

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar modal adalah sebuah lembaga keuangan negara yang memiliki kegiatan yang berhubungan dengan penawaran dan perdagangan efek atau yang biasa disebut bursa efek. Bursa efek (*stock exchange*) adalah sistem yang mempertemukan antara penjual dan pembeli efek yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. Efek adalah surat berharga, yaitu seperti surat pengakuan hutang, surat berharga komersial (*commercial paper*), saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivatif dari efek. Biasanya pasar modal diartikan sebagai sebuah lembaga profesi yang berhubungan dengan transaksi dari adanya jual beli efek.

Perkembangan pasar modal dari tahun ke tahun mengalami adanya kenaikan dan cukup pesat sehingga membuat para investor melakukan kegiatan berinvestasi untuk mendapatkan *return*, dengan itu para *borrower* mudah mendapatkan dana dari investor untuk mengembangkan perusahaan yang dimilikinya. Tujuan investor dalam menginvestasikan dananya dengan membeli saham perusahaan adalah untuk mendapatkan *return* (tingkat pengembalian) yang tinggi tetapi dengan tingkat resiko tertentu atau mendapatkan *return* tertentu dengan tingkat resiko yang rendah. Oleh karena itu, investor akan mencari perusahaan yang dapat memberikan *return* yang lebih tinggi atau sebesar-besarnya dari hasil dividen yang dimilikinya maupun dari *capital gain*. Untuk memprediksi *return* saham tersebut, salah satunya dengan menggunakan laporan keuangan dari perusahaan dan diharapkan dengan menganalisis laporan keuangan investor bisa mendapatkan *return* saham.

Dari laporan keuangan ada beberapa rasio keuangan yang dipandang mencerminkan kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Secara garis besar, dalam praktik setidaknya ada lima jenis rasio keuangan yang sering digunakan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan yaitu rasio likuiditas,

rasio solvabilitas atau *leverage*, rasio aktivitas, rasio profitabilitas dan rasio penilaian atau rasio ukuran pasar (Ross, 2018:76).

Selain itu, perusahaan bisa mendapatkan *return* yang menguntungkan pihak investor dengan melihat *return* dari keuntungan portofolio yang didapat perusahaan dari *capital gain* maupun dari dividen perusahaan. Pihak investor harus berhati-hati dalam pemilihan perusahaan yang akan menjadi tempat untuk berinvestasi supaya mendapatkan *return* dan tidak terjadi adanya kerugian yang mengakibatkan dana yang ditanamkan investor tidak mendapatkan *return* dari perusahaan tersebut.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat berupa *return* realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekpektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa mendatang. *Return* realisasian dihitung menggunakan data historis. *Return* realisasian penting karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja dari perusahaan. *Return* realisasian dan *return* histori ini juga berguna sebagai dasar penentu *return* ekspektasian (*expected return*) dan risiko di masa datang. Salah satu pengukuran *return* realisasian yang banyak digunakan adalah *return* total (Jogiyanto, 2017:283).

Dalam penelitian ini, peneliti memilih sektor properti dan *real estate*. Bisnis dalam sektor properti dan *real estate* dikenal memiliki karakteristik yang cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat secara persisten dan kompleks. Adanya kenaikan properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bersifat bertambah besar seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia maka semakin meningkat pula kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat sekolah, perkantoran, pusat perbelanjaan, hingga taman hiburan. Apabila perusahaan mendapatkan keuntungan yang besar maka perusahaan dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya bisa menaikkan harga saham. Maka dari itu, tidak sedikit masyarakat atau investor yang ingin memulai investasi di sektor properti dan *real estate*.

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbangkan perekonomian negara. Sektor ini dinilai sebagai tolak

ukur pertumbuhan negara dan menjadi salah satu sektor yang memberikan sinyal bangkit dan terpuruknya perekonomian suatu negara. Dalam investor.id yang ditulis oleh Listyorini, pada tanggal 29 Juli 2019 ia mengutip dari laman Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bahwa naik dan turunnya harga saham disebabkan karena beberapa faktor yaitu faktor eksternal dan internal. Di mana faktor eksternal terdiri dari fundamental ekonomi makro, kebijakan pemerintah, faktor panik, faktor manipulasi pasar dan fluktuasi kurs rupiah dengan mata uang asing. Faktor eksternal ini meliputi tingkat inflasi, naik turunnya nilai ekspor yang berakibat langsung pada nilai tukar rupiah dan naik turunnya suku bunga acuan BI (Bank Indonesia). Sementara faktor internal dilihat dari faktor fundamental perusahaan, proyeksi kinerja perusahaan dimasa datang dan aksi korporasi perusahaan. Faktor internal yaitu meliputi naik dan turunnya harga saham yang bisa dilihat dari perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang memiliki fundamental yang baik akan menyebabkan perusahaan naik.

Untuk mengetahui dan menganalisis suatu kondisi perusahaan maka investor harus mengetahui prospek perusahaan yang sudah menjual sahamnya. Harga saham di sektor properti dan *real estate* mengalami naik turun (fluktuatif). Mengutip dari data Bursa Efek Indonesia (BEI) yang disampaikan oleh Direktur Investa Saran Mandiri Hans Kwee pada tahun 2017 indeks properti dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 5,67%. PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) mengalami penurunan hingga 3,16% di level sebesar Rp 24.500 per saham, PT Pakuwon (PWON) turun sebesar 2,4% ke level Rp 610 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk mengalami penurunan hingga 1,19% ke level Rp 825 per saham. Sementara, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) berada hingga level Rp 830 per saham (cnnIndonesia.com oleh Dinda Audriene Mutmainah, 17 Juli 2017).

Harga saham yang menurun pada tahun 2017 dikarenakan melemahnya daya beli masyarakat terlihat dari data survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI). Hasil survei Bank Indonesia (BI) menunjukkan bahwa pada juli 2017 indeks keyakinan konsumen (IKK) sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya. Disisi lain, setiap tahunnya harga properti dan *real*

*estate* cenderung naik dan memang terbilang mahal. Hal itu membuat masyarakat yang sulit menjangkau harga properti dan *real estate*. Jika daya beli masyarakat sudah berkurang maka itu akan berpengaruh terhadap laba bersih perusahaan properti dan *real estate* serta pada pembagian deviden. Sehingga membuat para investor satu persatu melepas saham mereka, terutama investor asing dan minat para investor untuk membeli saham perusahaan akan berkurang, harga saham tersebut juga bisa mengalami penurunan. Namun, jika dilihat pada tahun 2018 hingga 2019 awal harga saham properti dan *real estate* mengalami peningkatan karena industri yang berkembang seiring dengan penambahan dan pertumbuhan masyarakat tetapi itu tidak berangsur lama.

Sementara itu di tengah penurunan daya beli masyarakat, sektor properti menjadi salah satu sektor yang terdampak paling buruk ketika pandemi virus corona (covid-19) saat ini. Sehingga menyebabkan penjualan sektor properti yang memang bukan barang kebutuhan pokok tentunya akan mulai tergerus. Lembaga pemeringkat Moody's Investor Service memangkas rating atau peringkat emiten properti PT Modernland Realty Tbk (MDLN) dari Caa1 menjadi Ca dengan prospek ke depan tetaplah negatif. *Vice President and Senior Credit Officer Moody's* mengatakan penurunan peringkat ini mengindikasikan adanya kemungkinan resiko gagal bayar PT Modernland Realty Tbk (MDLN) dalam waktu dekat yang disebabkan oleh penurunan arus kas perusahaan dan terganggunya likuiditas karena pandemi covid-19 yang menyebabkan terganggunya penjualan properti perseroan. Kas dan setara kas perseroan mengalami penurunan menjadi Rp 180 miliar pada 31 maret 2020 dari posisi akhir desember 2019 sebesar Rp 554 miliar. (Tri Putra, sumber: cnbcindonesia.com 8 Juli 2020).

Dalam penelitian, peneliti menggunakan analisis fundamental yang memiliki dampak pada jangka panjang karena analisis mencerminkan nilai perusahaan yang sebenarnya. Analisis fundamental adalah metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan. Teknik ini menitikberatkan pada rasio finansial dan kejadian-kejadian yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Analisis

fundamental berkaitan dengan penilaian kinerja perusahaan, tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan dalam mencapai sasarannya.

Pada tahap analisis terhadap perusahaan dalam pendekatan fundamental, yang menjadi salah satu aspek penilaian yang harus diperhatikan adalah kinerja keuangan. Investor dapat mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan yaitu menggunakan analisis rasio keuangan. Rasio keuangan pada umumnya digunakan untuk menilai kinerja keuangan yang dapat dilihat dari berbagai aspek, yakni likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan aspek aktivitas usaha serta penilaian pasar.

Selain melihat dari rasio keuangan perusahaan, investor juga dapat melihat baik dan buruknya kinerja perusahaan melalui dari lingkungan ekonomi makro. Lingkungan ekonomi makro adalah lingkungan yang mempengaruhi operasi perusahaan sehari-hari. Kemampuan investor dalam memahami dan memprediksi kondisi ekonomi makro di masa yang akan datang sangat berguna dalam pembuatan sebuah keputusan investasi yang menguntungkan sehingga investor harus memperhatikan beberapa indikator ekonomi makro yang bisa membantu mereka dalam memahami dan memprediksi kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan investor. Beberapa ekonomi makro yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan suatu perusahaan antara lain tingkat bunga dan inflasi (Tandelilin. 2017:344-355).

Faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham adalah aktivitas yang diproksikan oleh (TATO), *leverage* yang diproksikan oleh (DER), profitabilitas diproksikan oleh (ROE), prospek pertumbuhan diproksikan oleh (PER) dan *firm size*. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan rasio aktivitas, *leverage*, profitabilitas, prospek pertumbuhan dan *firm size* (ukuran perusahaan). Alasan peneliti memilih rasio tersebut dan *firm size* (ukuran perusahaan) merupakan karena rasio aktivitas untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya, *leverage* untuk mengetahui dan menggambarkan sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang dalam memenuhi kewajibannya, rasio profitabilitas digunakan untuk mengetahui sejauh mana perusahaan menghasilkan laba menggunakan modal sendiri dan asetnya, rasio prospek pasar digunakan

untuk membandingkan harga saham perusahaan yang diperdagangkan secara publik dengan ukuran keuangan lainnya, dan *firm size* atau ukuran perusahaan dijadikan indikator untuk memberikan petunjuk mengenai karakteristik serta kondisi perusahaan yang menjadi tolak ukur sebagai menentukan ukuran dari sebuah perusahaan dimulai dari jumlah aset yang dimiliki, jumlah karyawan, saham yang beredar dan pencapaian sebuah penjualan yang dilakukan perusahaan.

Handayanti dan Zulyanti (2018), dalam penelitiannya menyatakan bahwa EPS, DER dan ROA bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dengan studi kasus pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Peneliti lain oleh Basalama et al (2017), menyatakan bahwa variabel *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *return on asset ratio* secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham dan secara parsial *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan automotif dan komponen di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2015.

Putri dan Purbawangsa (2017), menunjukkan bahwa pertumbuhan IHSG, *return on asset* (ROA) dan PER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham studi kasus pada perusahaan industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2015. Peneliti lain oleh Mayuni dan Suarjaya (2018), menyatakan bahwa ROA, *firm size*, EPS dan PER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return saham* dan secara parsial *firm size* dan PER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016.

Berdasarkan pada uraian latar belakang yang telah dijelaskan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Aktivitas, Leverage, Profitabilitas, Prospek Pertumbuhan dan Firm Size Terhadap Return Saham (Studi Kasus pada Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019)”**.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah aktivitas (TATO) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
2. Apakah *leverage* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
3. Apakah profitabilitas (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
4. Apakah prospek pertumbuhan (PER) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
5. Apakah *firm size* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari perumusan masalah yang telah diajukan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris mengenai:

1. Pengaruh aktivitas (TATO) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
2. Pengaruh *leverage* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
3. Pengaruh profitabilitas (ROE) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?

4. Pengaruh prospek pertumbuhan (PER) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?
5. Pengaruh *firm size* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019?

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Secara umum hasil penelitian diharapkan dapat memberi manfaat bagi beberapa pihak yang berkepentingan, yaitu:

1. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan oleh investor untuk memilih serta mengambil keputusan yang tepat dalam berinvestasi pada saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI sehingga dapat memperoleh return saham yang memuaskan.

2. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambahkan ilmu pengetahuan dan untuk memenuhi persyaratan mendapatkan gelar sarjana manajemen di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.