

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1.Latar Belakang Masalah

Dewasa ini di Indonesia perkembangan investasi pada sector property bisa dikatakan sangat berkembang. Hal ini sangat dipengaruhi oleh *return* saham atau pengembalian saham yang bisa dikatakan sangat menjanjikan di bidang tersebut. Pasar modal menjadi sarana utama dan yang paling efektif dalam melakukan pembelian dan penjualan saham. Investor berharap dengan membeli saham mereka akan mendapatkan dividen yaitu pembagian keuntungan setiap tahun oleh perusahaan, atau *capital gains* yaitu keuntungan yang diperoleh dari selisih nilai perolehan dan penjualan saham tersebut. Namun para investor juga harus siap dengan kemungkinan risiko saat hal sebaliknya terjadi.

Perkembangan pasar modal di Indonesia meningkat ditandai dengan banyaknya investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya pada insustri real estate dan property. Banyak masyarakat yang menanamkan modalnya pada industry real estate, hal ini disebabkan oleh *supply* yang bersifat tetap yaitu tanah dan *demand* yang selalu meningkat dengan pesat yaitu permintaan masyarakat terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu banyak *developer* maupun investor yang sangat tertarik pada bidang ini. Tetapi keuntungan tidak bisa dirasakan oleh *developer* dan investor pada setiap waktu, dengan kata lain hal ini hanya dapat dialami pada waktu-waktu tertentu saja. Waktu dimana *developer* dan investor bisa mendapatkan kemungkinan *return* saham yang sesuai dalam artian saat harga

investasi pada posisi terendah dan bisa memungkinkan mendapatkan keuntungan yang sesuai disebut dengan *fase upswing*. Fase ini adalah saat yang tepat bagi investor untuk berinvestasi, dimana harga property masih terjangkau dan masih memungkinkan untuk berkembang di kemudian hari. Tetapi, pada dewasa ini sangat banyak investor yang terlena dan melewatkan fase ini dan akhirnya terlambat untuk melakukan investasi. "*Fase upswing* ialah waktu yang tepat untuk berinvestasi. Jangan tunggu sampai di titik puncak. Jika fase sebelumnya *property clock* level atas terjadi di tahun 2013, banyak orang yang terlena dan tidak mempersiapkan diri untuk bisa bertahan di pasar", ungkap Ali di acara Rumah.com Professional Agent Summit 2016, yang bertempat di Soehana Hall, Energy Building, SCBD Jakarta (8/12).

Pasar modal menjadi sarana utama dalam melakukan kegiatan investasi bagi para investor. Pasar modal dapat menjadi instrumen dalam mengetahui fase-fase yang sedang terjadi di pasar, yaitu kapan saat yang tepat untuk melakukan investasi dan kapan saat yang tidak tepat untuk melakukan investasi. Menurut samsul (2008) investasi adalah kegiatan menanamkan modal baik langsung maupun tidak langsung dengan harapan pada waktunya nanti pemilik modal mendapatkan sejumlah keuntungan dari hasil penanaman modal tersebut. Salah satu instrument pasar modal yang banyak dikenal oleh masyarakat adalah saham. Saham adalah bukti kepemilikan modal di suatu perusahaan, atau bukti penyertaan modal atas suatu perusahaan Hermawan (2008).

Pada saat ini juga terjadi pergeseran segmentasi pasar di bidang properti dimana sebelumnya *developer* yang menentukan pangsa pasar dan investor hanya bisa memilih untuk melakukan investasi atau tidak sama sekali. Sementara pada saat ini pergeseran segmentasi pasar di bidang properti yang terjadi adalah permintaan dari investor lebih dipertimbangkan oleh *developer* yaitu para investor menentukan sebuah lokasi untuk sebuah proyek, dan lokasi dengan pangsa pasar tertinggi atau dengan permintaan tertinggi yang akan dipilih oleh *developer* untuk menjadi proyek mereka. Di Acara Rumah.com Professional Agent Summit 2016, Ali juga memaparkan bahwa ada segmentasi pasar yang bergeser. “Jika sebelumnya pasar dimulai dari investor yang menentukan lokasi, kini justru pasar terbentuk dari permintaan yang tinggi, baru dibangun sebuah proyek.”Ucapnya.

Di Indonesia saat ini pangsa pasar tertinggi dikuasai oleh properti menengah-ke bawah. Hal ini dipengaruhi oleh tingginya jumlah penduduk dengan usia produktif dimana mereka untuk pertama kalinya membeli properti. Pendapatan kelas menengah yang sangat tinggi juga yang mempengaruhi tingginya permintaan properti kelas menengah – kebawah dan akhirnya memaksa *developer* untuk mengikuti keinginan pasar dengan membuat properti untuk kelas menengah – kebawah.

Pemerintah dalam hal memajukan pasar properti juga tidak tinggal diam, pemerintah melancarkan berbagai isu-isu untuk meningkatkan gairah investasi properti di Indonesia, seperti, Tax Amnesty, BI Rate yang rendah, Pajak, DIRE (Dana Investasi Real Estate), dan regulasi kepemilikan asing.

Dalam melakukan investasi, para investor harus mempertimbangkan tingkat keuntungan dan tingkat risiko dari sebuah investasi secara efektif. Perbandingan tingkat keuntungan dan tingkat risiko dalam investasi secara efektif tersebut yang dapat membuat para investor bertahan dalam dunia pasar modal. Walaupun *return* saham tidak dapat dipastikan tapi investor masih bisa memperkirakan tingkat pengembalian dari investasinya melalui beberapa indikator yang dapat digunakan dalam menganalisis kinerja perusahaan yaitu dengan menggunakan rasio keuangan dalam analisis fundamental seperti rasio profitabilitas, *leveraged* dan pertumbuhan arus kas. Jika hal tersebut dilakukan maka harapan investor untuk memperoleh *return* yang tinggi sangat mungkin dapat tercapai.

Investor dalam aset finansial juga mengharapkan *return* yang maksimal. Maka dari itu agar hal tersebut terwujud, investor harus mempertimbangkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham dan melakukan tindakan-tindakan untuk menganalisis faktor-faktor tersebut.

*Return on aset* adalah salah satu faktor internal yang digunakan untuk mengukur keefektifan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan pemanfaatan aset yang dimiliki (Nidianti, 2013). Semakin tinggi *return on aset* menunjukkan keadaan perusahaan tersebut dalam kondisi yang bagus, karena hal itu menunjukkan bahwa perusahaan tersebut dapat menggunakan asetnya secara optimal (Nidianti, 2013). Sutriani (2014) juga menyatakan hal serupa yaitu *return on asset* adalah mengukur seberapa banyak laba bersih yang dapat diperoleh dari seluruh aset yang dimiliki dan ditanamkan dalam suatu perusahaan. Semakin

tinggi *return on asset* maka semakin efektif pula perusahaan menggunakan aset yang dimiliki untuk memperoleh keuntungan. Dwiyanto (2009) menyatakan bahwa *leverage* juga merupakan faktor internal yang merupakan perbandingan antara kewajiban dengan total modal sendiri perusahaan. Faktor yang terakhir pada penelitian ini yaitu pertumbuhan arus kas, menurut Yuana (2014) arus kas perusahaan dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu arus kas operasi, arus kas investasi dan arus kas pendanaan. Arus kas operasi yaitu aktivitas perusahaan dalam menghasilkan produk dan semua upaya untuk menjual produk tersebut. Arus kas investasi merupakan semua aktivitas perusahaan yang berkaitan dengan pembelian dan penjualan harta perusahaan. Arus kas pendanaan adalah semua aktivitas perusahaan yang terkait dengan upaya untuk mendukung operasi perusahaan dengan menyediakan kebutuhan dana dari berbagai sumber beserta konsekuensinya.

Penelitian ini bertujuan untuk membahas lebih jauh tentang pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan pertumbuhan arus kas terhadap *return* saham. Alasan pemilihan sampel pada perusahaan go public yang masuk kategori real estate dan properti ini dikarenakan pada sektor perkembangannya yang sangat maju dan dapat menjadi lahan bisnis dan investasi yang dapat memberikan keuntungan yang tinggi. Perkembangan dan pertumbuhan sector properti saat ini cukup meyakinkan, hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan mall, hotel, perkantoran, perumahan apartemen dan lain-lain.

Penelitian tentang *return* saham telah dilakukan baik di dalam atau luar negeri dengan hasil yang beragam. Penelitian ini adalah lanjutan dari penelitian-

penelitian sebelumnya yang telah memperoleh simpulan mengenai pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan pertumbuhan arus kas terhadap *return* saham pada perusahaan real estate dan properti, seperti penelitian dari prihantini (2009) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sutriani (2014) juga menyatakan hal yang sama bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Berbeda dari penelitian Prihantini (2009) dan Sutriani (2014), Penelitian Nidianti (2013) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian lain yang dilakukan oleh Ginting (2012) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian dari Harjito dan Aryayoga (2009) menunjukkan hasil yang bertolak belakang dengan penelitian ginting (2012) dimana profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang menghubungkan profitabilitas, *leverage* dan pertumbuhan arus kas dengan *return* saham dapat dilihat masih menunjukkan ketidakkonsistenan hasilnya. Beberapa penelitian tersebut masih terdapat perbedaan hasil uji meskipun variable yang digunakan sama, karena itu penelitian ini akan mengkaji kembali pengaruh profitabilitas, *leverage* dan pertumbuhan arus kas terhadap *return* saham. Dalam hal ini penting untuk dipahami dan dikaji lebih lanjut mengenai *return* saham. Maka dibuat penelitian dengan judul “**Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Dan Pertumbuhan Arus Kas Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2014-2016**”.

## 1.2. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *returnsaham* pada perusahaan *real estate* dan properti?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *returnsaham* pada perusahaan *real estate* dan properti?
3. Apakah pertumbuhan arus kas aktivitas operasi berpengaruh terhadap *returnsaham* pada perusahaan *real estate* dan properti?
4. Apakah pertumbuhan arus kas aktivitas investasi berpengaruh terhadap *returnsaham* pada perusahaan *real estate* dan properti?
5. Apakah pertumbuhan arus kas aktivitas pendanaan berpengaruh terhadap *returnsaham* pada perusahaan *real estate* dan properti?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Menguji pengaruh profitabilitasterhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti.
2. Menguji pengaruh *leverage* terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti.
3. Menguji pengaruh pertumbuhan arus kas aktivitas operasi terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti.

4. Menguji pengaruh pertumbuhan arus kas aktivitas investasi terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti.
5. Menguji pengaruh pertumbuhan arus kas aktivitas pendanaan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada semua pihak, diantaranya:

1. Bagi Penulis  
Dapat menambah wawasan penulis khususnya mengenai *return* saham dengan menggunakan analisis profitabilitas, *leverage*, dan pertumbuhan arus kas terhadap *return* saham pada perusahaan real estate dan properti.
2. Bagi pihak perusahaan  
Dapat menjadi sumber informasi agar perusahaan lebih meningkatkan kinerja perusahaan sehingga laba perusahaan juga meningkat dan *return* saham tinggi.
3. Bagi STIE Perbanas Surabaya  
Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat dan tambahan informasi bagi mahasiswa Perbanas serta untuk menambah perbendaharaan perpustakaan di STIE Perbanas Surabaya.
4. Bagi peneliti selanjutnya  
Dapat menjadi sumber informasi dan referensi bagi penelitian selanjutnya dalam membuat penelitian dengan topik yang sama.

#### **1.5. Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

## BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka memua penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis, landasan teori, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

## BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini meliputi jenis dan sumber data, populasi dan sampel metode pengumpulan data, definisi operasional dan metode analisis data.

## BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini memberikan gambaran tentang populasi dan aspek dari sampel yang akan diteliti. Selanjutnya penjelasan tentang analisis dari hasil penelitian dan menjelaskan hasil penelitian yang mengarah pada pemecahan masalah dan hasil uji hipotesis.

## BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian yang menggambarkan kekurangan dari penelitian, dan saran untuk peneliti selanjutnya.