rasio Likuiditas Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Pada PT Wijaya Karya (Persero) Tbk. *Jurnal Manajemen, Bisnis, dan Pendidikan Vol 6 No 2*, 71-82.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Syamsuddin, L. (2010). *Manajemen Keuangan Perusahaan. Konsep Aplikasi dalam Perencanaan, Pengawasan dan Pengambilan Keputusan*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Terawati, M. T., & Rachman, F. R. (2023). Pengaruh Kompetensi Dan Independensi Terhadap Kualitas Audit Di Inspektorat Provinsi Jawa Barat Dengan Pengalaman Sebagai Variabel Moderasi. *Prosiding FRIMA No 6*, 90-101.
- Weston, J. F & Copeland, T.E. (2010). *Manajemen Keuangan Jilid I*. Terjemahan oleh Jaka Wasana. Jakarta: Binarupa
- Zeitun, R., & Tian,G.G. (2007). Capital Structure and Corporate Performance: evidence from Jordan. *Australasian Accounting Business and Finance Journal*, 1(4), PP 40-61.