

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perusahaan dalam rangka untuk mengembangkan usahanya dipastikan membutuhkan tambahan modal yang tidak sedikit. Kebutuhan tambahan tersebut dapat diperoleh dengan cara hutang atau dengan menambah jumlah kepemilikan saham dengan penerbitan saham baru. Investasi atau penanaman sejumlah sumber dana yang dilakukan oleh investor bertujuan untuk mendapatkan tingkat pengembalian investasi (*return*) serta pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya. Emamgholipour *et al.* (2013), menyatakan bahwa tujuan utama dari investor untuk berinvestasi saham perusahaan adalah untuk peningkatan kekayaan yang ingin dicapai melalui *return* saham.

Pola perilaku harga saham menentukan pola *return* yang diterima dari saham tersebut. Harga saham tidak hanya dipengaruhi *profit* perusahaan semata tetapi juga dipengaruhi keuangan suatu negara. Untuk berinvestasi dalam bentuk sekuritas saham, seorang investor yang rasional akan menginvestasikan dananya dengan memilih saham-saham yang efisien, yang dapat memberikan *return* maksimal dengan tingkat tertentu atau *return* tertentu dengan resiko seminimal mungkin.

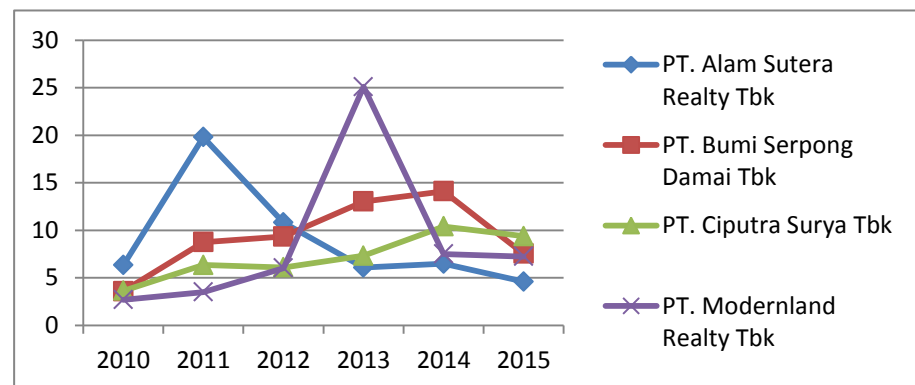
Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi *return* suatu investasi adalah faktor internal perusahaan. Faktor internal yang digunakan dalam penelitian ini adalah profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan.

Menurut Husnan (2001) menjelaskan bahwa profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan (*profit*) pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu. Tanpa adanya keuntungan (*profit*), maka akan menyulitkan bagi perusahaan untuk menarik modalnya dari pihak luar. Profitabilitas suatu perusahaan akan mempengaruhi kebijakan para investor atas investasi yang dilakukan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba, akan dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya, sebaliknya jika tingkat profitabilitas tersebut rendah maka akan menyebabkan para investor menarik dananya kembali. Sedangkan bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektifitas pengelolaan badan usaha tersebut.

Dalam penelitian ini digunakan ROA (*return on asset*) sebagai alat ukur profitabilitas. ROA menunjukkan keefisienan perusahaan dalam mengelola seluruh aktivitya untuk memperoleh pendapatan. Jika *Return On Assets* (ROA) semakin meningkat, maka kinerja perusahaan juga semakin membaik, karena tingkat kembalian semakin meningkat (Hardiningsih *et al*, 2002).

Beberapa penelitian tentang pengaruh atau hubungan ROA dengan *return* saham menunjukkan bahwa ROA mempunyai pengaruh positif dengan *return* saham (Natarsyah, 2000; Hardiningsih, *et al.*, 2002 dan Ratnasari, 2003). Sedangkan Bachri (1997) menemukan bahwa *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Berikut ini adalah grafik gambaran ROA tahun 2010-2015:



Sumber : Data diolah

**Gambar 1.1 Grafik pergerakan ROA tahun 2010-2015**

Dalam grafik diatas menunjukkan pergerakan ROA di PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Ciputra Surya Tbk, dan PT. Modernland Realty Tbk mulai tahun 2010 sampai 2015 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2011, *return on asset* yang dimiliki PT. Alam Sutera meningkat dari tahun sebelumnya, tetapi pada tahun berikutnya mengalami penurunan pada periode 2012-2015. Pada tahun 2012, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Ciputra Surya

Tbk mengalami penurunan dan PT. PT. Modernland Realty Tbk mengalami kenaikan, tetapi pada tahun 2014-2015 PT. Modernland Realty Tbk mengalami penurunan. Grafik *Return On Asset* (ROA) tersebut menggambarkan kinerja dari beberapa perusahaan yang mengalami fluktuatif. Semakin rendah ROA, maka kinerja operasional perusahaan akan semakin buruk, sebaliknya semakin tinggi ROA maka kinerja operasional perusahaan semakin membaik. Rasio ini juga memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektifitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan.

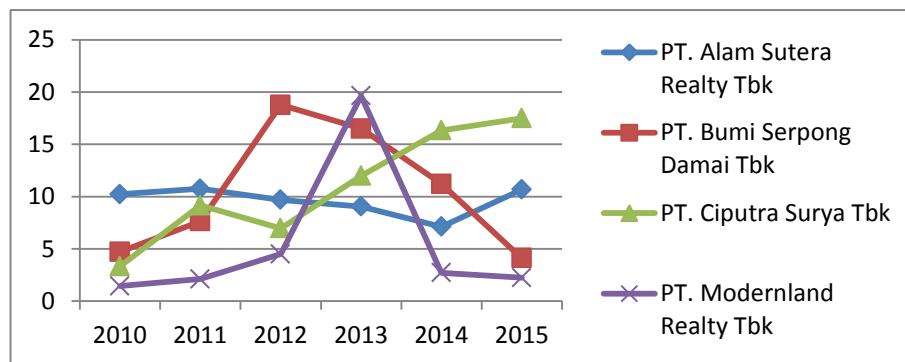
*Leverage* adalah penggunaan sumber dana yang memiliki beban tetap dengan harapan bahwa akan memberikan tambahan keuntungan yang lebih besar daripada beban tetapnya sehingga akan meningkatkan keuntungan yang tersedia bagi pemegang saham (Sartono, 2010: 263). Perusahaan yang menggunakan leverage keuangan dapat meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan kepada pemegang saham dengan dua alasan karena bunga dapat dikurangkan, maka penggunaan hutang mengakibatkan tagihan pajak yang lebih rendah dan menyisakan lebih banyak laba operasi yang tersedia bagi investor dan jika tingkat pengembalian yang diharapkan atas aktiva (EBIT/Total Aktiva) melebihi suku bunga utang, maka perusahaan pada umumnya dapat menggunakan utang untuk

membeli aktiva, membayar bunga utang, dan kemudian sisanya akan menjadi bonus bagi pemegang saham.

Rasio *leverage* mengukur perbandingan dana yang disediakan oleh pemiliknya dengan dana yang dipinjam dari kreditor perusahaan tersebut. Rasio *leverage* ini menggunakan TIER (*Time Interest Earned Ratio*) untuk mengukur seberapa besar laba operasi dapat menurun sampai perusahaan tidak dapat memenuhi beban bunga tahunannya (Brigham, 2010:144). Kegunaan TIER adalah memberikan informasi kepada investor mengenai seberapa baik perusahaan membayar beban bunga tahunan.

Hasil penelitian dari (Dedi, 2014), menyatakan *Time Interest Earned* berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan menurut (Galuh, 2012) TIER tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Berikut ini adalah grafik gambaran TIER tahun 2010-2015:



Sumber: Data diolah

**Gambar 1.2 Grafik pergerakan TIER tahun 2010-2015**

Dalam grafik diatas menunjukkan pergerakan TIER pada PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Ciputra Surya Tbk, dan PT. Modernland Realty Tbk mulai dari tahun 2010 sampai 2015 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2011, *Time Interest Earned Ratio* yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty Tbk mengalami kenaikan, tetapi pada tahun berikutnya mengalami penurunan pada periode 2012-2014. Pada tahun 2012, PT. Ciputra Surya Tbk mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, dan PT. Bumi Serpong Damai Tbk mengalami kenaikan yang signifikan pada tahun 2013. Apabila nilai *Time Interest Earned Ratio* (TIER) rendah, maka kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam membayar bunga akan menurun.

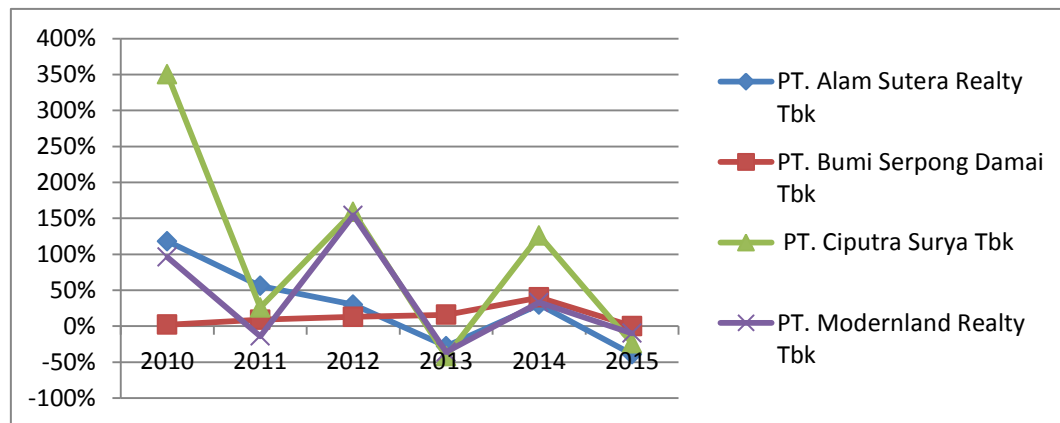
Ukuran perusahaan (*size*) adalah suatu ukuran yang menunjukkan besar kecilnya suatu perusahaan, antara lain total penjualan, rata-rata tingkat penjualan, dan total aktiva (Widjadja, 2009:10). Perusahaan besar mampu menghasilkan produk dengan harga per unit yang rendah karena berproduksi pada skala ekonomis. Disamping itu, menurut Eljelly (2004) perusahaan besar dapat membeli bahan baku dalam jumlah besar sehingga perusahaan besar mendapat potongan harga (*quantity discount*) dari pemasok. Perusahaan besar juga dapat memperoleh persyaratan kredit yang lunak dari pemasok dibanding perusahaan kecil. Perusahaan besar juga mampu mengumpulkan piutangnya lebih cepat dibanding perusahaan kecil. Dilihat dari sisi kemampuan memperoleh dana untuk ekspansi

bisnis, perusahaan besar mempunyai akses yang besar ke sumber-sumber dana baik ke pasar modal maupun perbankan, untuk membiayai investasinya dalam rangka meningkatkan labanya. Ukuran Perusahaan merupakan salah satu tolak ukur untuk menilai seberapa besar perusahaan tersebut dan seberapa banyak aset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut sehingga menghasilkan profit yang baik bagi perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan akan mencerminkan pula kemampuan perusahaan untuk dapat membiayai kebutuhan dananya (kesempatan investasi) pada masa yang akan datang (Soleman, 2008:414).

Hasil penelitian (Novita dkk, 2015), menyatakan ukuran perusahaan tidak berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian dari (Dewi Sartika, 2012; dan David, 2009), yang mendapatkan hasil bahwa ukuran perusahaan secara positif berpengaruh terhadap profitabilitas. Hartono (2010) menyatakan bahwa *return* saham adalah tingkat pengembalian saham atas investasi yang dilakukan oleh investor. *Return* merupakan hasil yang diperoleh dari investor yang dapat berupa realisasi yang sudah terjadi dan *return* ekspektasi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang. Investor harus melakukan penilaian harga saham terlebih dahulu agar dapat memperoleh tingkat pengembalian saham (*return*) dan keuntungan yang sesuai dengan yang diharapkan

Hasil penelitian (Natarsyah, 2000; Hardiningsih, et.al., 2000 dan Ratnasari 2003), menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap *return* saham. Hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian dari (Vera, 2012) yang mendapatkan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Berikut ini adalah grafik gambaran Return Saham tahun 2010-2015:



Sumber: Data diolah

### Gambar 1.2 Grafik pergerakan *Return Saham* tahun 2010-2015

Dalam grafik di atas menunjukkan pergerakan *return* saham pada PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Ciputra Surya Tbk, dan PT. Modernland Realty Tbk mulai dari tahun 2010 sampai 2015 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2011-2013, *return* saham yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty Tbk mengalami penurunan, tetapi pada tahun berikutnya mengalami kenaikan yang signifikan. Pada tahun 2015, *return* saham yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty



Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Ciputra Surya Tbk, dan PT. Modernland Realty Tbk mengalami penurunan. Apabila nilai *return* saham rendah, maka tingkat profitabilitas juga menurun.

Banyak penelitian-penelitian tentang profitabilitas yang telah dilakukan di Indonesia. Ditinjau dari *leverage* dan ukuran perusahaan. Motivasi penelitian ini didasarkan pada: pertama, penelitian terdahulu yang masih belum menunjukkan hasil yang konsisten. Kedua, karena, rasio keuangan masih menjadi perhatian yang penting bagi investor dalam mengambil keputusan investasi saham sebelum memutuskan untuk membeli saham suatu perusahaan, maka investor memerlukan berbagai informasi yang akan dianalisis guna pengambilan keputusan yang tepat. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan menjadikan industri *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian dikarenakan industri *property* dan *real estate* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal (*leverage*). Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan, industry property dan real estate ini memiliki aset yang besar yang memberikan sinyal bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik sehingga dapat memperoleh dana dari

sumber eksternal melalui pasar modal. Banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertumbuhan penduduk. Maka tidak menutup kemungkinan *profit* yang di dapat akan menaik, apabila suatu saham menghasilkan deviden yang tinggi ketertarikan investor juga akan meningkat, sehingga kondisi tersebut akan berdampak pada peningkatan *return* saham. Berdasarkan data-data yang ada, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lanjutan yaitu dengan judul **“Pengaruh *Leverage* dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas dan dampaknya terhadap *Return* Saham (Studi Empiris pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2015)”**.

## **1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah**

### **1.2.1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat di identifikasikan beberapa permasalahan yang terjadi sebagai berikut:

- a. Adanya fluktuatif profitabilitas yang diukur dengan ROA pada industri *property* dan *real estate*.
- b. Adanya fluktuatif *leverage* yang diukur dengan TIER pada industri *property* dan *real estate*.

- c. Adanya fluktuatif *return* saham yang diukur dengan harga saham pada industri *property* dan *real estate*.

### **1.2.2. Pembatasan Masalah**

Dari identifikasi di atas maka penulis membatasi permasalahan yang akan diteliti, yaitu *leverage* diukur dengan *Time Interest Earned Ratio* (TIER) dan ukuran perusahaan diukur dengan Ln Total Asset, Profitabilitas diukur dengan *Return On Asset* (ROA) dan *Return Saham*. Penelitian ini juga dibatasi pada industri sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2010-2015.

### **1.3. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage*, ukuran perusahaan, berpengaruh terhadap profitabilitas secara simultan pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas secara parsial pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas secara parsial pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015?

4. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *return* saham pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis apakah *leverage*, ukuran perusahaan mempengaruhi profitabilitas secara simultan pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015.
2. Untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas secara parsial pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015.
3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas secara parsial pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015.
4. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada industri *property* dan *real estate* 2010-2015.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Perusahaan

Dari hasil penelitian ini, penulis berharap bahwa penelitian dapat dijadikan bahan masukan serta saran dalam pengambilan keputusan.

2. **Bagi Investor**

Untuk membantu investor dalam mempertimbangkan keputusan investasi agar dapat mengevaluasi dan tidak salah dalam pengambilan keputusan dengan menggunakan informasi laporan keuangan perusahaan.

3. **Bagi Penelitian Selanjutnya**

Dapat digunakan sebagai bahan pembandingan terdahulu, sekaligus dapat digunakan sebagai referensi informasi bagi peneliti-peneliti selanjutnya.