BAB 1
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Keunggulan *capital market* yaitu dapat mempunyai *capital* dengan jumlah yang banyak, *capital* tersebut diperuntukkan perseroan yang mempunyai pekerjaan dengan masa yang cukup lama terutama ketika usahawan memerlukan uang yang cukup banyak. Dengan demikian sepatutnya usahawan memerlukan *capital* atau uang dari *capital market*. Untuk itu *capital market* adalah suatu tempat yang sangat efisien untuk perseroan agar memperoleh *capital* pada ukuran yang tinggi dan memiliki manfaat agar berkembangnya usaha dan pekerjaan dalam waktu yang lama. Perseroan boleh menegoisasikan *stock* dan *bond* di *capital market* untuk sasaran agar menerima *capital* dari *investors*. Target dari *investors* memperoleh *stock* di *capital market* yaitu menginginkan *dividend* yang di peroleh dan *Return* .

Return bisa berwujud *realized return* yang telah berlangsung dan *Expected return* yang tidak berlangsung saat ini tapi yang diinginkan agar berlangsung pada waktu yang akan datang. *Realized Return* adalah *return* yang sudah berlangsung . Dapat di katakan *Realized Return* karena dengan melihat dari historical. *Realized Return* sangat berguna untuk mengukur kemampuan perseroan. Bertentangan dengan *Realized Return*, *Expeted return* adalah memiliki ciri yang tidak berlangsung saat ini (Jogiyanto, 2014: 263). penjelasan *return* yang telah disampaikan bisa dikatakan *investors* lebih mempertimbangkan dalam memperoleh *stock* di *capital market* agar menghasilkan laba yang tinggi.

Perseroan yang diperlukan dalam penelitian ini adalah perseroan industri properti dan real estate dapat dikatakan sektor tinggi yang mampu memiliki karyawan yang banyak dan mempunyai imbas yang saling berhubungan dengan industri lainnya. Dengan adanya sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan

menimbulkan pengaruh cukup tinggi dan meningkatkan industri lain, maka sektor property dan real estate berpengaruh tinggi kepada *return* saham.

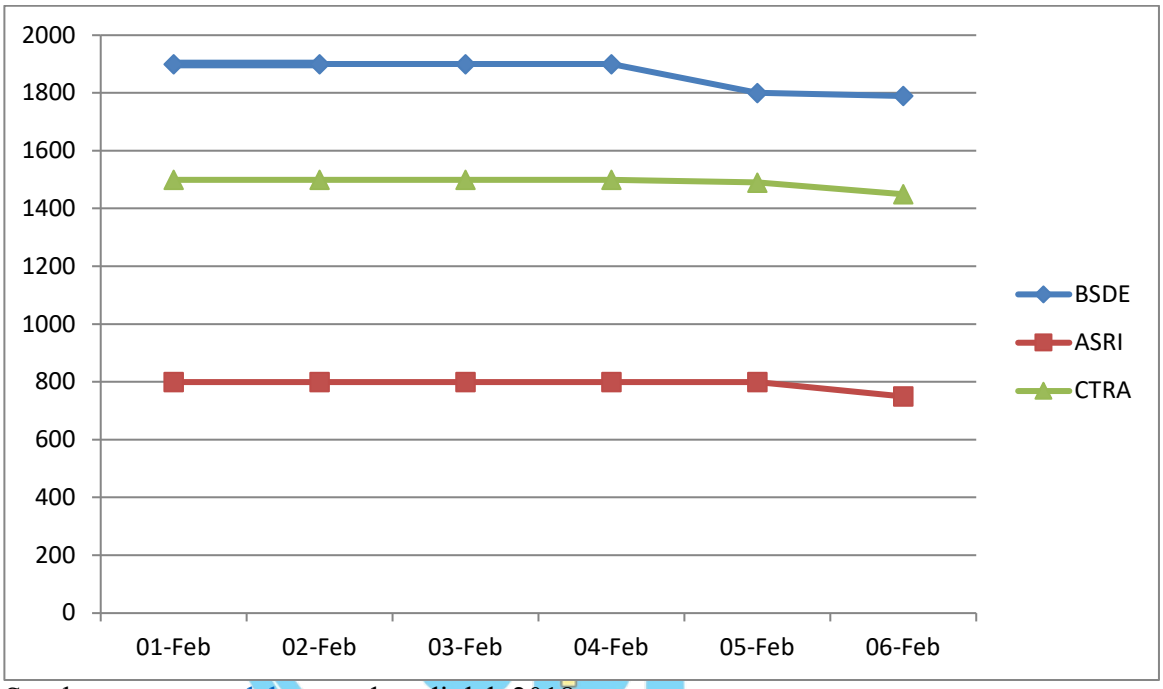
Ketika melaksanakan proses usahanya, perseroan pasti ada saatnya menemukan kondisi saat kualitas perseroan berkembang atau justru tidak berkembang yang mengakibatkan berdampak pada harga *stock* serta *stock returns*. Menurut Halim (2016:12) berpendapat jika keuntungan yang diterima perseroan meningkat, lalu ada peluang yang tinggi maka *dividend* yang diterima perseroan juga akan meningkat. Jika *dividend* yang diterima meningkat maka akan berdampak *eksplisit* dengan harga sahamnya,

Pada mula bulan Februari 2018, di peroleh di www.merdeka.com "indeks harga saham gabungan (IHSG) akhir ini melemah di industri yaitu mengalami penurunan, contohnya adalah indusrti *property* dilansir RTI Bussiness PT Ciputra Development Tbk (CTRA) menurun menjadi 40 poin sekitar 30,01% menjadi 1.290 ,PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) menurun 12 poin sekitar 5,31% menjadi Rp 214. dan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menurun 75 poin sekitar 4,09% menjadi Rp 1.760. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) menurun 30 poin sekitar 5,61% menjadi Rp 505. PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) menurun 18 poin sekitar 4,55% menjadi Rp 378. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) menurun 45 poin sekitar 3,81% menjadi Rp 1.135.

Direktur Utama Bursa Efek Indonesia (BEI), Tito Sulistio berpendapat bahwa "Rendahnya IHSG akhir-akhir ini tidak berjalan lama. Karena keadaan keuangan dan harga komoditas sekarang itu baik". Berdasarkan situasi yang berlangsung akibat pemahaman tersebut yang dilihat dari bidang finansial ataupun bukan finansial. "Saya katakan bahwa jika hasil perusahaan pada 2017 bagus dan ekonomi bagus, ini semua hanya persepsi sesaat karena fundamental ekonomi dan perusahaan itu bagus," ucapnya.

Selanjutnya ini adalah grafik yang memperlihatkan situasi yang berlangsung pada sebagian perseroan industri properti dan real estate yang sudah sebutkan :

Grafik 1.1 1 Penurunan Harga Saham Februari



Sumber www.merdeka.comdata diolah 2018

Bersumber www.merdeka.com kondisi Perseroan PT Cowell Development Tbk tidak berhasil saat memberikan *dividend* dengan investor disebabkan terjadinya strategi guna mendapatkan laba berubah menjadi *capital* agar ke tahun berikutnya, Untuk itu *investors* memperoleh laba yang kurang memuaskan dari strategi itu. Pemilik stock dan direktur perseroan terdorong terhadap perkembangan perseroan agar membagikan hal yang bermanfaat, perkembangan perseroan adalah sinyal perseoran mempunyai peluang yang bermanfaat untuk *investors.* Dalam kondisi perseroan memiliki banyak manfaat, yaitu manfaat dalam penyelenggaraan dan fungsi kepunyaan. Hal tersebut timbulnya agensi konflik. Agensi Teori berlangsung sebab terjadinya ketidakseimbangan prinsipal dan agen, saat investor memilih untuk *investation* berakibat besar unuk tujuan mendapatkan pengembalian yang menguntungkan sedangkan penyelenggara malah memutuskan *investation* agar memiliki peluang untuk mengamankan kedudukannya. Dengan cara mengembangkan dana perseroan maka berakibat meminimalisir perselisihan antara pemilik *stock* dan

direktur. Jika utang besar maka akan besar uang yang dipergunakan perseroan melunasi biaya bunga dan

cicilan serta menurukan biaya yang ada di Perseroan. Oleh sebab itu terjadinya efek tersajinya pendanaan yang bisa berfungsi oleh direktur dalam keperluan untuk penggunaan perseroan menjadi rendah. Tingginya utang adalah signal yang mendukung untuk *investors*, hal ini disebabkan perseroan yang tingkat penghasilannya tidak mengalami naik turun dan tidak takut menerima resiko dana asing. Jika didana menggunakan utang, kemudian berlangsung *tax deductible effect* yang bermaksud perseroan mempunyai utang bisa melunasi riba dari hutang akan merendahkan imbalan terkena pajak, dan akan dijadikan kegunaan untuk pemilik *stock*.

Berhubungan adanya uraian yang mendasarinya yakni DER, ROA, dan EPS terhadap *return* saham pada perseroan Properti dan Real Estate terdapat penelitian dari Ifa Nurmasari (2017) yang menyatakan bahwa selaku peneliti partial CR, ROE dan perkembangan penghasilan sama sekali tak memiliki hubungan secara signifikan terhadap *return* saham. DER memiliki pengaruh negatif dengan *Return* saham Sedangkan CR, ROE, DER dan pertumbuhan pendapatan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham ,begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Rizky Kusuma Kumaidi, Nadia Asandimitra (2016) yang menyatakan bahwa pengaruh positif ROA,ROE,DER,DPR dan LDR terhadap Perubahan Harga Saham, kemudian penelitian yang dilakukan oleh Yusril dan Ervin Murtini (2018) dan hasil penelitian adalah secara parsial variabel *Return on Asset* (ROA) dan *Earning Per Share* (EPS) memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dan penelitian yang dilaksanakan oleh Gerald Edsel Yermia, Egam Ventje Ilat dan Sonny Pangerapan (2015) hasil penelitian adalah *Earnings Per Share (EPS)* memiliki pengaruh positif terhadap *Return* Saham.

Pengkajian mengenai *stock return* sudah sangat sering diteliti oleh peneliti karena perlu diketahui dan sangat berguna untuk mengetahui apakah terdapat hubungan yang mendasarinya dengan tingkat *return* saham. Tetapi fakta dari penelitian yang sudah dipergunakan untuk mengetahui pengaruh faktor yang mendasari *return* saham banyak yang memperlihatkan hasil yang bertentangan untuk itu harus dilaksanakan penelitian lagi agar dapat memperlihatkan apakah

ada pengaruh antara tiga variabel dengan *return* saham apalagi jika pada perseroan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dari latar belakang serta pengkajian sebelumnya peneliti merasa tertarik menyelenggarakan penelitian dengan judul, **Analisis Pengaruh Leverage,Profitabilitas Dan Nilai Perusahaan Terhadap *Return* Saham (Studi Empiris Pada Industri Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018).**

1.2 Identifikasi Masalah

Berlandaskan latar belakang dan permasalahan yang disebutkan peneliti, maka peneliti menemukan indentifikasi permasalahan adalah :

1. Pada tahun 2017 diperoleh besarnya identifikasi investor tunggal terkini menempatkan *capital stock* di Bursa Efek Indonesia. Tetapi pemahaman yang kecil untuk menganalisa dan mengukur *stock* perseroan, akan mengakibatkan *investors* kurang tepat untuk menempatkan *capital stock*.
2. Industri *Property* dan Real Estate adalah industri yang mempunyai tingkat pendanaan yang berkembang dari industri yang lainnya dan dapat menyebabkan industri tersebut lebih baik serta disukai oleh banyak *investors* pada waktu ini. Tetapi kekeliruan ketika investasi menyebabkan terjadinya penurunan maupun *investors* bukan menghasilkan laba seperti apa yang diberikan.
3. Ukuran *stock* industri properti dan real estate mengalami perubahan tiap tahun yang dapat terpengaruhnya *return* saham.
4. Terdapat hasil riset yang berbeda oleh pengkajian yang dulu tentang apa yang dapat mempengaruhi *return* saham.

1.3 Rumusan Masalah

Berikut adalah rumusan masalah dalam penelitian :

1. Bagaimana pengaruh Laverage yang dikur oleh rasio *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham pada Perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?

2. Bagaimana pengaruh Profitabilitas yang diukur oleh rasio *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
3. Bagaimana pengaruh Nilai Perusahaan yang diukur oleh rasio *Earnings Per Share* (EPS) terhadap *return* saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
4. Bagaimana pengaruh Laverage yang dikur oleh rasio *Debt To Equity Ratio* (DER), Profitabilitas yang diukur oleh rasio *Return On Asset* (ROA) , pengaruh Nilai Perusahaan yang diukur oleh rasio *Earnings Per Share* (EPS), terhadap *return* saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah yaitu mengetahui :

1. Untuk mengetahui Pengaruh Leverage yang diukur oleh rasio *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018
2. Untuk mengetahui Pengaruh Profitablitas yang diukur oleh rasio *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun2015-2018. .
3. Untuk mengetahui Pengaruh Nilai Perusahaan yang diukur oleh rasio *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham pada Perusahaan sektor Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
4. Untuk mengetahui Pengaruh Laverage yang dikur oleh rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) , Profitabilitas yang diukur oleh rasio *Return On Asset* (ROA) , pengaruh Nilai Perusahaan yang diukur oleh rasio *Earnings Per Share* (EPS), terhadap *return* saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang teori-teori yang dapat digunakan sebagai dasar penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis yang akan diuji.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memberikan penjelasan tentang desain penelitian, variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, instrument penelitian, lokasi dan waktu penelitian,prosedur pengumpulan data, dan teknik analisis.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi mengenai objek penelitian, analisis data dan interpretasi hasil penelitian.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran pada penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN