

BAB I

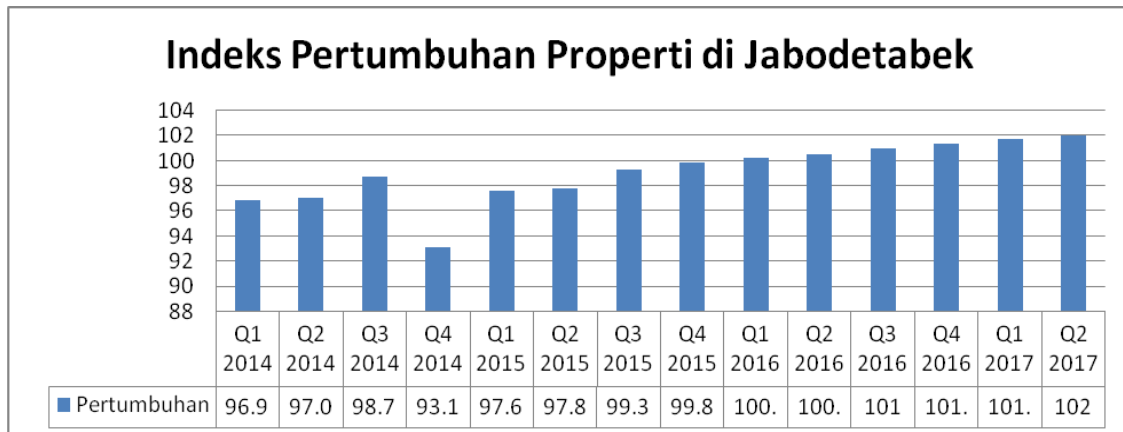
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pasar modal merupakan sebuah wadah yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang menyediakan dana untuk bertransaksi maupun bernegosiasi, seperti yang ada pada peraturan lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 mengenai Pasar Modal telah menggariskan bahwa pasar modal memiliki posisi yang sangat strategis dalam pembangunan ekonomi nasional. Menurut Husnan (2005:4) “Pasar Modal memiliki 2 fungsi, yaitu fungsi keuangan dan fungsi ekonomi. Fungsi keuangan dari Pasar Modal merupakan tempat dimana para *lender* menyediakan dana tanpa harus terlibat langsung dalam kepemilikan aset riil yang diperlukan oleh investasi tersebut, sedangkan untuk melaksanakan fungsi ekonomi, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* ke *borrower*”. Selain itu, Pasar Modal juga memiliki fungsi sebagai mobilitas jangka pendek bagi Pemerintah karena Pemerintah dapat mengalokasikan dananya kepada masyarakat melalui sektor-sektor yang memiliki potensi serta dapat memberikan keuntungan.

Salah satu sektor yang memiliki potensi dan dapat memberikan keuntungan bagi Pemerintah adalah sektor properti dan *real estate*. Sebuah data menunjukkan pergerakan pertumbuhan sektor properti dan *real estate* di Jabodetabek. Sektor properti dan *real estate* di wilayah Jabodetabek telah tumbuh secara perlahan selama

lima tahun terakhir, namun sempat mengalami penurunan pada kuartal ke empat pada tahun 2014.



Gambar 1.1
Grafik Indeks Pertumbuhan Properti
Sumber: www.bi.go.id, diolah

Data di atas diperkuat dengan pertumbuhan nilai pasar properti yang diberitakan oleh media *online* pada tanggal 07 April 2017 mengenai pertumbuhan sektor properti yang tumbuh positif setelah mengalami pelambatan.

Nilai pasar properti pada 2017 ditaksir meningkat sekitar 15% menjadi sekitar Rp 318 triliun. Seorang analis properti mengatakan bahwa nilai kapitalisasi properti nasional tahun 2017 diperkirakan mencapai Rp 318 triliun meningkat 15% dibanding 2016 yang mencapai Rp 277 triliun. Segmen hunian yaitu apartemen dan perumahan menjadi kontributor terbesar yakni mencapai 55.8% dari nilai kapitalisasi properti nasional. Laju pertumbuhan nilai kapitalisasi sektor hunian mencapai 16.5% yaitu dari Rp 152.7 triliun menjadi Rp 177.9 triliun (beritasatu, 2017). Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan properti dan *real estate* maka akan diikuti dengan perkembangan perusahaan pada sektor properti dan *real estate*. Perusahaan pada

sektor ini semakin banyak dan berkembang, karena itu investor dapat memutuskan untuk mulai berinvestasi dengan menanamkan sahamnya di Pasar Modal

Pasar modal memiliki banyak jenis sekuritas, salah satunya yaitu saham. Saham merupakan salah satu jenis sekuritas yang mampu memberikan *return* yang tinggi sesuai dengan pendapat Suad (2001:48) “pemodal yang bersedia menanggung risiko lebih besar (dan karenanya mengharapkan keuntungan lebih besar) akan mengalokasikan dananya pada sebagian besar sekuritas yang lebih berisiko. Dengan demikian portofolio investasinya mungkin terdiri dari saham”.

Saat berinvestasi saham, investor akan dihadapkan dengan dua potensi *return*, yang pertama yaitu *return* dari perubahan harga (*Capital gain/loss*) dan yang kedua yaitu dari deviden saham. *Capital gain/loss* dapat diperoleh dari selisih antara harga investasi sekarang relatif dengan harga investasi periode yang lalu, sedangkan deviden merupakan pembagian dari kas yang secara teratur diberikan oleh perusahaan kepada para pemegang saham. Namun disini investor perlu mengingat bahwa ada hubungan positif antara risiko dengan keuntungan pada saat melakukan investasi. Untuk dapat meminimalkan risiko maka investor harus melakukan analisis fundamental. Menurut Lutfi (2016:1) “Analisis fundamental berusaha untuk mencari saham yang *undervalued* dan menjual saham yang *overvalued*”. Hal ini sesuai dengan Teori Analisis Fundamental yang menyatakan bahwa investor seharusnya membeli saham saat harga pasar berada di bawah nilai intrinsiknya dan menjual ketika harga pasar di atas nilai intrinsik, maka investor akan mendapatkan *return* saham dari *Capital gain*. *Return* saham juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kinerja keuangan yang berupa rasio – rasio seperti rasio likuiditas, rasio

aktivitas, rasio profitabilitas dan rasio *leverage*, Arus kas perusahaan, ukuran perusahaan, nilai perusahaan dan beberapa faktor lainnya.

Likuiditas merupakan rasio yang dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang-hutang jangka pendeknya (Mamduh, 2016: 75). Semakin besar aset lancar perusahaan maka akan dapat melunasi hutang lancar pada suatu perusahaan. Para investor akan mendapatkan *return* saham yang telah ditanamkan lebih tinggi jika perusahaan mampu untuk melunasi hutang jangka pendeknya. Penelitian terkait rasio likuiditas yang diukur menggunakan *Current Ratio* terhadap *return* saham telah dilakukan oleh Mayfani dan Rudianto (2014) yang menyatakan bahwa rasio likuiditas berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Thrisye dan Simu (2013) serta penelitian Stefano (2015) menyatakan bahwa Rasio Likuiditas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Rasio profitabilitas adalah sebuah rasio yang dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan (profit) melalui hasil penjualan, aset atau pun modal saham perusahaan. Profitabilitas dapat mencerminkan kinerja suatu perusahaan dan tujuan perusahaan di masa yang akan datang sehingga investor akan melihat kinerja suatu perusahaan melalui profitabilitas. Semakin tinggi rasio profitabilitas maka semakin baik perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk mendapatkan laba. Semakin tinggi laba perusahaan maka modal perusahaan pun akan ikut meningkat, hal ini dapat digunakan perusahaan untuk membayarkan *return* saham kepada para investor. Peristiwa tersebut dapat membuat para investor tertarik untuk menanamkan

sahamnya pada perusahaan itu serta berdampak pada harga saham perusahaan yang akan meningkat dan diikuti dengan peningkatan *return* saham perusahaan. Terdapat beberapa perbedaan hasil penelitian mengenai rasio profitabilitas terhadap *return* saham. Pada penelitian Stefano (2015) serta penelitian Gunadi dan Kesuma (2015) menyatakan bahwa rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *return on asset* (ROA) berpengaruh terhadap *return* saham, namun Sudarsono dan Sudyatno (2016) serta Nurkhasanah (2013) menyatakan bahwa rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *return on asset* (ROA) tidak memiliki pengaruh terhadap *return* saham.

Kinerja keuangan selanjutnya yang dapat mempengaruhi *return* saham yaitu rasio aktivitas. Rasio aktivitas merupakan rasio yang menggambarkan aktivitas yang telah dilakukan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasinya. Kunci utama rasio aktivitas ini merupakan sisi kanan laporan keuangan yaitu aset perusahaan, baik aset lancar atau pun aset tetap. Rasio aktivitas memperlihatkan tingkat efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset tetapnya untuk dapat menghasilkan penjualan. Rasio aktivitas ini cukup diperhatikan oleh perusahaan yang mempunyai proporsi aset tetap yang tinggi. Semakin tinggi tingkat perputaran aset tetapnya maka semakin efektif pula penggunaan aset tetap tersebut. Rasio aktivitas yang diukur menggunakan *total aset turn over* (TAT) dinyatakan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham oleh Bararoh (2015) serta Mayfani dan Rudianto (2014) namun penelitian Stefano (2015) serta penelitian Thrisye dan Simu (2013) menyatakan bahwa rasio aktivitas yang diukur menggunakan TAT tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Rasio pada kinerja keuangan selanjutnya yang dapat mempengaruhi *return* saham adalah rasio *leverage*. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang-hutang jangka panjangnya. Banyak cara yang dapat digunakan perusahaan untuk melunasi hutang jangka panjangnya yaitu dengan menggunakan aset perusahaannya maupun menggunakan ekuitas perusahaan. Akan lebih baik jika sebuah perusahaan memiliki hutang yang lebih kecil dibandingkan dengan ekuitas perusahaan tersebut karena ekuitas perusahaan tersebut dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang jangka pendeknya. Semakin kecil rasio ini maka akan semakin baik karena semakin kecil porsi hutang terhadap ekuitas maka perusahaan tersebut semakin aman. Hasil penelitian mengenai rasio *leverage* dinyatakan berpengaruh oleh Sudarsono dan Sudiyatno (2016) serta Thrisye dan Simu (2013). Hal tersebut dapat terjadi karena rasio yang didapatkan kecil sehingga modal milik perusahaan dapat digunakan untuk membagi dividen pada pemegang saham sedangkan penelitian milik stefano (2015), Gunadi dan Kesuma (2015) menyatakan bahwa rasio *Leverage* tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Variabel lain yang dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan suatu ukuran yang dapat digunakan untuk mengklasifikasikan besar atau kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dibagi menjadi tiga, yaitu perusahaan besar, perusahaan menengah dan perusahaan kecil. Semakin besar perusahaan maka akan membutuhkan dana yang semakin besar pula, pada saat inilah perusahaan akan menggunakan modal dari para investor untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan tersebut. Para investor akan percaya kepada sebuah perusahaan jika perusahaan tersebut memiliki

aset yang besar karena investor menganggap perusahaan mampu memperoleh keuntungan serta memberikan imbal balik yang lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang asetnya kecil. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sudarsono dan Sudiyatno (2016) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *return* saham, namun hasil penelitian dari Adiwaratama (2012) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Ketidakkonsistensian dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya inilah yang mendorong peneliti untuk menguji kembali konsistensi hasil penelitian terdahulu. Variabel yang ingin dikaji ulang oleh peneliti terkait pengaruhnya terhadap *return* saham diantaranya adalah rasio likuiditas (CR), rasio profitabilitas (ROA), rasio aktivitas (TAT), rasio *leverage* (DER) dan juga ukuran perusahaan. Peneliti memilih sektor properti dan *real estate* karena pada sektor ini sedang mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi, selain itu karena kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal juga cukup tinggi. Atas alasan tersebut, maka peneliti ingin menguji kembali pengaruh Rasio Keuangan dan Ukuran Perusahaan terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dapat diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Apakah Likuiditas memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016?
2. Apakah Profitabilitas memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016?
3. Apakah Aktivitas memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016?
4. Apakah *Leverage* memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016?
5. Apakah Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016?

1.3. **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh dari Likuiditas terhadap *return* saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.

2. Mengetahui pengaruh dari Profitabilitas terhadap *return* saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.
3. Mengetahui pengaruh dari Aktivitas terhadap *return* saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.
4. Mengetahui pengaruh dari *Leverage* terhadap *return* saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.
5. Mengetahui pengaruh dari Ukuran Perusahaan terhadap *return* saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai oleh peneliti yaitu:

1. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor dalam menanamkan dananya pada saham sesuai dengan risiko yang diinginkan serta dapat dijadikan acuan dalam pengambilan keputusan investasi untuk menambah informasi.

2. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan pengetahuan tambahan mengenai pengaruh dari Likuiditas, Profitabilitas, Aktivitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan terhadap *Return Saham*.

1.5. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini dan untuk memperjelas maksud dan tujuannya, maka peneliti membuat sistematika penyusunan melalui beberapa tahapan yang selanjutnya akan dijabarkan pada beberapa bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai penelitian terdahulu yang selain menjadi rujukan, juga menjadi perbandingan dengan penelitian ini. Pada bab ini berisi pula landasan teori, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan

sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

BAB IV : METODE PENELITIAN

Berisi gambaran subjek penelitian dan analisis data yang menguraikan tentang gambaran subjek penelitian, analisis data serta pembahasan.

BAB V : METODE PENELITIAN

Berisi penutup yang menguraikan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian serta saran untuk penelitian selanjutnya.

