

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pasar modal mengalami kemajuan yang cukup pesat. Pasar modal memiliki peranan penting dalam perekonomian, karena pasar modal dapat menghubungkan pihak yang memiliki kelebihan dana (*investor*) dengan pihak yang membutuhkan dana (*borrower*). Fungsi pasar modal adalah untuk menyediakan informasi tentang kondisi suatu perusahaan dan laporan keuangan perusahaan, yang dibutuhkan bagi para investor dalam pengambilan keputusan investasi. Dalam melakukan kegiatan investasi, tentunya para investor mengharapkan adanya keuntungan (*return*) dari investasi yang telah ditanamkan. Dalam kegiatan investasi terdapat hubungan yang kuat antara *risk* dan *return*. Menurut Fahmi (2014:450) jika *return* (keuntungan) tinggi maka *risk* (risiko) juga akan tinggi begitupun sebaliknya jika keuntungan rendah maka risiko juga akan rendah.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi. Fahmi (2012:358) *return* merupakan laba investasi, baik melalui bunga maupun dividen. *Return* dapat berupa *return* realisasi (keuntungan yang telah terjadi) atau *return* ekspektasi (keuntungan yang belum terjadi dan diharapkan akan terjadi dimasa yang akan datang). *Return* realisasi sangat penting karena dapat digunakan sebagai salah satu pengukur *return* saham dan juga sebagai landasan dalam perhitungan *return* ekspektasi dimasa yang akan datang. *Return* realisasi dihitung berdasarkan data historis.

Saat melakukan kegiatan investasi di pasar modal seorang investor biasanya harus memiliki informasi tentang perusahaan yang ingin diinvestasikan. Informasi yang diperoleh investor harus mudah dipahami, akurat, transparan, dan relevan karena informasi tersebut harus mampu memberikan rasa aman bagi investor dalam proses pengambilan keputusan investasi yang akan dilakukannya. Informasi tersebut kemudian digunakan untuk memprediksi dan mengetahui ketidakpastian dari investasi yang akan dilakukannya dan untuk mengetahui seberapa besar pengembalian (*return*) yang didapat dimasa yang akan datang.

Calon investor biasanya menggunakan analisis laporan keuangan untuk mengetahui keadaan suatu perusahaan. Dalam melakukan analisis laporan keuangan dapat digunakan dengan cara mengolah data – data yang terdapat dalam laporan keuangan perusahaan yang tujuannya sebagai informasi untuk memberi masukan serta pendorong untuk investor dalam pengambilan keputusan investasi.

Investor dalam melihat kinerja suatu perusahaan biasanya menggunakan rasio keuangan dimana salah satunya adalah rasio profitabilitas. Dimana rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan semua faktor yang ada di dalam perusahaan. Laba yang tinggi akan berdampak pada keputusan investor untuk berinvestasi semakin besar. Perusahaan juga harus memiliki rasio solvabilitas yang rendah, karena solvabilitas yang rendah menandakan bahwa perusahaan memiliki kemampuan untuk membayar hutang jangka panjangnya, dimana hal tersebut berdampak pada meningkatnya minat investor dalam berinvestasi dan juga perusahaan harus memiliki rasio aktivitas yang tinggi, dimana tingkat rasio aktivitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu secara efisien dalam pemanfaatan sumber daya yang ada.

Penelitian ini menggunakan tiga rasio keuangan yaitu rasio profitabilitas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas. Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diwakilkan oleh *Return On Assets* dimana Menurut Tandelilin (2010:315) ROA digunakan untuk mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menggunakan aset – aset yang dimilikinya. Semakin tinggi nilai ROA berarti semakin baik perusahaan menggunakan assetnya untuk mendapatkan laba. Dengan meningkatnya nilai ROA suatu perusahaan profitabilitas dari perusahaan juga meningkat sehingga berdampak pada semakin besar *return* saham yang akan diperoleh investor.

Penelitian terdahulu menemukan hasil yang tidak konsisten terhadap variabel ROA. Dimana penelitian Handayati dan Zulyanti (2018) menyatakan bahwa ROA berpengaruh terhadap *return* saham, hasil ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Asyrafi, Norita, dan Dillak (2017) yang menyatakan bahwa variabel ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Analisis rasio keuangan yang digunakan selanjutnya yaitu rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya serta kemampuan perusahaan dalam mengelola utangnya dan juga dalam rangka melunasi utangnya. Adapun rasio solvabilitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER) Semakin tinggi nilai der menunjukkan bahwa struktur modal perusahaan lebih banyak menggunakan utang – utang relatif terhadap ekuitas. sehingga mencerminkan risiko perusahaan semakin tinggi. Sehingga investor cenderung menghindari saham – saham yang memiliki DER tinggi.

Penelitian terdahulu menemukan hasil yang tidak konsisten terhadap variabel DER. Dimana penelitian Ratna dan Noer (2018) menyatakan bahwa DER berpengaruh positif terhadap *return* saham, hasil ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Mutiara, Sri dan Paulina (2017) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh negatif terhadap *return* saham.

Analisis rasio keuangan selanjutnya adalah rasio aktivitas. Menurut Fahmi (2013:132) rasio aktivitas merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana perusahaan menggunakan sumber daya untuk mendukung aktivitas perusahaan, dimana saat memaksimalkan penggunaan aktivitas ini dengan tujuan mendapatkan hasil yang maksimal. Adapun rasio aktivitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Total Assets Turnover* (TATO) dengan cara membandingkan penjualan dengan total aset. TATO yang tinggi berpengaruh positif terhadap pendapatan operasional perusahaan dan berdampak pada peningkatan laba perusahaan. Peningkatan laba perusahaan berdampak pada meningkatnya dividen kas perlembar saham yang akan dibagikan oleh perusahaan. sehingga hal ini berpengaruh terhadap meningkatnya minat investor dalam berinvestasi.

Penelitian terdahulu menemukan hasil yang tidak konsisten terhadap variabel TATO. Dimana Untuk variabel *total assets turnover*, hasil penelitian yang dilakukan Rosalina dan Rika (2016) menyatakan bahwa TATO berpengaruh positif terhadap *return* saham, hasil ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan Kissy (2018) yang menyatakan bahwa TATO tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

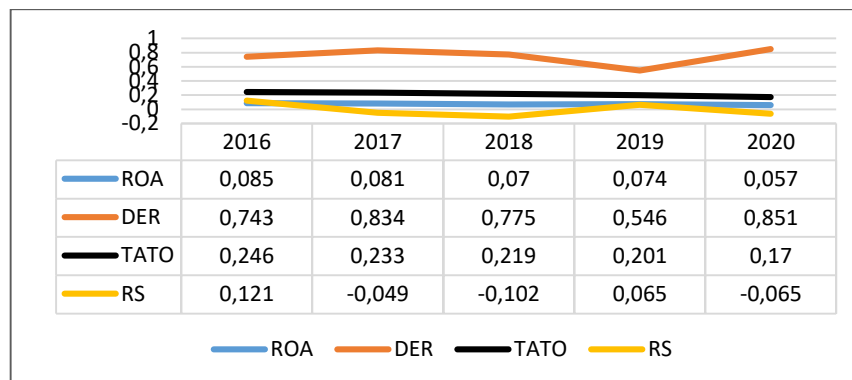
Dilihat dari semakin berkembangnya dunia pasar modal di Indonesia tidak lain adalah karena buah hasil dari evaluasi yang dilakukan secara berkala pada pasar modal Indonesia. Dari berbagai jenis sektor industri yang ada di Bursa Efek, yang sering dilihat oleh investor adalah sektor *property* dan *real estate*. Sektor *property* dan *real estate* yang dinilai memiliki peran penting terhadap pembangunan perekonomian nasional. Menurut Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia, Mirza Adityaswara sektor properti merupakan sektor yang mampu menyerap banyak tenaga kerja dan memiliki efek berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang cukup besar terhadap sektor ekonomi lainnya. Oleh karena itu, sektor properti memiliki dampak yang besar dalam menarik dan mendorong perkembangan sektor ekonomi lainnya. (sindonews.com,2017).

Sektor *property* dan *real estate* melakukan kegiatannya dalam bidang usaha penjualan, pembelian, penyewaan dan mengoperasikan lahan beserta bangunan tempat tinggal ataupun bangunan yang fungsinya selain daripada tempat hunian seperti perkantoran, mall, dan lain sebagainya. Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin meningkat dan diikuti dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, dan juga kantor. Hal tersebut menjadi salah satu pengaruh yang membuat masyarakat ingin berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate*.

Namun tahun 2020 terdapat peristiwa pandemi covid 19, dimana pandemi ini pertama kali mewabah di Indonesia pada bulan maret 2020 dan membuat masyarakat khawatir dengan adanya wabah ini. Sektor properti tentu kurang diperhatikan oleh masyarakat dan membuat pendapatan perusahaan menurun karena masyarakat banyak yang khawatir akan keberlangsungan hidupnya sehingga banyak yang terkena panic attack atau rasa panik yang berlebihan dan memilih menyimpan uangnya untuk keperluan yang penting seperti kebutuhan akan pangan sehingga daya beli masyarakat akan properti mengalami penurunan. Dengan adanya penurunan daya beli masyarakat akan properti tentu berdampak pada menurunnya penjualan dan penurunan laba sehingga mempengaruhi harga saham perusahaan pada sektor properti. Penurunan harga saham yang terjadi dapat berdampak pada *return* yang akan diterima investor, sehingga investor perlu hati-hati dalam melakukan investasi.

Tabel 1.1.

Rata – rata Rasio Keuangan dan Return Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2020



Sumber : Laporan Keuangan, www.idx.co.id

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa rata – rata rasio keuangan dan *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate tiap tahunnya selalu berfluktuatif.

Pada tahun 2016 dan 2017 rata – rata *return on assets* terjadi penurunan sebesar 0,004 dan diikuti dengan *return* saham yang menurun pada periode tersebut. Pada tahun 2017 dan 2018 rata – rata *return on assets* terjadi penurunan 0,011 yang diikuti dengan penurunan *return* saham sebesar 0,053. Tahun 2018 dan 2019 *return on assets* mengalami kenaikan dan diikuti oleh peningkatan *return* saham. Sedangkan pada tahun 2019 dan 2020 *return on assets* mengalami penurunan dan diikuti oleh menurunnya *return* saham. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap turunnya *return on assets* berdampak pada *return* saham yang ikut menurun.

Pada tahun 2016 dan 2017 rata – rata *debt to equity ratio* terjadi peningkatan yang diikuti oleh penurunan *return* saham sebesar 0,17. Tahun 2017 dan 2018 rata – rata *debt to equity ratio* mengalami penurunan dan diikuti oleh penurunan *return* saham. Tahun 2018 dan 2019 rata – rata *debt to equity ratio* mengalami penurunan yang diikuti oleh peningkatan *return* saham. Sedangkan pada tahun 2019 dan 2020 rata – rata *debt to equity ratio* mengalami peningkatan dan diikuti oleh penurunan *return* saham. Hal tersebut menunjukkan setiap penurunan terjadi pada *debt to equity ratio* tidak selalu diikuti oleh penurunan *return* saham.

Pada tahun 2016 sampai 2020 rata – rata *total assets turnover* terjadi penurunan namun tidak selalu diikuti oleh penurunan *return* saham.

Berdasarkan fenomena gap di atas dapat dilihat bahwa kenaikan atau penurunan yang terjadi dari tiap variabel rasio keuangan tidak selalu diikuti oleh naik turunnya *return* saham.

Faktor – faktor yang dijadikan variabel independen dalam penelitian ini karena masih adanya *research gap* antara faktor – faktor tersebut terhadap *return* saham. Sehingga peneliti ingin menguji kembali variabel – variabel tersebut. Dan juga terdapat perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu terdapat pada objek penelitian dan tahun pengamatan. Dimana dalam penelitian ini penulis menggunakan sampel perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dan tahun pengamatan periode 2016 – 2020.

Berdasarkan ketidakkonsistenan dari hasil – hasil penelitian sebelumnya dan fenomena yang telah dijelaskan di atas maka penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Return on Assets*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Total Assets Turnover* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 - 2020**”

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1) Apakah *return on assets* memiliki pengaruh terhadap *return* saham?
- 2) Apakah *debt to equity ratio* memiliki pengaruh terhadap *return* saham?
- 3) Apakah *total aset turnover* memiliki pengaruh terhadap *return* saham?
- 4) Apakah *return to assets*, *debt to equity ratio*, dan *total assets turnover* memiliki pengaruh terhadap *return* saham?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disebutkan di atas, maka penelitian ini dilakukan bertujuan untuk memberikan bukti empiris atas:

- 1) Pengaruh *return on assets* terhadap *return* saham.
- 2) Pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham.
- 3) Pengaruh *total assets turnover* terhadap *return* saham.

- 4) Pengaruh *return on assets*, *debt to equity ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return* saham.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini adalah:

- 1) **Bagi Ilmu Pengetahuan**
Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian berikutnya yang melakukan penelitian terhadap topik yang sama dengan cakupan lebih luas terhadap hal – hal yang belum ditulis dalam penelitian ini
- 2) **Bagi Regulator**
Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan Kementerian Pekejaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam membuat kebijakan dalam bidang properti, dan dapat digunakan sebagai sarana pertimbangan akan dampak kebijakan tersebut terhadap pasar modal
- 3) **Bagi Investor**
Hasil penelitian ini dapat dijadikan informasi dan data pendukung dalam mengambil keputusan berinvestasi pada perusahaan *property* dan *real estate*.