

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal (*capital market*) merupakan tempat berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham dan obligasi dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau memperkuat modal perusahaan (Fahmi, 2013:55). Bagi perusahaan, keberadaan pasar modal akan menambah pilihan dalam memenuhi kebutuhan dana khususnya dana dalam jangka panjang, sehingga keputusan perusahaan dalam pembelanjaan semakin bervariasi dan struktur modal perusahaan menjadi lebih optimal. Bagi investor keberadaan pasar modal akan memperbanyak pilihan investasi sehingga kesempatan untuk mengoptimalkan keuntungan semakin terbuka, dalam usahanya untuk memperoleh keuntungan yang optimal investor yang memilih berinvestasi dalam bentuk saham dihadapkan pada pilihan untuk memaksimalkan *return* pada berbagai tingkat risiko atau meminimalkan risiko pada berbagai tingkat *return*.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi (Jogiyanto, 2013:235). *Return* saham diperoleh dari selisih kenaikan (*capital gains*) atau selisih penurunan (*capital loss*). *Capital gains* atau *capital loss* sendiri diperoleh dari selisih harga investasi sekarang relatif dengan harga periode yang lalu. *Return* yang dihasilkan investor akan meningkat pada saat harga

saham naik dan berkurang pada saat harga saham turun, untuk kepentingan mengoptimalkan *return* yang diterima investor dapat melakukan serangkaian analisis terhadap laporan keuangan perusahaan. Teknik analisis yang umum dipergunakan investor adalah teknik analisis rasio dengan membandingkan pos-pos tertentu dalam neraca atau laporan laba-rugi individual atau kombinasi kedua laporan tersebut. Dari analisis rasio akan dihasilkan beberapa rasio keuangan perusahaan yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan investasi. Rasio keuangan secara garis besar dikelompokkan menjadi lima yaitu rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas dan rasio penilaian (Sutrisno, 2012:230).

Rasio profitabilitas dan *leverage* merupakan rasio keuangan yang dapat dipergunakan investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, sedangkan rasio *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Salah satu rasio profitabilitas yang menarik perhatian investor adalah *Return On Assets* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE).

Return On Assets (ROA) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan semua aktiva yang dimiliki oleh perusahaan (Sutrisno, 2012:222), sedangkan *Return On Equity* (ROE) merupakan suatu pengukuran dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang

saham preferen) atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Semakin besar *Return On Assets* (ROA) menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat kembalian semakin besar. Meningkatnya kinerja perusahaan, maka harga saham perusahaan di pasar modal meningkat dan hal ini berdampak pada peningkatan *return* saham. Apabila terdapat peningkatan *Return On Equity* (ROE) maka bagian keuntungan yang terjadi hak pemilik modal juga meningkat. Oleh karena terdapat peningkatan hak bagi pemegang saham maka investor akan tertarik berinvestasi pada perusahaan yang menghasilkan *Return On Equity* (ROE) tinggi.

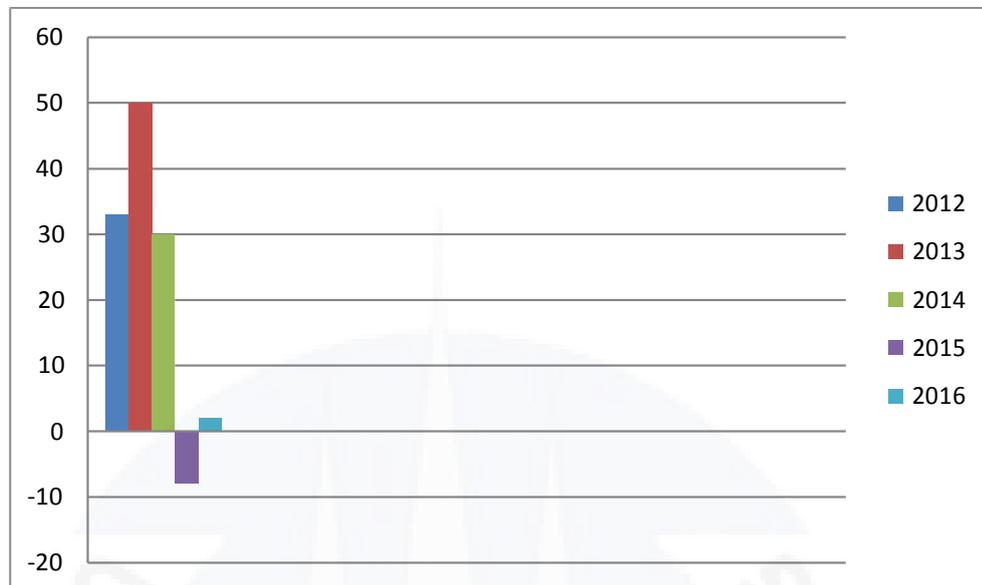
Ketertarikan investor pada perusahaan yang menghasilkan *Return On Assets* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE) tinggi mendorong peningkatan permintaan kepemilikan saham sehingga harga saham perusahaan menjadi meningkat. Adanya peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba akan meningkatkan harga pasar saham perusahaan. Meningkatnya harga saham perusahaan maka *return* yang dihasilkan investor juga meningkat, sedangkan rasio *leverage* yang digunakan untuk mengukur tingkat penggunaan utang terhadap total *asset* yang dimiliki perusahaan adalah *debt to assets ratio*. Semakin tinggi *debt to assets ratio* menunjukkan semakin tinggi modal pinjaman (utang) yang digunakan perusahaan didalam menghasilkan keuntungan, dalam kondisi ini beban bunga yang ditanggung perusahaan-perusahaan menjadi semakin tinggi. Kegagalan perusahaan dalam membayar bunga atas utang dapat menyebabkan kesuliptan keuangan yang berakhir dengan kebangkrutan perusahaan. *Total liability* (utang) yang

semakin meningkat menunjukkan beban keuangan perusahaan semakin besar sehingga harga saham tersebut di pasar modal semakin menurun, menurunnya harga saham maka *return* saham perusahaan menurun pula.

Sektor *Real Estate* dan *Property* sebagai salah satu instrumen usaha biasanya dipilih investor. Sektor *Real Estate* dan *Property* merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi disektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* mempunyai struktur modal yang tinggi. Harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun yang dikarenakan jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan semakin tinggi karena semakin bertambahnya jumlah penduduk dan penentu harga bukanlah pasar tetapi orang (pihak) yang menguasai tanah tersebut membuat sektor *Real Estate* dan *Property* ini semakin banyak disukai oleh investor ataupun kreditor.

Grafik 1.1 Rata-Rata *Return* Saham pada Sektor *Real Estate* dan *Property*

Tahun 2012-2016



Sumber : diolah peneliti, 2018

Grafik 1.1 diatas memperlihatkan *return* saham dari perusahaan *Real Estate* dan *Property* pada tahun 2012-2016. Pada tahun 2012-2013 rata-rata *return* saham mengalami kenaikan yang berarti perusahaan *Real Estate* dan *Property* umumnya berkembang, namun pada tahun 2014-2016 mengalami penurunan yang drastis bahwa perusahaan *Real Estate* dan *Property* pertahunnya terjadinya fluktuatif, dengan terjadinya hal tersebut maka harga saham akan ikut naik dan *return* saham yang akan diperoleh investor akan mengalami penurunan.

Tabel 1.1 *Return* Saham Sektor *Real Estate* dan *Property* 2012-2016

No	Kode	Nama Perusahaan	<i>Return</i> Saham (%)				
			2012	2013	2014	2015	2016
1	APLN	Agung Podomoro land Tbk	5,7	-42	56	0	-37
2	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	30,4	-28	30	-39	3
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	-6,1	-53	-24	0	0
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	-59,7	82	69	10	-88
5	BIPP	Bhuawanatala Indah	102,0	-11	6	-7	2

		Permai Tbk						
6	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	-23,5	-9	23	-8	-22	
7	BKSL	Sentul City Tbk	-28,7	-17	-34	-44	59	
8	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	13,3	16	40	0	-3	
9	COWL	Cowell Development Tbk	-39,1	229	33	-4	81	
10	CTRA	Ciputra Development Tbk	48,1	-6	67	17	-9	
11	DART	Duta Anggada Realty Tbk	63,2	-37	53	-38	-14	
12	DILD	Intiland Development Tbk	31,4	-6	106	-25	2	
13	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	69,4	47	9	31	-6	
14	EMDE	Megapolitan Development Tbk	-12,5	-21	23	5	-3	
15	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	137,9	57	17	78	-38	
16	GMTD	Goa Makassar Tourism Tbk	0,0	1158	-27	23	-7	
17	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	-35,9	51	98	-33	-8	
18	GWSA	Greenwood sejahtera Tbk	15,6	-31	9	-29	5	
19	JRPT	Jaya Real Property Tbk	40,9	29	30	-28	17	
20	KIJA	Kawasan Industri Jababeka	5,3	-4	53	-16	18	
21	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	80,2	51	113	-30	-30	
22	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	51,5	-9	12	1	-30	
23	MDLN	Moderland Reality Tbk	154,2	-36	33	-10	-27	
24	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	34,5	144	61	10	53	
25	MTLA	Metropolitan Land Tbk	120,4	-30	17	-52	65	
26	MTSM	Metro Reality Tbk	9,4	-1	0	-67	61	
27	MORE	Indonesia Prima Property Tbk	26,4	1	0	-12	-28	
28	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	4,5	19	95	7	21	
29	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	7,5	-4	-8	-5	-10	
30	PWON	Pakuwon Jati Tbk	20,0	20	91	-4	14	
31	RBMS	Rista Bintang mahkota Tbk	66,3	-36	-3	-28	35	
32	RDTX	Roda Vivatex Tbk	29,6	40	7	14	67	
33	RODA	Pikko land development Tbk	55,6	29	3	29	-34	
34	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk	66,0	225	-26	-15	-3	
35	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	46,9	-1	-35	-23	-20	
36	SMRA	Summarecon Agung Tbk	53,2	-18	95	9	-20	

Sumber : <https://www.sahamok.com>(Data Olahan), 2018

Berdasarkan Tabel 1.1 perusahaan mengalami fluktuasi nilai *return* saham dari tahun ke tahun. Ada yang mengalami peningkatan *return* dari tahun ke tahun seperti pada perusahaan Roda Vivatex Tbk, yang berada pada 29,6% pada tahun 2012 dan meningkat menjadi 67% pada tahun 2016, meskipun pada tahun 2014 dan 2015 menurun pada 7% dan 14%. Terdapat pula perusahaan yang mengalami penurunan *return* seperti pada perusahaan Metropolitan Land Tbk pada tahun 2012 *return* perusahaan pada 120,4% menurun hingga pada tahun 2016 terletak pada 65%.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor, pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Berdasarkan temuan diatas, dapat diindikasikan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pergerakan *return* saham, sehingga para investor perlu melakukan analisis mengenai perubahan pergerakan *return* saham tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dan data diatas maka seorang investor harus memperhatikan faktor fundamental dan data-data yang dapat mempengaruhi harga saham. Selain itu investor juga harus menentukan saham-saham yang

baik untuk dijadikan investasi. Penulis bermotivasi melakukan penelitian ini karena cukup penting untuk mengambil keputusan investor dalam menentukan saham-saham yang baik untuk diinvestasi dan melihat apakah hubungan dan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Maka dari itu penulis mengambil judul **“PENGARUH LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA SEKTOR REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2012-2016”**

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana gambaran *leverage*, profitabilitas, dan *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
2. Apakah *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
3. Apakah *Return on Assets* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
4. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?

5. Apakah *leverage* (DAR) dan profitabilitas (ROA dan ROE) secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?

1.3 Batasan Masalah

Agar memberikan pemahaman yang sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, maka peneliti melakukan pembatasan masalah sebagai berikut :

1. Perusahaan yang diteliti merupakan perusahaan pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.
2. Variabel-variabel yang diteliti dalam mempengaruhi *return* saham adalah *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return on Assets* (ROA), dan *Return on Equity* (ROE).
3. *Return* saham yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *return* saham jangka pendek yang berupa *capital gain* yang diperoleh dari selisih harga saham.
4. Saham yang diteliti dalam penelitian ini merupakan saham biasa karena merupakan saham yang dijual melalui bursa saham.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mendapatkan gambaran tentang *leverage*, profitabilitas, dan *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.

2. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR) secara parsial terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
3. Untuk menganalisis pengaruh *Return on Assets* (ROA) secara parsial terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
4. Untuk menganalisis pengaruh *Return on Equity* (ROE) secara parsial terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?
5. Untuk menganalisis pengaruh *leverage* (DAR) dan profitabilitas (ROA dan ROE) secara simultan terhadap *return* saham pada sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016?

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan pengetahuan yang lebih mendalam dan komprehensif bagi peneliti mengenai *leverage* dan profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan publik pada umumnya. Penelitian ini juga merupakan sebuah aplikasi dari teori yang telah didapatkan oleh penulis dalam perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

Secara empiris penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk pengambilan kebijakan oleh manajemen perusahaan maupun

investor, terutama sebagai pertimbangan dalam pembuatan kebijakan sehubungan dengan *return* saham perusahaan dan pengungkapannya dalam laporan tahunan perusahaan.

3. Manfaat Kebijakan

Bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam penyusunan anggaran untuk waktu yang akan datang dan perusahaan dapat mengetahui *return* saham dari sisi *leverage* dan profitabilitas. Serta sebagai masukan bagi lembaga keuangan dalam membuat aturan yang terkait dengan batas waktu penyampaian laporan keuangan yang telah diaudit bagi perusahaan.

1.6 Sistematika Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi tinjauan pustaka yang diawali dengan landasan teori, penelitian terdahulu yang sejenis, kerangka pemikiran, dan perumusan hipotesis yang akan diuji untuk mempermudah dalam pemahaman tentang penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan, tempat dan waktu penelitian, penentuan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional dan pengukuran variabel yang digunakan,

teknik analisis data serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini yang menjelaskan gambaran umum objek penelitian, analisis dan interpretasi dan serta pembahasan hasil.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan penjelasan tentang gambaran hasil analisis dan saran yang diberikan penulis sebagai bahan masukan pada perusahaan yang diteliti.

