

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Bursa Efek Indonesia semakin penting seiring dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Bursa Efek Indonesia merupakan salah satu pasar modal yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh sektor korporasi di Indonesia sebagai sumber pembiayaan cadangan. Salah satu sumber pendanaan yang potensial adalah penerbitan dan penjualan saham di pasar modal atau bursa. Pasar modal memberikan kemampuan untuk memilih investasi terbaik berdasarkan risiko dan pengembalian yang diharapkan.

Setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan kondisi di mana ia beroperasi. Jika sebuah perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dan menggunakannya untuk memenuhi visi, misi, dan tujuannya, maka kondisi yang lebih baik dapat dicapai begitu pula sebaliknya, jika sebuah perusahaan tidak mendapatkan sebuah keuntungan maka dan misi perusahaan akan mengalami kendala atau penurunan performa. Sebuah perusahaan tidak dapat menghindari fakta bahwa ia membutuhkan pihak lain untuk eksis, beroperasi, dan menghasilkan keuntungan. Maka dari itu, perusahaan memiliki kewajiban kepada pengelola kepentingan disamping tanggung jawab hukum dan keuangannya kepada pemegang saham. Perusahaan bertanggung jawab untuk lebih dari sekedar menghasilkan keuntungan, mereka juga memiliki kewajiban kepada pemegang saham mereka.

Saham adalah surat berharga yang mewakili kepemilikan perusahaan, sehingga dalam likuiditas, investor memiliki prioritas klaim atas dividen dan kekayaan perusahaan setelah klaim pemegang saham lainnya terpenuhi. Saham adalah surat

berharga yang diterbitkan oleh suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas (PT) dan diperdagangkan di pasar modal, menunjukkan bahwa pemilik saham juga merupakan bagian dari pemiliknya. Menurut Horne & John, (2012) "Return Saham atau yang biasa disebut dengan return merupakan pembayaran yang diterima karena hak kepemilikannya, ditambah dengan perubahan dalam harga pasar yang dibagi dengan harga awal". Untuk mempertimbangkan return yang dapat diterima, investor mutlak membutuhkan peran informasi akuntansi dalam menganalisis tingkat risiko dan ukuran pengembalian pada setiap investasi. Terutama dalam berinvestasi dalam kegiatan perencanaan. Untuk contoh kecil, ini bisa dilakukan dalam bentuk laporan keuangan tahunan perusahaan. Hal ini dapat sangat membantu investor dalam memprediksi hasil investasi di masa yang akan datang.

Menurut (Dewi et al., 2018) "Rasio profitabilitas atau rasio rentabilitas dapat digunakan sebagai alat untuk mengukur tingkat efektivitas kinerja manajemen. Kinerja yang baik akan ditunjukkan lewat keberhasilan manajemen dalam menghasilkan laba yang maksimal bagi perusahaan". Teori Profitabilitas sebagai dasar untuk mengukur tingkat keuntungan menjadi sangat penting untuk melihat apakah suatu perusahaan beroperasi secara efisien. Efisiensi bisnis baru dapat ditemukan dengan membandingkan laba yang diperoleh dengan aset dan modal yang menghasilkan laba. Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan, yang terpenting adalah memperoleh keuntungan atau profit yang maksimal. Profitabilitas mencerminkan keadaan kesehatan atau stabilitas keuangan suatu perusahaan selama operasinya dan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang mempengaruhi nilainya.

Menurut Hidayat, (2019) "Leverage adalah metrik yang digunakan untuk mengukur seberapa baik aset perusahaan didanai dalam hal utang adalah tanggung jawab manajer keuangan untuk menentukan sumber pendanaan untuk akuisisi. Sumber pendanaan ini digunakan untuk mendanai investasi yang kami rencanakan". Oleh karena itu, para manajer harus secara hati-hati mempertimbangkan manfaat dan risiko dalam menentukan sumber pendanaan mana yang akan digunakan. Keputusan pendanaan akan dibuat dari dua hal berikut yaitu hutang dan ekuitas. Tujuan perusahaan untuk menerapkan kebijakan leverage adalah untuk meningkatkan dan meningkatkan kekayaan pemilik perusahaan. Leverage selalu disesuaikan dengan biaya operasional tetap. Biaya operasi tetap adalah biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk modal operasi, peralatan, bahan habis pakai, atau investasi jangka panjang.

Menurut Brigham & Houston, (2012), definisi rasio nilai pasar (market value ratios) adalah suatu rasio yang menghubungkan nilai harga saham terhadap pendapatan (stock price to earnings) perusahaan dengan nilai buku (book value price) perusahaan. Dengan kata lain, rasio nilai pasar dapat memberikan perbandingan antara kinerja fundamental perusahaan dengan prospek bisnis yang tercermin dari harga saham perusahaan. Selain itu, bagi investor, rasio pasar juga bisa memberikan informasi apakah nilai buku perusahaan sebanding dengan nilai pasarnya - hal ini terkait dalam keputusan investasi saham. Nilai pasar ini ditentukan oleh penawaran dan permintaan saham tersebut di pasar saham. Nilai pasar mencerminkan keadaan perusahaan berdasarkan persepsi investor terhadap harga saham yang diperbarui. Umumnya, nilai pasar suatu perusahaan adalah harga penutupan semua saham yang beredar. Ada juga nilai yang

terkait dengan saham dalam sistem nilai buku, yaitu nilai saham menurut catatan perusahaan penerbit. Salah satunya adalah nilai pasar atau market value, yang diukur dengan mengalikan harga pasar suatu saham dengan jumlah saham. Nilai-nilai ini digunakan untuk mengetahui saham mana yang sedang naik dan mana yang murah.

Penelitian dilakukan terhadap perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pemilihan perusahaan di sektor ini oleh sektor properti dan real estate membawa tingkat risiko yang tinggi ketika sumber pendanaan untuk sektor ini berasal dari pinjaman bank dan investasi besar. Sektor ini menargetkan aset tetap seperti tanah dan bangunan yang membutuhkan waktu lama untuk menghasilkan pendapatan. Ada hasil data dari laporan tahunan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Sektor properti dan *real estate* telah mengalami pertumbuhan pasca krisis keuangan dan baru-baru ini mulai menunjukkan kontribusinya terhadap pertumbuhan. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kompleks perumahan, apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, bangunan komersial dan tempat rekreasi yang tersebar di berbagai daerah dengan potensi besar di Indonesia. Bisnis properti dan *real estate* juga dianggap sebagai investasi paling aman.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut pada perusahaan sub-sektor properti & *Real Estate* yang akan memberikan hasil yang memadai dengan menggunakan data yang relevan pada saat ini yaitu data dimana adanya pandemi COVID-19 yang melanda hampir seluruh dunia. Selain itu, berinvestasi pada perusahaan sub-sektor properti & *Real Estate* diyakini sebagai investasi yang menjanjikan dikarenakan pada umumnya investasi di bidang properti dan real estate bersifat jangka

panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

1.1 RUMUSAN MASALAH

1. Apakah ada pengaruh rasio profitabilitas terhadap *Return* saham perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?
2. Apakah ada pengaruh *leverage* terhadap *Return* saham pada perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?
3. Apakah ada pengaruh *market value ratio* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 20128-2021?
4. Apakah ada pengaruh rasio Profitabilitas, *Leverage*, dan *market value ratio* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 secara stimulan?

1.3. TUJUAN PENULISAN

1. Untuk mengetahui pengaruh rasio profitabilitas terhadap *Return* saham perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *Return* saham pada perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh *market value ratio* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 20128-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh rasio Profitabilitas, *Leverage*, dan *market value ratio* terhadap *Return* Saham pada

perusahaan sub-sektor *Properti & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 secara stimulan.

1.4. MANFAAT PENULISAN

1. Bagi Mahasiswa.

Hasil penelitian dapat menjadi referensi dan pengetahuan yang baru mengenai pengukuran besarnya rasio profitabilitas, *Leverage*, dan *market value ratio* yang akan mempengaruhi *Return* saham perusahaan.

2. Bagi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

Hasil penelitian dapat menjadi referensi tambahan untuk acuan dalam penelitian yang akan dilakukan kedepannya dengan topik yang sama oleh mahasiswa Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pembelajaran serta acuan dalam upaya mengambil keputusan mengenai investasi pada perusahaan sub-sektor Properti dan *Real Estate*.