

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

*Return* saham adalah tingkat pengembalian saham atau keuntungan yang akan didapatkan oleh investor atas investasi yang telah dilakukan. Tujuan utama investor menginvestasikan modalnya adalah untuk mendapatkan pengembalian (*return*) atau keuntungan atas dana yang telah diinvestasikan di perusahaan. *Return* saham terbagi menjadi dua jenis, yaitu *return* realisasi atau tingkat pengembalian yang telah terjadi dan *return* ekspektasi yaitu tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor pada masa yang akan datang.

Tingginya tingkat pengembalian yang diberikan oleh perusahaan merupakan salah satu faktor utama yang dapat mempengaruhi minat investor untuk melakukan investasi. Semakin tinggi tingkat pengembalian yang diberikan oleh perusahaan, maka semakin tinggi pula keyakinan para investor bahwa perusahaan tersebut memberikan efek yang positif terhadap saham yang akan ditanamkan. Tingkat pengembalian yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja perusahaan yang baik.

Investasi yang memiliki risiko rendah pada umumnya adalah di bidang *property* dan *real estate* karena investasi dibidang tersebut bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan perkembangan ekonomi. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja sangat menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan juga pastinya harga tanah akan

cenderung naik, penawaran tanah bersifat tetap dan permintaan akan selalu bertambah banyak seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Dalam pemberitaan *Bisnis.com*, disebut bahwa pemerintah akan menurunkan tarif pajak penghasilan (PPh) 22 bagi hunian mewah dari 5% menjadi 1%. Rencana tersebut sejalan dengan upaya otoritas untuk memacu laju sektor *property* dan *real estate* yang kontribusinya ke produk domestik bruto relatif stagnan. Bursa Efek Indonesia (BEI) juga mencatat perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sektor yang paling meningkat sepanjang awal tahun 2019. Tercatat sektor *property* dan *real estate* tersebut tumbuh hingga 7,37% *year to date* (ytd). Tertinggi dari sembilan sektor lainnya yang ada di BEI (*Kontan.co.id*).

Sebelum melakukan investasi, para investor mengumpulkan banyak informasi mengenai latar belakang perusahaan yang akan menjadi tempat berinvestasi. Latar belakang tersebut berupa informasi penilaian kinerja suatu perusahaan terhadap perkembangan saham. Hal tersebut berguna bagi investor untuk meningkatkan kepercayaan saat menginvestasikan saham pada sebuah perusahaan.

Kinerja perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio yang disebut rasio penilaian. Rasio penilaian berguna untuk memprediksi kondisi perusahaan serta sebagai pedoman bagi investor mengenai kinerja masa lalu

dan masa yang akan datang. Calon investor dapat menggunakan *Current Ratio* (CR), *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan ukuran perusahaan untuk mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan.

CR merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam membayar utang yang segera jatuh tempo (Kasmir, 2016) atau dapat diartikan seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. CR yang terlalu tinggi mengindikasikan bahwa terjadi kelebihan dana yang tidak dimanfaatkan untuk mengembangkan perusahaan. Penelitian pengaruh *current ratio* dilatarbelakangi oleh perbedaan hasil penelitian sebelumnya. Penelitian Dianita (2016) dan Suantari (2016) menunjukkan hasil bahwa CR mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Namun hasil berbeda pada penelitian Faruqy (2016) yang menyatakan CR tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

ROA merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan aset yang dimilikinya (Sudarsono, 2016). *Return on asset* ditujukan untuk mengukur efektifitas suatu manajemen yang didasarkan pada hasil pengembalian dari penjualan investasi serta kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang akan menjadi dasar pembagian dividen perusahaan. Semakin tinggi nilai ROA maka semakin tinggi harga saham suatu perusahaan. Penelitian mengenai pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham menunjukkan hasil yang berbeda. Penelitian yang

dilakukan Gunadi dan Ketut (2015), Aryaningsih (2018), dan Dewi dan Sudiartha (2019) menyatakan bahwa ROA mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Namun ditemukan perbedaan hasil dalam penelitian Juliana (2019) yang menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

DER merupakan rasio solvabilitas yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas (Kasmir, 2016). DER merupakan rasio untuk mengukur proporsi dari kewajiban dan ekuitas dalam membiayai aset perusahaan. Semakin tinggi DER menandakan struktur permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang yang relatif besar terhadap ekuitas sehingga membuat risiko perusahaan semakin tinggi, hal ini menyebabkan turunnya tingkat pengembalian saham. Penelitian *debt to equity ratio* terhadap *return* saham dilatarbelakangi oleh perbedaan hasil penelitian sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh Gunadi dan Ketut (2015), Asmirantho, Mulya, dan Firmansyah (2016), Ya dan Alimin (2018), dan Dewi dan Sudiartha (2019) menyatakan pengaruh negatif signifikan DER terhadap *return* saham. Namun hasil berbeda pada penelitian Sugiarti, Surachman, dan Aisjah (2015) dan Ayem dan Astuti (2019) yang menyatakan *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Ukuran perusahaan merupakan suatu ukuran untuk menggolongkan seberapa besar kekayaan suatu perusahaan. Ukuran perusahaan diukur menggunakan Ln total aset. Perusahaan dengan aset yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut secara maksimal menggunakan sumber daya yang

ada untuk meningkatkan *return* saham. Penelitian ukuran perusahaan terhadap *return* saham dilatarbelakangi oleh perbedaan hasil penelitian sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh Ya dan Alimin (2018), dan Dewi dan Sudiarta (2019) menyatakan pengaruh positif signifikan ukuran perusahaan terhadap *return* saham. Namun hasil berbeda pada penelitian Ayem dan Astuti (2019) yang menyatakan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian di atas, terdapat *research gap* dari penelitian-penelitian sebelumnya yang menunjukkan keanekaragaman hasil penelitian tentang faktor yang mempengaruhi *return* saham. Adanya keanekaragaman tersebut mungkin dikarenakan adanya perbedaan pengukuran pada variabel independen yang digunakan pada penelitian. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis melakukan penelitian untuk menguji kembali “Pengaruh CR, ROA, DER dan Ukuran Perusahaan terhadap *Return* Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 - 2018”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018 ?
2. Apakah *return on asset* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018 ?

3. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018 ?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018 ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis mengenai pengaruh *current ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018.
2. Untuk menganalisis mengenai pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018.
3. Untuk menganalisis mengenai pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018.
4. Untuk menganalisis mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2018.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- Hasil penelitian diharapkan dapat menambah pengembangan ilmu bagi akademi mengenai rasio keuangan dan yang dapat mempengaruhi *return* saham .
- Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya yang sejenis.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan bahan pertimbangan dalam keputusan investasi bagi para investor dan calon investor.