

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi yang semakin berkembang, teknologi dan informasi semakin dibutuhkan untuk persaingan dalam dunia bisnis. Dengan mampu menggunakan teknologi yang berkembang dengan pesat ini menjadi salah satu cara agar tetap bertahan dalam dunia persaingan bisnis. Pasar modal dapat dijadikan salah satu sarana alternatif bagi perusahaan yang membutuhkan dana dan modal. Peranan pasar modal adalah sebagai tempat untuk mendapatkan dana yang berasal dari para investor, pasar modal juga memiliki peran bagi masyarakat yang ingin berinvestasi.

Pasar modal pada dasarnya adalah pasar yang tidak berbeda jauh dengan pasar tradisional, dimana ada pedagang, pembeli, dan juga ada tawar menawar. Dalam pasar modal yang diperjualbelikan adalah bermacam-macam surat berharga yang diantaranya seperti saham, obligasi dan sekuritas efek di Bursa Efek Indonesia. Pasar modal sebagai sarana memobilisasi dana yang bersumber dari masyarakat ke berbagai sektor yang melaksanakan investasi (Rasyid et al., 2018). Masuk ke pasar modal merupakan idaman banyak perusahaan. Syarat utama yang diinginkan oleh para investor untuk bersedia menyalurkan dananya melalui pasar modal adalah perasaan aman akan investasinya. Pasar modal berfungsi sebagai lembaga perantara. Fungsi ini menunjukkan peranan penting pasar modal dalam menunjang perekonomian karena pasar modal dapat menghubungkan pihak yang

membuktikan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana.

Perkembangan yang terjadi saat ini telah menarik minat para pelaku usaha untuk ikut memajukan usahanya. Banyak perusahaan dari sektor property dan real estate juga ikut bersaing untuk memajukan bisnis mereka. Sektor property dan real estate ini sangat berperan dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Sektor ini diyakini mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi seiring berkembangnya infrastruktur. Sektor property memberi kesempatan dan peluang yang cukup untuk berkembang. Adapun faktor yang mempengaruhi peluang property seperti harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, penambahan penduduk yang menambah kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dll. Terbukanya peluang tersebut membuat memberi kesempatan untuk mengundang investor asing maupun lokal untuk berinvestasi di dalam negeri. Sehingga dana akan masuk melalui penanaman modal asing dan dapat memberi profit untuk membantu pertumbuhan bisnis real estate di Indonesia.

Menurut Nurmutia (2022) diantara 11 sektor saham, ternyata sektor saham property dan real estate mengalami koreksi. Indeks sektor saham property dan real estate melemah sebesar 7,26%. Head of Investment Research Infovesta Utama yaitu Wawan Hendrayana mengatakan bahwa dikarenakan naiknya level PPKM di awal tahun akibat omicron masih menghambat minat property di Indonesia, hal ini ditambah dengan kenaikan suku bunga yang bisa menurunkan minat membeli property, bank juga masih cukup berhati-hati dalam memberikan kredit perumahan. Kemudian berharap semoga dengan pemulihan ekonomi dan naiknya harga komoditas diharapkan mampu memulihkan juga minat serta daya beli masyarakat

untuk membeli property. Selain itu, perpanjangan subsidi PPN dan pembelian property diharapkan jadi faktor positif untuk kinerja emiten *property*. Fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat *return* saham dalam perusahaan property dan real estate.

Menurut Fernando (2021) ada beberapa saham property yang kinerjanya menurun dalam 5 tahun belakangan, diantaranya Lippo Karawaci (LPKR) yang dalam 5 tahun terakhir mengalami penurunan sebesar 62,84%, Intiland Development (DILD) yang mengalami penurunan sebesar 59,92%, Agung Podomoro Land (APLN) mengalami penurunan sebesar 34,40%, Alam Sutera Realty (ASRI) mengalami penurunan sebesar 33,71%, serta ada Summarecon Agung (SMRA) yang mengalami penurunan sebesar 30,94%. Dengan melungsurnya pasar saham property dan real estate ini tentunya membuat para investor ragu untuk berinvestasi.

Fenomena yang terjadi adalah terjadinya penurunan tingkat *return* saham, karena kinerja keuangan yang belum stabil dan dikarenakan harga saham tahun sekarang lebih rendah dari harga saham tahun sebelumnya sehingga terdapat *return* saham bersifat negatif. Menurut Yusra & Afriani (2021), semakin bagus kinerja keuangan maka semakin bagus pula profit didapat perusahaan, sehingga investor semakin tertarik meningkatkan nilai investasi mereka jika performa perusahaan bagus, karena semakin dominan harga saham naik, maka *return* saham pun akan baik.

Tingkat keuntungan atau *return* merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi, konsep *return* adalah tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi yang dilakukannya. *Return* bisa dikatakan juga

pengembalian hasil keuntungan yang akan diambil oleh investor yang menanamkan saham. Dalam kasus ini dimaksudkan bahwa setiap investasi akan ada pengembalian (*return*) yang akan diterima (Napitu et al., 2020). Untuk mendapatkan nilai *return* yang tinggi, maka seorang investor harus bisa menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan baik agar dapat mengambil keputusan yang tepat.

Ada banyak faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham, diantaranya adalah profitabilitas dan nilai pasar. *Return* saham berkaitan erat dengan profitabilitas (Septianingsih et al., 2020). Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang diukur dalam kurun waktu tertentu. Profitabilitas umumnya sering dipakai untuk mengukur seberapa besar tingkat efisiensi dari pemanfaatan modal perusahaan, dengan cara membandingkan laba yang dihasilkan perusahaan dengan modal yang digunakan perusahaan (Kurniawan & Hermanto, 2021). Dalam penelitian ini rasio profitabilitas yang digunakan adalah *Return On Asset* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE).

Rasio profitabilitas *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih yang dapat diperoleh dari aset yang dimiliki perusahaan (Chikmah & Yuliana, 2020). Semakin tinggi *Return On Asset* (ROA) maka semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dan dividen yang diterima oleh pemegang saham pun akan meningkat. Menurut penelitian Devy & Simbolon (2021) menyebutkan bahwa *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi & Fajri (2019). Penelitian menyatakan bahwa semakin tinggi *Return On Asset* (ROA) perusahaan maka akan

semakin tinggi pula *return* sahamnya. Namun, menurut penelitian yang dilakukan oleh Widari (2017) dan Nurdin & Hastuti (2020) menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Return On Equity (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih oleh suatu perusahaan (Hardiani et al., 2021). Semakin tinggi pengembalian atas ekuitas maka semakin tinggi juga jumlah laba bersih yang dihasilkan, sehingga para investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Menurut penelitian Fahmi et al., (2019) menyebutkan bahwa *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Tarmizi et al., (2018). Penelitian menyatakan bahwa semakin tinggi *Return On Equity* (ROE) perusahaan maka akan semakin tinggi pula *return* sahamnya. Namun, menurut penelitian yang dilakukan oleh Budiharjo (2018) menyatakan bahwa *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Beberapa peneliti juga mengungkapkan bahwa rasio nilai pasar juga dapat mempengaruhi *return* saham. Nilai pasar adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam meraih laba bersih yang diperuntukkan bagi pemegang saham atas dasar lembar saham yang diinvestasikan. Rasio ini memberikan indikasi bagi manajemen tentang bagaimana pandangan investor terhadap risiko dan prospek perusahaan di masa depan. Menurut penelitian Nandani & Sudjarni (2017) menyebutkan bahwa nilai pasar berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hardiani et al. (2021). Tingginya harga saham dan keuntungan perusahaan akan

mengakibatkan nilai pasar perusahaan juga tinggi. Dengan begitu akan membuat *return* saham perusahaan juga mengalami peningkatan.

Setiap investor atau calon investor memiliki motif utama dalam berinvestasi yakni memperoleh keuntungan dari dana yang mereka tanamkan. Dalam melakukan investasi bentuk saham, penting bagi para investor untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan tersebut dan pengaruhnya terhadap harga saham. Ini harus dilakukan agar para investor mendapat pengetahuan dan keyakinan terhadap perusahaannya untuk terus tumbuh dan berkembang pada masa yang akan datang. Calon investor dalam kegiatan perdagangan saham akan mempertimbangkan banyak hal sebelum mereka melakukan investasi di suatu perusahaan, salah satunya adalah dengan melihat *return* saham perusahaan tersebut.

Adanya perbedaan hasil penelitian-penelitian sebelumnya menjadi alasan mengapa penelitian ini menarik dan penting untuk dilakukan penelitian. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada tahun penelitiannya yaitu menggunakan tahun 2019-2021. Berdasarkan fenomena dan penelitian terdahulu yang telah diuraikan, maka peneliti akan menguji dan menganalisis dengan melakukan penelitian guna mengetahui keterkaitan antar variabel yang diteliti dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas dan Nilai Pasar terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap *return* saham?
2. Apakah profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham?
3. Apakah nilai pasar berpengaruh terhadap *return* saham?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) terhadap *return* saham.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh nilai pasar terhadap *return* saham.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian yang telah dikemukakan, maka manfaat yang penulis harapkan atas adanya penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberi kontribusi pada perkembangan ilmu ekonomi khususnya di bidang akuntansi. Hasil dari penelitian ini juga dimaksudkan agar bisa menjadi acuan dan perbandingan bagi penelitian selanjutnya terkait bagaimana pengaruh perofitabilitas dan nilai pasar terhadap *return* saham.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih bagi penulis untuk memperdalam tentang harga saham dan beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham.

b. Bagi Pembaca

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi atau menjadi bahan acuan bagi pembaca yang akan mengadakan penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini serta diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan para pembaca mengenai harga saham.

c. Bagi Investor

Penulis berharap penelitian ini dapat memberi manfaat berupa gambaran tentang keadaan saham perusahaan, sehingga mampu menentukan strategi perdagangan di pasar modal.

d. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi untuk mengkaji dalam upaya meningkatkan kinerja perusahaan agar tujuan perusahaan tetap tercapai.

1.5 Batasan Masalah

Guna membatasi meluasnya masalah yang diteliti agar memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, disebabkan banyaknya faktor lain yang diduga dapat mempengaruhi harga saham, maka penelitian ini hanya memfokuskan kepada :

1. Pada penelitian ini variabel profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE) dari beberapa rasio profitabilitas yang ada (*Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Gross Profit Margin* (GPM), dan *Net Profit Margin* (NPM)). Variabel nilai pasar diproksikan dengan *Earning Per Share* (EPS) dari beberapa rasio yang ada (*Earning Per Share* (EPS) dan *Price to Earning Ratio* (PER)).
2. Penelitian ini hanya mengambil data sekunder dari perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan pengamatan pada periode 2019-2021.
3. Penelitian ini hanya berfokus pada variabel bebas (X) dan variabel terikat (Y). Dimana variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) (X1), Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) (X2), Nilai Pasar (X3), dan variabel terikat dalam penelitian ini adalah *Return Saham* (Y).

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan arahan yang jelas dalam penulisan penelitian ini, maka penulis akan memberikan gambaran sistematika yang merujuk kepada Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir yang dikeluarkan oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang masalah dari penelitian ini, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang menjelaskan tentang teori yang relevan dengan masalah yang diteliti yaitu teori *signalling*, profitabilitas, nilai pasar, *return* saham, penelitian-penelitian terdahulu, kerangka penelitian, dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang metodologi penelitian yang menjelaskan mengenai desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, jenis data dan sumber data, populasi dan sampel, metode pengambilan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang deskripsi hasil pengolahan data penelitian, analisis hasil penelitian, dan pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan sampel yang diteliti.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan berdasarkan atas hasil yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan implikasi manajerial.