

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada abad ke 21 ini perusahaan-perusahaan di dunia akan semakin bertambah banyak. Hal ini menyebabkan terjadinya persaingan yang ketat antar ataupun sesama perusahaan yang mengakibatkan adanya persaingan yang muncul maka perusahaan akan semakin meningkatkan kinerja perusahaannya agar dapat mencapai tujuan yang telah ditentukan. Sehingga perusahaan-perusahaan yang *go public* akan semakin bertambah banyak, tujuannya agar dapat menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi pemilik maupun pemegang saham. Pada dasarnya setiap negara menginginkan perekonomian negaranya untuk maju dan berkembang. Semakin ketatnya persaingan maka akan menyebabkan negara-negara di dunia bersaing untuk memperbaiki perekonomiannya .

Perusahaan yang mendaftar di Bursa Efek Indonesia menginginkan harga saham perusahaan dapat ditawarkan oleh calon investor dengan harga yang cukup tinggi, dalam mengembangkan usahanya perusahaan membutuhkan tambahan modal yang tidak sedikit. Tambahan modal dapat diperoleh dengan cara mencari pinjaman atau dengan menambah jumlah kepemilikan saham dengan penerbitan saham baru. Hal ini dikarenakan semakin tinggi harga saham semakin tinggi tingkat *return* atau pengembalian yang akan didapatkan oleh para pemegang saham.

Salah satu pendekatan dalam menentukan tingkat imbal atau tingkat *return* adalah harga saham. Diperkirakan berdasarkan penelitian terdahulu, ada beberapa

faktor yang dapat mempengaruhi tingkat *return*, diantaranya: profitabilitas, *leverage*, aktivitas, nilai pasar. Dimana dari beberapa faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai harga saham yang akan diperhitungkan tingkat *return* atau tingkat pengembalian.

Nilai saham dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya nilai profitabilitas yang berasal dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan perhitungan dalam yang ada dalam laporan keuangan maka para pemakai laporan keuangan dapat memprediksi kondisi keuangan masa depan suatu perusahaan (Kasmir, 2013:196).

Rasio profitabilitas adalah rasio dari efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang telah dihasilkan dari penjualan maupun investasi. Rasio profitabilitas terdiri atas *profit margin*, *basic earning power*, *return on assets*, dan *return on equity*. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *return on assets* (ROA). *Return on assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian aset pemegang saham. Semakin besar hasil *Return on Assets* (ROA) maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Apabila *Return on Asset* (ROA) telah mengalami peningkatan, maka demikian juga reaksi pasar yang secara langsung dapat mempengaruhi *return* saham. Hal ini dikarenakan semakin tinggi rasio ini maka akan semakin menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba

bersih setelah pajak. Laba bersih setelah pajak yang meningkat dapat meningkatkan *return* saham untuk para investor. Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih. Selain profitabilitas, kebijakan perusahaan dalam penggunaan *leverage* juga sangat penting dalam memaksimalkan hutang yang dimiliki dalam aktivitas pendanaan untuk menghadapi lingkungan pasar modal yang kompetitif.

Penggunaan *leverage* merupakan salah satu kebijakan yang dapat digunakan perusahaan untuk meningkatkan harga saham. Dalam penelitian ini *leverage* diukur dengan *debt to equity ratio* (DER) yang merupakan golongan rasio hutang (Kasmir, 2013: 18) menjelaskan bahwa dimana semakin besar *Debt to Equity Ratio* (DER) maka penggunaan hutang oleh perusahaan yang akan berpengaruh pada dana yang telah tersedia dalam memenuhi aktivitas pendanaan perusahaan akan semakin besar. Harga saham akan turun jika total hutang lebih besar dari nilai ekuitas yang ada sehingga *return* saham juga akan turun. Para calon investor cenderung akan menghindari perusahaan yang memiliki nilai *debt to equity ratio* yang tinggi. Hal ini memberikan sinyal buruk bagi investor, sehingga dapat berakibat menurunnya harga saham dipasaran sehingga membuat *return* saham menjadi menurun. Fenomena yang terjadi antara *leverage* dan *return* saham dapat dilihat dari semakin tinggi penggunaan *leverage* yang diimbangi dengan profit/laba yang tinggi, maka cenderung dapat meningkatkan harga saham.

Leverage juga dianggap sebagai gambaran untuk tingkat penggunaan hutang yang digunakan perusahaan dalam proses pendanaan seluruh aktivitasnya. Para investor dapat menggunakan rasio aktivitas untuk melihat seberapa efisien perusahaan dalam menaikkan penjualan dengan menggunakan aset yang dimilikinya secara efisien (Simatupang, 2010: 56). Dalam penelitian ini, rasio aktivitas diukur dengan menggunakan *Total Asset Turnover*. Kondisi keuangan suatu perusahaan dapat dilihat dari rasio aktivitas dengan melihat seberapa besar persentase antara penjualan dengan total aktiva. Berdasarkan hasil yang didapatkan maka perusahaan dapat menunjukkan seberapa efektif perusahaan dalam menggunakan aset yang dimiliki untuk menghasilkan laba yang tinggi melalui penjualan yang akan mempengaruhi harga saham (Purba, 2013: 38). Peningkatan harga saham ini pada akhirnya akan meningkatkan *return* saham perusahaan. Dari fenomena tersebut dapat dikatakan perusahaan yang dapat menggunakan seluruh aktiva dengan efisien dan mengakibatkan penjualan meningkat maka akan memberikan sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut karena pandangan investor akan melihat peningkatan *return* saham yang disebabkan oleh harga saham yang semakin meningkat.

Selain faktor internal perusahaan yang dapat mempengaruhi perubahan harga saham dan terdapat juga faktor eksternal seperti nilai pasar yang ikut mempengaruhi perubahan harga saham. Nilai pasar merupakan kondisi yang terjadi di pasar. Rasio ini juga disering dipakai oleh para pemegang saham untuk melihat bagaimana suatu kondisi perolehan keuntungan yang potensial dari suatu perusahaan yang akan dibagikan kepada mereka (Fahmi, 2011: 70). Rasio ini

menggunakan *Earning Per Share* (EPS) yang menunjuk laba bersih yang diperoleh perusahaan untuk disetiap lembar saham selama satu periode tertentu yang akan dibagikan kepada pemegang saham. Semakin tinggi nilai *Earning Per Share* (EPS) maka akan menarik perhatian calon investor serta peningkatan *Earning Per Share* akan membuat pasar beraksi positif. Permintaan investor terhadap pembelian saham merupakan salah satu faktor yang akan mempengaruhi harga saham atau *return* saham. Jika nilai EPS meningkat maka itu menandakan bahwa taraf kemakmuran investor meningkat dan hal ini mendorong investor untuk terus menambah jumlah modal yang akan ditanamkan pada perusahaan tersebut.

Menurut (Hadi, 2013: 194) *Return* saham merupakan tingkat pengambilan saham yang diharapkan oleh para investor dalam menentukan *return* saham yang akan didapatkanmya. Tujuan utama investor dalam melakukan investasi adalah mencari keuntungan dimana *return* dapat dipisah menjadi dua yaitu : pembagian dividen atau melalui *capital gains*.

Negara indonesia memiliki populasi yang muda dengan sekitar 50% penduduk berumur di bawah 30 tahun, dari informasi tersebut maka bisa mengimplikasikan bahwa banyak orang Indonesia yang diprediksi untuk membeli properti pertama mereka dalam jangka waktu dekat dan menengah. Maka akan semakin banyak investor yang berminat untuk berinvestasi di sektor properti sehingga akan terjadi peningkatan harga saham perusahaan yang berakibat langsung memberikan dampaknya yaitu untuk meningkatnya *return* saham.

Berbagai penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi return saham di Bursa Efek Indonesia telah dilakukan oleh para peneliti. Penelitian tersebut antara lain : (Rusadi, Putri Lita & Hermanto, 2017:16-19) mengatakan bahwa ROA, TAT berpengaruh positif signifikan terhadap return saham dan DER berpengaruh negatif signifikan terhadap return saham serta EPS berpengaruh positif terhadap return saham, tetapi tidak signifikan.

Table 1.1 Data *Return* Saham perusahaan properti yang di BEI tahun 2013-2017

No	Nama Perusahaan	Return Saham				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Bekasi Asri Pemula Tbk	-52%	-21%	-4%	2%	94%
2	Megapolitan Development Tbk	-3%	23%	5%	-3%	86%
3	Jaya Real Property, Tbk	-72%	30%	-28%	17%	3%
4	Jababeka Tbk	-4%	53%	-16%	18%	-2%
5	Lippo Karawaci Tbk	-9%	12%	2%	-30%	-32%
6	Metropolitan Land Tbk	-29%	17%	-52%	65%	12%
7	Pudijadi Prestige Limited Tbk	-4%	-8%	-5%	-10%	18%

Sumber: Data yang diolah peneliti

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa *return* saham pada akhir tahun 2014 dibandingkan data 2013 dapat diketahui bahwa terdapat 6 perusahaan yang mengalami peningkatan indeks *return* dari tahun 2013 menuju tahun 2014 dengan rata- rata yang cukup tajam dan pada jangka waktu yang sama terdapat 1 perusahaan yang mengalami penurunan indeks *return*.

Pada tahun 2014 menuju tahun 2015 terdapat 6 perusahaan yang mengalami penurunan indeks *return* yang sangat drastis dan hanya 1 perusahaan yang mengalami peningkatan indeks *return* saja. Pada tahun 2015 menuju 2016 hanya terdapat 4 perusahaan yang masih mengalami peningkatan *return* saham sementara 3 perusahaan mengalami penurunan indeks *return*nya. Akan tetapi pada

tahun 2016 menuju tahun 2017 hanya ada 3 perusahaan yang mengalami peningkatan indeks *return* sedangkan 57% perusahaan pada tahun 2016 menuju 2017 mengalami penurunan *return* sahamnya, melihat persentase penurunan indeks *return* saham yang berada di atas 50% dari keseluruhan itu merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh perusahaan dan para investor. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan pengujian penelitian kembali dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, AKTIVITAS DAN NILAI PASAR TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

1.2 Identifikasi Masalah

1. Profitabilitas suatu perusahaan yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan seberapa tingginya laba bersih yang dapat mempengaruhi tingkat imbal/*return* saham yang diharapkan para investor.
2. *Leverage* suatu perusahaan yang tinggi menunjukkan risiko yang dihadapi oleh para investor ikut meningkat, para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki tingkat *leverage* yang tinggi dapat berakibat menurunnya harga saham yang membuat tingkat imbal/*return* saham menjadi menurun.
3. Aktivitas suatu perusahaan yang tinggi menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam menggunakan seluruh aktivitya dalam meningkatkan penjualan perusahaan. Hal tersebut dapat menarik minat investor untuk

menanamkan modalnya yang membuat tingkat imbal/*return* saham yang meningkat dengan melihat harga saham yang ikut meningkat.

4. Nilai Pasar menunjukkan kondisi yang terjadi di pasar, kondisi pasar yang berubah seiring dengan waktu dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan yang menyebabkan perubahan terhadap tingkat imbal/*return* saham ke para investor.

1.3 Batasan Masalah

Untuk menghindari terlalu luasnya permasalahan dalam penulisan, maka penelitian ini dibuatkan pembatasan masalah yaitu

1. Peneliti ini menggunakan 5 variabel yaitu Profitabilitas, *Leverage*, Aktivitas dan Nilai Pasar sebagai variabel independen (X) dan pengaruhnya terhadap *Return* Saham sebagai variabel dependen (Y).
2. Rasio yang digunakan untuk menghitung profitabilitas adalah *return on assets* (ROA).
3. Rasio yang digunakan untuk menghitung *leverage* adalah *debt to equity ratio* (DER).
4. Rasio yang digunakan untuk menghitung aktivitas adalah *total asset turnover* (TAT)
5. Rasio yang digunakan untuk menghitung nilai pasar adalah *earning per share*.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis membatasi masalah yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh Profitabilitas yang diukur dengan *Return on Asset* (ROA) terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Bagaimana pengaruh *Leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Bagaimana pengaruh Aktivitas yang diukur dengan *Total Asset Turnover* (TAT) terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
4. Bagaimana pengaruh Nilai Pasar yang diukur dengan *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
5. Bagaimana pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Aktivitas dan Nilai Pasar terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.5 Tujuan Penelitian:

1. Untuk mengetahui perkembangan pengaruh Profitabilitas terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Untuk mengetahui perkembangan pengaruh *Leverage* terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui perkembangan Aktivitas terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui perkembangan Nilai Pasar terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui perkembangan Profitabilitas, *Leverage*, Aktivitas dan Nilai Pasar terhadap *Return Saham* pada perusahaan Sub Sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Adapun manfaat dari penelitian yaitu :

1.6.1 Aspek Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan pengetahuan sebagai sumber yang cukup penting terhadap langsung di masyarakat atas pengetahuan secara teori yang didapat selama kuliah dengan praktis. Sebagai suatu karya yang dijadikan sebagai bahan wacana dan pustaka bagi mahasiswa atau pihak lain yang memiliki ketertarikan meneliti dibidang yang sama.

1.6.2 Aspek Praktis

1. Bagi Perusahaan

Dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan tentang bagaimana faktor-faktor yang mempengaruhi Return Saham perusahaan.

2. Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengalaman tentang dunia kerja yang akan kita hadapin dimasa depan

3. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan informasi tentang bagaimana pengaruh profitabilitas, *leverage*, aktivitas dan nilai pasar terhadap return saham perusahaan properti