

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi, semakin hari persaingan dalam dunia bisnis dirasa sangat ketat. Kondisi yang seperti ini menuntut perusahaan untuk dapat berkembang dan berkreasi agar tetap eksis serta meningkatkan kualitas perusahaan itu sendiri. Perusahaan harus memiliki tata kelola perusahaan yang baik pada setiap aspek bisnisnya. Pasar modal Indonesia diharapkan dapat pertimbangan untuk mendorong pertumbuhan perusahaan nilai dan kebijakan yang dapat mendukung pertumbuhan pasar modal, serta sebagai wawasan bagi investor ketika melakukan analisis investasi yang dapat menghasilkan keuntungan (Albart et al., 2020). Di Indonesia bisnis *property and real estate* pada saat ini mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau hunian semakin meningkat, sedangkan ketersediaan lahan khususnya pada kota-kota besar semakin menurun. Tentunya hal ini dapat menyebabkan harga *property and real estate* akan semakin meningkat setiap tahunnya (M. P. Sari, 2019).

Bisnis *property and real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat pada negara maju dan berkembang tak terkecuali di Indonesia. Sekitar tahun 2000-an saham *property and real estate* mulai diminati hal ini merupakan penyebab banyaknya perusahaan melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan *property and real estate* dapat dimiliki oleh para investor (D. Y. Sari et al., 2020). Sektor properti merupakan salah satu sektor yang cukup stabil pertumbuhannya sekitar 20% – 30% pertahun (Santosa, 2009). Per tahun pertumbuhan ekonomi di Indonesia tumbuh sekitar 5% dan merupakan salah satu

penunjang sektor *property and real estate* (D. Y. Sari et al., 2020). Pergerakan harga saham dan indeks pada sektor *property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang bergerak dalam jarak yang lebih cepat ketika ada perubahan pada indikator tingkat bunga BI ataupun kurs rupiah (Sugiarto & Santosa, 2018).

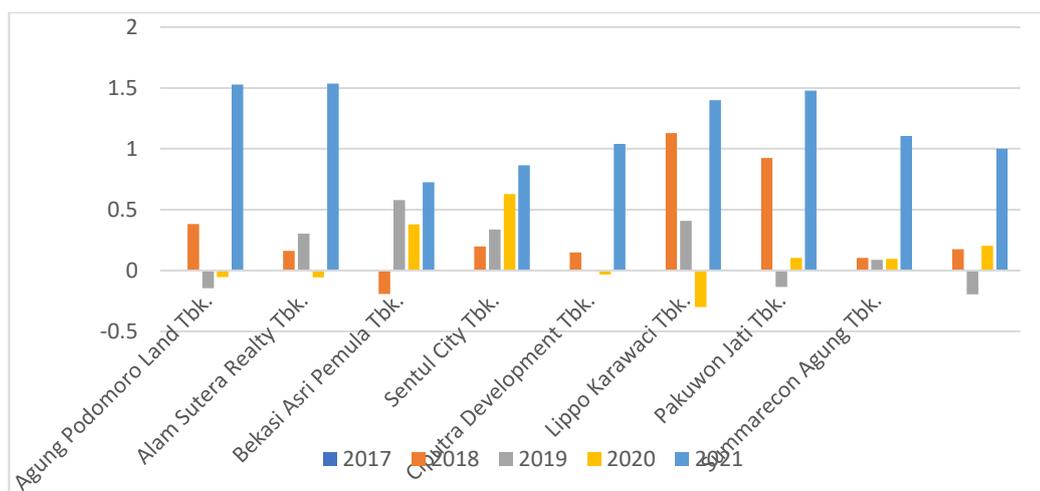
Pada setiap instrumen investasi, para investor tentu saja perlu mewaspadai potensi risiko dari setiap investasi. Meskipun tingkatnya bervariasi dari satu investasi ke investasi lainnya, ada prinsip yang dipahami dengan baik dalam manajemen keuangan bahwa setiap investasi yang memiliki potensi risiko tinggi akan memiliki tingkat pengembalian yang tinggi (*high risk, high return*) (Komalasari & Suartini, 2021).

Para investor atau pemegang saham termotivasi untuk berinvestasi dengan membeli saham perusahaan dengan berharap akan mendapatkan keuntungan, selain deviden investor juga mengharapkan *return* saham. Maka sebelum berinvestasi para investor melakukan analisis laporan keuangan untuk memprediksi harga saham di masa akan datang supaya nantinya mendapatkan tingkat *return* (pengembalian) dan keuntungan sesuai yang diharapkan (Parida, 2017). Strategi perusahaan dalam mengelola laba dan kinerja perusahaan dapat menentukan *return* suatu sekuritas. Apabila perusahaan terindikasi mengalami *financial failure*, berarti perusahaan tersebut tidak dapat menghasilkan *return* yang menguntungkan bagi investor dan dapat menyebabkan harga saham perusahaan turun. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya

pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga prospek perusahaan di masa yang akan datang (Islamiya, 2016).

Return saham bisa positif atau negatif ketika terjadi *return saham* positif berarti investasi saham tersebut menghasilkan keuntungan. Sebaliknya, *return* negatif berarti investasi saham akan mengakibatkan kerugian. Seorang investor tentunya akan selalu berusaha untuk mendapatkan *return* yang positif dari berinvestasi di saham yang dimiliki investor tersebut. *Return saham* dapat diukur dengan menghitung perubahan nilai saham dari satu periode ke periode berikutnya (Tarmizi et al., 2018).

Naik turunnya *return* saham yang sering terjadi pada pasar modal menjadi sebuah fenomena yang menarik untuk di bicarakan. Fluktuasi *return* saham salah satunya terjadi pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *return* saham pada perusahaan ini ada yang mengalami kenaikan dan ada juga penurunan dari harga saham yang beredar di Pasar Bursa pada periode 2017-2021.



Sumber: finance.yahoo.com (2022)

Gambar 1.1. Return Saham Pada Beberapa Perusahaan Property and Real Estate Periode Tahun 2017 – 2021

Berdasarkan Gambar 1.1 menjelaskan atas fenomena yang terjadi pada tahun 2017 – 2021 pada perusahaan *property and real estate*. Diketahui bahwa pada tahun 2017 – 2021 pada beberapa emiten sub sektor *property and real estate* memiliki return saham negatif. Return saham yang negatif akan menimbulkan kerugian bagi investor yaitu *capital loss*. Investor akan kehilangan minatnya untuk berinvestasi karena perusahaan dianggap tidak menguntungkan dan lebih memilih melepaskan investasi yang sudah dilakukan untuk menghindari kerugian yang lebih besar. Turunnya minat investor untuk berinvestasi pada sektor *property and real estate* akan berdampak pada menurunnya jumlah dana yang diperoleh perusahaan dari pasar modal. Jika pendanaan perusahaan tidak mencukupi maka kegiatan operasional perusahaan akan terganggu dan dampak terburuk adalah perusahaan mengalami kebangkrutan.

Menurut Hartono (2017) terdapat dua jenis *return* saham. Berikut ini merupakan jenis-jenis dari return saham :

a. *Return* saham realisasian

Return saham realisasi adalah perhitungan selisih harga saham berdasarkan data riwayat perusahaan yang sudah terjadi sebagai pengukuran kinerja perusahaan. Dalam jenis pengembalian saham satu ini, perhitungannya menggunakan data lampau atau historis. Selain itu, kamu juga bisa menggunakan jenis pengembalian ini untuk digunakan untuk menentukan hasil perhitungan dan risiko di masa mendatang.

b. *Return* saham ekspektasi

Jenis kedua adalah *return* saham ekspektasi yaitu *return* yang membantu membuat perkiraan saat pengambilan keputusan dalam investasi di masa

yang akan datang. Dibandingkan jenis sebelumnya (*return realisasi*), jenis ini dinilai lebih penting. Hal ini dikarenakan jenis pengembalian ini menjadi tolak ukur keberhasilan transaksi para investor di kemudian hari. Dengan melakukan perhitungan return ini berdasarkan nilai ekspektasi masa depan, *return historis* (realisasi), dan ekspektasian yang ada.

Terdapat dua faktor yang mempengaruhi keuntungan pada *return* saham. Faktor-faktor tersebut diklasifikasikan menjadi faktor makro dan faktor mikro. Berikut rinciannya :

- a. Faktor makro yang mempengaruhi pengembalian saham bisa merupakan faktor ekonomi dan non ekonomi. Untuk faktor ekonomi, di antaranya adalah suku bunga, inflasi, kurs valuta asing, tingkat pertumbuhan ekonomi, dan lain sebagainya. faktor makro non ekonomi adalah peristiwa politik domestik dan internasional.
- b. Faktor mikro adalah kondisi yang terjadi dalam perusahaan termasuk informasi atau data keuangan dan non keuangan serta informasi fundamental dan teknikal. Divide, tingkat penjualan, ukuran perusahaan, dan karakteristik keuangan merupakan informasi fundamental dari dalam perusahaan

Faktor – faktor yang telah dijelaskan diatas dapat memicu naik turunnya *return* saham dan merupakan sesuatu yang lumrah. Tentunya dalam kegiatan investasi, investor tidak selalu mendapat *return* yang pasti karena imbas dari faktor-faktor tersebut (Qoala.app, 2021).

Laporan keuangan yang dipublikasikan bersifat untuk umum (general purposive financial statements) bukan untuk memenuhi kebutuhan spesifik kalangan tertentu saja. Oleh karena itu, agar laporan keuangan lebih bermakna dan bermanfaat untuk pertimbangan pembuatan keputusan serta untuk pengukuran dan evaluasi kinerja maka laporan keuangan tersebut perlu dianalisis lebih lanjut (Tanan & Duri, 2018).

Terdapat beberapa rasio keuangan diperlukan oleh investor dan para analis guna menganalisis kondisi dari keuangan suatu perusahaan dengan membaca laporan keuangan tentunya. Jenis rasio yang umum digunakan adalah rasio profitabilitas, rasio solvabilitas dan kepemilikan institusi.

Analisis yang pertama adalah rasio profitabilitas, yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan menghasilkan laba bagi suatu perusahaan. Rasio ini dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu rasio tingkat pengembalian atas investasi dan rasio kinerja operasi. Rasio tingkat pengembalian atas investasi adalah rasio yang digunakan untuk menilai kompensasi finansial atas penggunaan asset atau ekuitas terhadap laba bersih (laba setelah bunga dan pajak). Hasil pengembalian atas asset (return on asset), merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas penggunaan asset perusahaan dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dari total asset (Aisyah et al., 2017).

Hasil penelitian yang dilakukan Devy (2018) menyatakan bahwa terdapat peningkatan profitabilitas yang diproksi dengan *return on asset* (ROA)

direpresentasikan mampu meningkatkan return bagi investor, sehingga nilai ROA menjadi perhatian tersendiri bagi investor dalam menjalankan investasi. Besarnya nilai *return on asset* (ROA) menunjukkan bahwa sebuah perusahaan mampu mengatur aset dengan sedemikian rupa untuk mendapatkan laba perusahaan. Dan menurut Sugiarto dan Santosa (2018) dengan nilai koefisien yang cukup besar menunjukkan bahwa variabel profitabilitas merupakan variabel yang paling penting untuk *return saham*.

Selanjutnya analisis rasio solvabilitas atau leverage adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melunasi semua kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang dengan jaminan aktiva atau kekayaan yang dimiliki perusahaan hingga perusahaan tutup (Malau & Fithri, 2021). Dan menurut Dian Indah (2020) Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya baik jangka pendek maupun jangka panjang jika perusahaan dilikuidasi.

Selanjutnya, Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lestari dan Cahyono (2020) rasio solvabilitas yang diproksikan dengan *debt to equity ratio* (DER) memiliki pengaruh positif signifikan terhadap return saham. Sesuai dengan teori saham yang menyatakan bahwa *high risk high return* dimana risiko dari suatu perusahaan ditandai dengan tingkat DER yang dimilikinya. Hasil yang didapatkan mengindikasi adanya pertimbangan yang berbeda dari sebagian investor dalam memandang DER.

Dan yang terakhir menggunakan kepemilikan institusional. Kepemilikan institusional merupakan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau

lembaga. Investor institusi dapat melakukan pengawasan dengan ketat agar manajer dapat meningkatkan kinerja keuangan yang akan berdampak pada nilai perusahaan (Jannah & Khoiruddin, 2017). Kepemilikan institusional dapat diartikan dengan sebagai kepemilikan saham atas nama institusi atau lembaga keuangan non bank. Mayoritas kepemilikan saham institusional memiliki jumlah saham yang lebih besar dibandingkan pemegang saham lainnya. Kepemilikan institusional berfungsi untuk pengawasan terhadap manajer, hal tersebut disebabkan kepemilikan institusional dapat mendorong peningkatan pengawasan menjadi lebih optimal, dengan begitu manajer akan memaksimalkan tugasnya dalam memajukan perusahaan, dengan pengawasan tersebut akan menjamin kesejahteraan *stakeholder* (R. I. Sari et al., 2020).

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Rostami et al., 2016) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap return saham. Mayoritas kepemilikan saham institusi memiliki jumlah saham yang lebih besar dibanding pemegang saham lain. Semakin tinggi kepemilikan saham suatu institusi maka semakin tinggi pula tingkat keterlibatan pemilik modal tersebut.

Adapun variabel moderating dalam penelitian ini yaitu ukuran perusahaan (*Size*). Ukuran perusahaan dapat menjadi suatu acuan untuk mengklasifikasi besar kecilnya perusahaan diukur dengan total aktiva, jumlah penjualan, nilai saham dan sebagainya. Perusahaan yang memiliki ukuran perusahaan yang besar memiliki kecenderungan kondisi yang lebih aman atau stabil sehingga menjadi daya tarik sendiri oleh para investor untuk membeli saham di perusahaan tersebut yang juga bisa berdampak pada meningkatnya nilai suatu perusahaan (Widiastari & Yasa, 2018).

Return dapat diartikan dengan keuntungan atau profit dalam Islam merupakan profit yang dicapai dengan tujuan atau orientasi yang sama, yaitu akhirat untuk mencapai tujuan tertentu harus mengikuti jalan sesuai yang diperintahkan oleh Allah SWT. Secara umum *return* saham (investasi) merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. Dalam islam, investasi mengharuskan pemodal dan penerima modal untuk menerapkan prinsip bagi hasil dan bagi rugi. Artinya tidak ada pihak yang dirugikan dalam system investasi ini. Dalam islam sebelum berinvestasi ada prinsip prinsip yang harus diperhatikan seperti kehalalan dan memiliki manfaat.

Berdasarkan uraian dan pemaparan fenomena diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan institusional terhadap return saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan dimoderating oleh ukuran perusahaan dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul : **”Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Return* Saham dengan Ukuran Perusahaan sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat diketahui adanya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap return saham. Faktor tersebut yakni profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan institusional serta ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol selalu menjadi acuan untuk melihat besar kecilnya perusahaan yang dapat

dilihat dari total aset sehingga dapat memprediksi naik turunnya return saham, maka dari itu rumusan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Bagaimana pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan instusional secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
5. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara profitabilitas dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
6. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara solvabilitas dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
7. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara kepemilikan institusional dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
8. Apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan institusional secara simultan dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

9. Bagaimana profitabilitas, solvabilitas, kepemilikan institusional dan *return* saham menurut sudut pandang islam ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan yang dapat dinyatakan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
2. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan institusional terhadap *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
5. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara profitabilitas dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
6. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara solvabilitas dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021

7. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara kepemilikan institusional dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
8. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan mampu memoderasi hubungan antara profitabilitas, solvabilitas, kepemilikan institusional dengan *return* saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode penelitian 2017-2021
9. Untuk mengetahui bagaimana profitabilitas, solvabilitas, kepemilikan institusional dan *return* saham menurut sudut pandang islam

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi wahana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis konsep kinerja keuangan dengan menggunakan rasio profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan institusional terhadap *return* saham dengan *size* sebagai variabel moderasi.

Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan para pembaca maupun sebagai salah satu bahan referensi atau bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya dan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan konsep kinerja keuangan dengan menggunakan rasio profitabilitas, solvabilitas dan kepemilikan

institusional terhadap *return* saham dengan *size* sebagai variabel moderasi.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai informasi dalam pengambilan Keputusan investasi dipasar modal terutama informasi terkait faktor-faktor – faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.