

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi merupakan salah satu sarana dalam meningkatkan kemampuan untuk mengumpulkan dan menjaga kekayaan. Investasi dapat diartikan sebagai komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Pihak-pihak yang melakukan investasi disebut sebagai investor (Salim,2010:223).

Perusahaan property dan real estate merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri real estate dan property begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Industri real estate adalah perusahaan property yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Property adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Produk yang dihasilkan dari industri property dan real estate berupa perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (office building), pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau trade center. Berikut disajikan data return saham perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Menurut Jogiyanto (2010:205), *Return Saham* adalah nilai yang diperoleh sebagai hasil dari aktivitas investasi. *Return* yang diharapkan berupa deviden untuk investasi saham dan pendapatan bunga untuk investasi di surat utang. *Return* merupakan tujuan utama investor untuk mendapatkan hasil dari investasi yang dilakukan oleh investor. Dengan adanya return saham yang cukup tinggi akan lebih menarik para investor untuk membeli saham tersebut. Oleh karena itu untuk dapat mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian yang akan diperoleh investor maka investor perlu memprediksikan agar dapat mengetahui seberapa besar pengembalian yang akan diperolehnya. Suatu saham dihargai dengan benar jika return yang diharapkan sebanding dengan *return* yang disyaratkan. Jika *expected return* suatu saham lebih besar dari *required return* saham tersebut, maka saham tersebut mengalami undervalued, dan apabila *expected return* lebih kecil dari *required returnnya*, maka saham tersebut overvalued (Bodie et al., 2008).

Tandelilin (2010:47) mengemukakan bahwa *return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinteraksi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Singkatnya return adalah keuntungan yang diperoleh investor dari dana yang ditanamkan pada suatu investasi. Oleh karena itu, return sangat penting sebagai salah satu daya tarik bagi investor untuk menanamkan dana investasinya di pasar modal.

Tingkat return yang diperoleh investor dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor mikroekonomi merupakan faktor yang berada di dalam perusahaan sedangkan faktor makroekonomi merupakan faktor yang berada di luar

perusahaan. Faktor *makroekonomi* yang mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Ketika terjadi perubahan pada faktor *makroekonomi*, investor akan mengkalkulasi dampaknya, baik yang positif maupun negatif terhadap kinerja perusahaan beberapa tahun ke depan, kemudian mengambil keputusan membeli atau menjual saham (Mahmud, 2016).

Penelitian tentang (ROA) dilakukan oleh Bukit (2012), yang menunjukkan hasil ROA tidak berpengaruh terhadap return saham. Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Sudiyatno *et al* (2012) yang meneliti pengaruh kinerja perusahaan (ROA) terhadap nilai perusahaan dengan hasil bahwa kinerja perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Return On Asset (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Menurut Ang (2012) ROA merupakan rasio antara pendapatan bersih setelah pajak (*Net Income After Tax*- NIAT) terhadap total asset. Menurut Yuliantari (2014) *Debt Equity Ratio* (DER) adalah solvabilitas rasio yang dipandang sebagai seberapa besar tanggung jawab yang dimiliki perusahaan terhadap kreditur sebagai pihak yang telah memberikan modal pinjaman kepada perusahaan, apabila nilai DER meningkat, maka tanggungan perusahaan semakin besar. Ang (2012) menyimpulkan nilai DER yang meningkat menunjukkan tingkat resiko yang semakin tinggi dan harus

dibeban kan kepada perusahaan dengan menggunakan total equity apabila perusahaan tersebut me ngalami kerugian.

Menurut Dendawijaya (2003), semakin besar ROA suatu perusahaan maka semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan aset. Dengan pencapaian laba yang tinggi, maka investor dapat meng harapkan keuntungan dari deviden karena pada hakikatnya dalam ekonomi konvensional, motif investasi adalah untuk memperoleh laba yang tinggi, maka apabila suatu saham meng hasilkan deviden yang tinggi ketertarikan investor juga akan meningkat, sehingga kon disi tersebut akan berdampak pada peningkat an harga saham

Menurut Yuliantari (2014) *Debt Equity Ratio* (DER) adalah solvabilitas rasio yang di pandang sebagai seberapa besar tanggung jawab yang dimiliki perusahaan terhadap kreditur sebagai pihak yang telah memberikan modal pinjaman kepada perusahaan, apabila nilai DER meningkat, maka tanggungan perusahaan se makin besar. Ang (2012) menyimpulkan nilai DER yang meningkat menunjukkan tingkat resiko yang semakin tinggi dan harus dibeban kan kepada perusahaan dengan menggunakan total equity apabila perusahaan tersebut me ngalami kerugian.

Menurut Darsono dan Ashari (2005), *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang me nunjukkan persentase penyedia dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman. Semakin tinggi rasio, semakin rendah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pe megang saham. Dari perspektif kemampu an membayar kewajiban jangka panjang, se makin rendah rasio akan semakin baik ke mampu an perusahaan dalam membayar kewajib an jangka panjangnya.

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Penelitian tentang ukuran perusahaan pernah dilakukan oleh Acheampong, Agalega & Shibu (2014) yang menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan (*size*) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hasil penelitian ini berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Jundan (2012), Asri dan Suwarta (2014) dengan hasil ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap return saham.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *real estate* dan *property* sebagai objek penelitian mulai dari tahun 2016-2018. Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena perusahaan *real estate* dan *property* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat.

Menurut Ferry dan Jones (2012) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, antara lain: total aktiva, penjualan, *log size*, nilai pasar saham, kapitalisasi pasar, dan lain-lain yang semuanya berkorelasi tinggi. Semakin besar total penjualan, *log size*, nilai pasar saham, dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut.

1.2 Batasan penelitian

Penelitian ini hanya meneliti perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI berturut-turut dari tahun 2016-2018 sesuai dengan kriteria penelitian. Sehingga hasil yang ditunjukkan tidak dapat digeneralisasikan untuk perusahaan lain. Rasio Keuangan yang digunakan dalam penelitian ini juga dibatasi yaitu *Return On Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Size*.

1.3 Rumusan masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham* ?
2. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return saham*?
3. Apakah terdapat pengaruh *Size* terhadap *Return Saham*?

1.4 Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham*
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return saham*
3. Untuk mengetahui pengaruh *Size* terhadap *Return saham*

1.5 Manfaat penelitian

1. Bagi peneliti Penelitian ini menambah wawasan bagi peneliti karena dengan melakukan penelitian ini peneliti jadi mengetahui lebih dalam faktor-faktor yang mempengaruhi *return saham* dan hal apa saja yang terdapat dalam *return saham*.

2. Bagi penelitian selanjutnya Semoga penelitian ini bisa dijadikan sebagai referensi untuk pengembangan wawasan dasar dan acuan untuk penelitian yang selanjutnya.

