

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Di era revolusi industri 4.0 sampai 5.0 yang semakin maju, perekonomian dibanyak negara terdorong untuk semakin berkembang. Sektor ekonomi yang nampak semakin berkembang termasuk juga investasi di bidang pasar modal. Pasar modal merupakan sarana untuk memperoleh dana yang bersumber dari masyarakat yang akan melakukan investasi (Silfira, 2021). Pasar modal dapat juga disebut sebagai simbiosis mutualisme kedua belah pihak yaitu pihak investor dan pihak perusahaan yang saling menguntungkan. Perusahaan yang membutuhkan tambahan modal akan sangat terbantu dengan adanya investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Sedangkan investor akan mendapatkan keuntungan atas saham dari perusahaan yang diinvestasikannya.

*Return* saham merupakan kelebihan harga jual saham diatas harga belinya. Semakin tinggi harga jual saham diatas harga beli, maka semakin tinggi investor memperoleh *return*. Apabila investor menginginkan *return* yang tinggi maka investor harus menanggung resiko yang tinggi, dan sebaliknya bila menginginkan *return* yang rendah maka resiko yang ditanggung juga akan lebih rendah (Arista, 2012). Meythi dan Hartono dalam Afriani dan Yusra (2021) mengemukakan bahwa *return* saham merupakan perolehan keuntungan yang diterima atas investasi yang dilakukan. Jogyantodalam Silfira (2021) menyatakan bahwa dalam kenyataannya investor dihadapkan pada *realized return* yang berbeda dengan *expected return* yaitu perbedaan antara hasil yang diharapkan dengan kenyataannya. Adanya

ketidakpastian ini berarti investor masih menduga-duga *return* yang diperoleh dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, tingkat pengembalian yang akan diterima oleh investor diperkirakan dahulu nilainya dengan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi dimasa yang akan datang.

Dalam konsep *return*, semakin tinggi tingkat *return* yang diharapkan maka semakin tinggi pula risiko yang akan diterima oleh investor dan semakin rendah tingkat *return* yang diharapkan maka semakin rendah juga risiko yang diterima oleh investor (Sutriani dalam Silfira, 2021). Dalam menentukan kemana dana yang dimiliki akan diinvestasikan investor perlu mencari tahu informasi-informasi mengenai perusahaan terkait dengan kondisi bisnis perusahaan dapat diperoleh dari pihak pasar modal seperti: para pialang, broker, dan manajer investasi. Termasuk peningkatan produktivitas usaha dan penigkatan jaringan bisnisnya.

Pasar modal memberi kontribusi dalam perekonomian Indonesia, diantaranya sebagai sarana pendanaan usaha atau sarana perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor serta sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan. Sebagai contoh: PT Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai salah satunya bursa yang menjadi acuan pasar modal Indonesia dengan emiten terbesarnya adalah industri manufaktur (Dianah Rofifah, 2020).

Industri manufaktur merupakan industri yang bergerak di sektor pengolahan bahan mentah atau bahan dasar maupun barang setengah jadi menjadi barang jadi untuk kemudian dijual kepada konsumen. Bursa Efek Indonesia mengkategorikan perusahaan manufaktur dalam beberapa sektor dan sub sektor. Salah satunya yaitu sub sektor properti dan *realestate*, yang termasuk dari

salah satu sektor yang sudah di klasifikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI).Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor yang diminati para investor karena memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang.Adanya potensi penambahan jumlah penduduk yang cukup besar menyebabkan semakin banyaknya pembangunan perumahan, pusat perbelanjaan dan pusat perkantoran (Ramadhianty, *et.al*, 2021).Dengan potensi akan banyaknya pembangunan tersebut menjadi tolak ukur investor dalam memilih perusahaan sub sektor properti dan *real estate* untuk menanamkan modalnya. Dikarenakan perusahaan manufaktur sub sektor properti dan *real estate* dianggap memiliki prospek yang cukup baik untuk kepedannya dan menarik banyak minat para investor untuk menanamkan modalnya, maka peneliti memilih perusahaan manufaktur sub sektor properti dan *real estate* untuk dijadikan bahan penelitian.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Ramadhianty, *et.al*(2021), dalam lima tahun terakhir ini saham properti sedang mengalami kelemahan.Melemahnya saham properti disebabkan karena rendahnya daya beli masyarakat. Adanya kebijakan *Loan to Value* (LTV) atau pengetatan uang muka dari 10 persen menjadi 30 persen (dengan maksud uang muka yang awalnya hanya 10 persen kemudian dinaikkan menjadi 30 persen) dan adanya kenaikan tingkat suku bunga menyebabkan kemampuan masyarakat dalam membeli properti semakin rendah. Hal ini akan berdampak pada penjualan properti yang akan semakin rendah dan kinerja perusahaan menjadikurang baik (Ramadhianty,*et.al*, 2021).

Di tengah sentimen negatif perusahaan properti ini, banyak investor yang melepas saham properti yang dimilikinya karena mereka menganggap saham properti tidak dapat memberikan keuntungan atau *return* di masa yang akan datang. Sebenarnya, apabila investor cermat dalam memilih saham masih banyak perusahaan properti yang dapat memberikan *return* atau keuntungan yang optimal (Ramadhianty,*et.al*, 2021).

Dalam memilih perusahaan untuk menanamkan sahamnya, investor perlu memerhatikan kinerja perusahaan. Suatu perusahaan yang memiliki kinerja perusahaan baik akan menarik minat investor untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan tersebut. Semakin banyak investor yang tertarik maka harga saham juga akan semakin naik, yang pada akhirnya akan mempengaruhi *return* saham. Berikut data perkembangan harga saham perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020 dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 1.1

Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*  
yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020

No	Kode	2016	2017	2018	2019	2020	Rata-Rata
1	APLN	21000	21000	15200	17700	18800	18740
2	BCIP	10600	12500	8900	6400	7500	9180
3	CTRA	1335	1185	1010	1040	985	1111
4	BSDE	1775	1700	1255	1255	1255	1438
5	PLIN	4850	3550	2880	3000	2550	3366
6	SMRA	1325	945	850	1005	780	972
7	ASRI	352	356	312	238	242	300
	Jumlah	41217	41236	30362	30638	32082	35107
	Rata-Rata	5888,14	5890,86	4337,43	4376,86	4583,14	5015,29

Sumber: (Hakim, 2021)

Berdasarkan Tabel 1.1, seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* selama periode 2016-2020 mengalami penurunan rata-rata harga saham mulai 5888,14 (2016) menjadi 4583,14 (2020). Sebagai dapat dicontohkan, perusahaan dengan kode ASRI mengalami penurunan harga saham sebesar 300, sedangkan kode APLN mengalami kenaikan harga saham sebesar 18740. Dengan demikian atas dasar fenomena di atas terdapat ketidakstabilan dalam kinerja harga saham sehingga, perlu sebuah penelitian untuk mengkaji faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kinerja harga saham.

Berdasarkan fenomena di atas, variabel-variabel penting dalam kinerja keuangan seperti : *Leverage*, Likuiditas, dan Profitabilitas perlu dilakukan penelitian lebih lanjut apakah berpengaruh terhadap return saham yang secara tidak langsung akan memberikan dampak terhadap harga saham. Tujuan utama investor melakukan investasi yaitu untuk mendapatkan keuntungan atau *return* di masa mendatang (Ramadhianty, *et.al*, 2021).

Tanpa adanya keuntungan dari *return* tentunya investor tidak akan bersedia menanamkan modalnya. Namun, perlu diingat *return* tidak hanya tentang keuntungan tapi ada juga risiko kerugian yang harus dihadapi jika nantinya tingkat *return* yang diharapkan tidak sesuai ekspektasi. Semakin tinggi tingkat *return* yang diharapkan maka semakin besar juga risiko yang akan ditanggung oleh investor. Investor yang ingin mempertahankan investasinya dan memperoleh tingkat *return* yang tinggi harus memiliki perencanaan yang matang. Kesalahan pengambilan keputusan investasi akan sangat fatal dan menyebabkan kerugian bagi investor.

Suatu perusahaan dapat mengalami *return* yang fluktuatif setiap saat karena dipengaruhi oleh faktor eksternal dan internal perusahaan. Faktor eksternal perusahaan merupakan faktor yang berada di luar perusahaan meliputi inflasi, tingkat suku bunga, kurs valuta asing dan pertumbuhan ekonomi, sedangkan faktor internal perusahaan merupakan faktor yang berada di dalam perusahaan itu sendiri dan dapat diketahui melalui kinerja keuangan perusahaan. (Ramadhianty, *et.al*, 2021). Untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan dapat dilakukan dengan analisis rasio keuangan. Dalam penelitian ini rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan adalah *Leverage*, Likuiditas dan Profitabilitas.

*Leverage* merupakan rasio yang digunakan dalam mengukur sejauh mana aktivitas perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2014). Semakin tinggi nilai *leverage* maka risiko yang dihadapi investor juga semakin tinggi dan para investor meminta keuntungan yang semakin besar. Adapun keterkaitan antara *return* saham dengan *leverage* adalah sejauh mana perusahaan membiayai aset perusahaan baik hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek yang didapat dari penertiban saham atau obligasi yang dilakukan investor yang nantinya menerima *return*, baik itu berupa dividen maupun *capital gain* (Rusadi, 2017). Dalam hal ini *leverage* diproksikan dapat menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu rasio yang dapat mengukur besarnya utang terhadap modal (Herianto & Deannes, 2020). Menurut peneliti Afriani dan Irdha (2021) *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019. Namun pendapat

tersebut bertolak belakang dengan pendapat Purwitajati dan Putra (2020) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh pada *return* saham perusahaan properti dan *real estate* periode 2010-2014.

Likuiditas yang semakin tinggi akan menyebabkan perusahaan mampu melunasi hutang jangka pendeknya, hal tersebut tentunya akan berpengaruh terhadap *return* saham yang akan semakin tinggi pula. Sehingga *return* saham yang didapat oleh investor juga semakin tinggi. Likuiditas merupakan suatu tolak ukur kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendek atau hutang lancar yang dimiliki dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki. Semakin baik tingkat rasio likuiditas suatu perusahaan maka semakin likuid perusahaan tersebut, sehingga kemampuan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya semakin tinggi, hal ini dapat mampu untuk membantu perusahaan dalam meningkatkan kredibilitas perusahaan di mata para investor sehingga dengan begitu *return* saham perusahaan tersebut juga akan meningkat (Winny, 2020). Rasio likuiditas pada penelitian ini menggunakan *current ratio*(CR). *Current ratio* (CR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan (Kasmir, 2015). Menurut penelitian Ningsih dan Hendri (2017) menyatakan bahwa likuiditas (CR) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Profitabilitas merupakan ukuran seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh dari modal saham, tingkat penjualan, dan kekayaan (*asset*) yang dimiliki

perusahaan. Profitabilitas yang tinggi suatu keberhasilan perusahaan dalam memperoleh keuntungan serta memperlihatkan kinerja perusahaan yang bagus. Keterkaitan antara *return* saham dengan profitabilitas yaitu semakin tinggi tingkat profit perusahaan maka tingkat pengembalian juga semakin tinggi dan begitu juga sebaliknya (Sutriani, 2014). Dalam penelitian ini profitabilitas diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE). ROE mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal sendiri. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi otomatis akan memiliki dana internal yang besar. Dengan meningkatnya ROE maka profitabilitas dari perusahaan semakin baik sehingga perusahaan mendapatkan *return* yang tinggi (Wahyu & Permata, 2020). Maka Wahyu dan Permata (2020) menyatakan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2014 – 2017. Tetapi dibantah oleh Lestari *et.al*, (2016) bahwa ROE tidak berpengaruh dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2012.

Melihat dari hipotesis yang dilakukan oleh beberapa penelitian terdahulu, peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh dari *Leverage*, Likuiditas dan Profitabilitas terhadap *return* saham. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pengaruh *Leverage*, Likuiditas dan Profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2020.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah *Leverage* berpengaruh terhadap *Return Saham* ?
2. Bagaimanakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Return Saham* ?
3. Bagaimanakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *Return Saham* ?
4. Bagaimanakah *Leverage*, Likuiditas dan Profitabilitas secara bersama-sama berpengaruh terhadap *Return Saham*?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji secara empiris dan teoritis:

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh *Leverage*, Likuiditas dan Profitabilitas terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh *Leverage* terhadap *Return Saham*
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh Likuiditas terhadap *Return Saham*
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh Profitabilitas terhadap *Return Saham*

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan, diantaranya :

1. Sebagai kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan

Penelitian ini dapat memberikan manfaat dan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan ilmu ekonomi khususnya dibidang manajemen.

2. Sebagai pedoman dalam kebijakan operasional

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan serta pemahaman mengenai analisis pengaruh *Leverage*, Likuiditas, dan Profitabilitas terhadap *Return Saham*. Serta dapat juga dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

3. Sebagai pedoman atau acuan pengambilan kebijakan jangka panjang

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi dan rujukan mengenai hal-hal yang diperlukan didalam melakukan investasi, cara untuk menentukan perusahaan yang cocok untuk dijadikan sarana untuk penanaman modal dan mengambil keputusan strategis untuk memaksimalkan dana yang diinvestasikan dengan memperoleh *return* yang diharapkan.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa bab.

Bab I adalah pendahuluan. Bab pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika

penulisan. Hal ini bertujuan untuk memberikan gambaran awal terkait penelitian yang akan dilaksanakan.

Bab II adalah landasan teori. Bab landasan teori berisi portofolio ilmu pengetahuan yang sedang penulis alami. Yaitu *Return Saham* (Pengertian *Return Saham*, Jenis-jenis *Return Saham*, Faktor yang Memengaruhi *Return Saham*, Pengukuran *Return Saham*, Tujuan dan Manfaat *Return Saham*), *Leverage* (Pengertian *Leverage*, Rasio *Leverage*), Likuiditas (Pengertian Likuiditas, Rasio Likuiditas), Profitabilitas (Pengertian Profitabilitas, Tujuan dan Manfaat Profitabilitas, Jenis-jenis Profitabilitas, Faktor-faktor yang Menentukan Tinggi Rendahnya Profitabilitas), pengembangan hipotesis dan kerangka penelitian. Hal ini bertujuan untuk menjelaskan variabel penelitian sesuai dengan teori yang relevan yang dituangkan dalam hipotesis penelitian.

Bab III adalah metode penelitian. Bab metode penelitian berisi populasi dan- sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional dan pengukuran variabel, serta metode analisis data. Pembahasan ini meliputi teknik pengumpulan data, definisi operasional dari variabel penelitian dan pengukuran dari masing-masing variabel, serta metode analisa data dan teknik pengujian hipotesis.

Bab IV adalah hasil dan pembahasan. Bab hasil dan pembahasan berisi: analisis deskriptif, nilai-nilai variabel, pengujian keandalan data, analisis regresi, analisis pengujian hipotesis, pembahasan hasil-hasil penelitian, perbandingan hasil penelitian dengan teori pendukung dan penelitian terdahulu.

Bab V adalah penutup. Bab penutup berisi kesimpulan dan saran.