

## BAB I

### I.1 Pendahuluan

#### I.1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini pasar modal memiliki peran besar untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan, khususnya bagi mereka yang membutuhkan dana jangka panjang untuk membiayai aktivitas operasional perusahaannya. Pemenuhan dana tersebut dapat ditempuh melalui pasar modal, karena pasar modal dapat diartikan sebagai sebuah tempat yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang menyediakan dana. Dan bagi investor, pasar modal merupakan salah satu sarana efektif bagi mereka untuk menanamkan modalnya agar dapat memperoleh keuntungan dari yang diinvestasikan yang disebut dengan *return* saham.

*Return* saham ialah hasil yang diperoleh dari investasi yang dilakukan investor. *Return* merupakan motivasi dan prinsip penting dalam investasi serta, kunci yang memungkinkan investor memutuskan pilihan alternatif investasinya. *Return* dapat diperoleh dari dua bentuk, yaitu dividen dan capital gain (kenaikan harga jual saham atas harga belinya), sehingga investor akan memilih saham perusahaan mana yang akan memberikan *return* yang tinggi. Setiap investor berhak atas bagian laba yang dibagikan atau dividen sesuai dengan proporsi kepemilikan. Jika terjadi kenaikan *return* saham pada suatu perusahaan, maka investor menilai bahwa perusahaan menjalankan usahanya dengan baik. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya return saham suatu perusahaan seperti Rasio Aktivitas, Ukuran Perusahaan dan *Leverage*.

Rasio aktivitas mengukur ke efisienan suatu perusahaan dalam menggunakan asetnya. *Total asset turnover* (TATO) salah satu cara untuk mengukur analisis aktivitas. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin efisien penggunaan aktiva pada suatu perusahaan. Hal inilah yang membuat rasio ini menjadi penting untuk diperhatikan. Semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan semakin tinggi pula *return* saham yang diperoleh.

Untuk *leverage* sendiri memberikan informasi kepada investor yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam berinvestasi. Informasi mengenai adanya penggunaan utang oleh perusahaan dapat memberikan keuntungan bagi investor karena dengan adanya penggunaan utang tersebut artinya perusahaan tersebut memiliki kondisi yang baik dalam memperoleh laba. Sehingga *return* pengembalian saham akan mengalami peningkatan.

Ukuran perusahaan (*size*) menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aktiva. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan menggunakan total aktiva. Tingkat pengembalian (*return*) saham perusahaan besar lebih besar dibandingkan return saham pada perusahaan berskala kecil, karena tingkat pertumbuhan perusahaan besar relatif lebih besar dibanding perusahaan kecil. Oleh karena itu, investor akan lebih berspekulasi untuk memilih perusahaan besar dengan harapan memperoleh keuntungan (*return*) yang besar pula.

Hal ini juga dapat di lihat dari perkembangan perusahaan sub sektor *property and real estate*. Yang mana perusahaan *real estate and property* memiliki prospek yang cerah dimasa 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.

Pada PT Alam Sutera Realty Tbk Rasio Aktivitas mengalami penurunan dari tahun 2015 k3 2016 sebanyak 9,57%, Rasio Aktivitas pada tahun 2015 sebesar 0,14878245 turun menjadi 0,134532409 pada tahun 2016. Hal ini tidak diikuti dengan penurunan return saham. Return saham mengalami kenaikan sebesar 106,77% nilai Return Saham pada tahun 2015

sebesar -0,3875 naik menjadi 0,026239067 pada tahun 2016. Ini terjadi karena tingkat penjualan yang rendah tidak berdampak pada harga saham.

Pada PT Jaya Real Property Tbk Ukuran perusahaan mengalami peningkatan Dari tahun 2016 ke 2017 sebesar 0,48%, Ukuran perusahaan pada tahun 2016 sebesar 22,86149934 naik menjadi 22,97167799 pada tahun 2017. Hal ini tidak ikutin dengan kenaikan return saham yang mengalami penurunan dari tahun 2016 ke 2017 sebesar 83,62%. Ukuran Perusahaan pada tahun 2016 sebesar 0,174496644 turun menjadi 0,028571429. Ini terjadi karena tinggi rendahnya Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh terhadap Return Saham. Oleh karena itu, investor kurang memperhitungkan ukuran perusahaan dalam memutuskan pembelian saham.

Pada PT Metropolitan Land Tbk *Leverage* mengalami penurunan dari tahun 2017 k3 2018 sebesar 15,87%, *Leverage* pada tahun 2017 sebesar 0,606728856 turun menjadi 0,510416285 pada tahun 2018. Hal ini tidak diikuti dengan penurunan Return Saham yang mengalami kenaikan sebesar 1,07% dari tahun 2017 ke 2018. Return Saham pada tahun 0,124293785 naik menjadi 0,125628141 pada tahun 2018. Penurunan hutang membuat beban perusahaan menurun sehingga laba yang akan terima investor dalam bentuk deviden semakin tinggi, hal ini akan membuat harga saham naik.

Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik ingin melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Rasio Aktivitas,Ukuran Perusahaan Dan Leverage Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Property And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018”**

### **I.1.2 Tujuan Masalah**

1. Untuk mengetahui pengaruh Rasio *Aktivitas* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.
4. Untuk mengetahui pengaruh Rasio *Aktivitas*,Ukuran Perusahaan dan *Leverage* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.

### **I.1.3 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaruh Rasio *Aktivitas* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 ?
2. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 ?
3. Bagaimana pengaruh *Leverage* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 ?
4. Bagaimana pengaruh Rasio *Aktivitas*, Ukuran Perusahaan dan *Leverage* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 ?

## **I.2 Landasan Teori**

### **I.2.1 Landasan Teori Return Saham**

Menurut Irham Fahmi (2013:152), Return saham adalah keuntungan yang diharapkan oleh seorang investor di kemudian hari terhadap sejumlah dana yang telah ditempatkannya. Pengharapan menggambarkan sesuatu yang bisa saja terjadi diluar dari yang diharapkan.

Sedangkan menurut Jogiyanto (2013:235), Return saham adalah hasil yang diperoleh dari investasi saham. Return dapat berupa return realisasi yang sudah terjadi atau return ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang.

### **I.2.2 Landasan Teori Rasio Aktivitas**

Menurut Fahmi (2013:132), rasio aktivitas adalah rasio yang menggambarkan sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimilikinya guna menunjang aktivitas perusahaan, dimana penggunaan aktivitas ini dilakukan secara sangat maksimal dengan maksud memperoleh hasil yang maksimal.

Terdapat beberapa macam rasio yang dapat dihitung antara lain, *Total Assets Turnover*, *Receivable Turnover*, *Inventory Turnover*, *Average Day's Inventory* dan *Working Capital Turnover*. Rasio aktivitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Total Assets Turnover* (TATO). Rasio total asset turnover ini melihat sejauh mana keseluruhan aset yang dimiliki oleh perusahaan terjadi perputaran secara efektif.

#### **I.2.2.1 Teori Pengaruh Rasio Aktivitas Terhadap Return Saham**

Menurut (Hanafi dan Halim 2011:77), Semakin tinggi rasio aktivitas akan semakin baik dan menunjukkan pengolahan persediaan yang efisien. Rasio ini untuk mengukur tingkat efisiensi pengolahan perputaran persediaan yang dimiliki terhadap harga pokok penjualan. Semakin tinggi rasio Total Assets Turnover maka semakin efisien suatu perusahaan dalam memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Nilai Total Assets Turnover yang semakin tinggi merupakan sinyal positif dan akan menarik investor untuk terus berinvestasi di perusahaan tersebut dan akan menaikkan harga saham perusahaan tersebut. Peningkatan harga saham ini pada akhirnya akan meningkatkan return saham perusahaan.

### **I.2.3 Landasan Teori Ukuran Perusahaan**

Menurut Brigham & Houston (2010:4), Ukuran perusahaan merupakan ukuran besar kecilnya sebuah perusahaan yang ditunjukkan atau dinilai oleh total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain.

Ukuran perusahaan sering diukur dengan menggunakan jumlah karyawan, nilai total aset, volume penjualan dan penjualan bersih. Dalam penelitian ini menggunakan total aset.

#### **I.2.3.1 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Return Saham**

Menurut (Husnan, 2015:332), salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah ukuran aktiva dari perusahaan. Semakin besar total aktiva semakin mampu perusahaan untuk menghasilkan laba. Semakin besar perusahaan menghasilkan laba, maka akan besar membagikan deviden. Selain itu, jika kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba meningkat, maka harga saham akan meningkat.

#### **I.2.4 Landasan Teori Leverage**

Menurut (Kasmir, 2017:151), *Leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasinya. Dalam arti luas dikatakan bahwa *Leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan

##### **I.2.4.1 Teori Pengaruh Leverage Terhadap Return Saham**

Menurut (Kasmir, 2012:158). *Debt to Equity Ratio* (DER) yang besar dapat menyebabkan risiko perusahaan tidak sanggup dalam membayar hutang yang dimilikinya semakin tinggi. Investor cenderung untuk menjauhi perusahaan yang mempunyai *Debt to Equity Ratio* yang besar karena memiliki risiko perusahaan yang relatif besar. *Debt to Equity Ratio* yang besar, memperlihatkan komposisi jumlah hutang yang perusahaan miliki lebih tinggi dibandingkan dengan total modal sendiri. Besarnya *Debt to Equity Ratio* perusahaan dapat memberikan dampak yang besar pada beban perusahaan terhadap kreditur, yang menyebabkan perolehan laba menurun. Menurunnya laba perusahaan dapat menyebabkan harga saham perusahaan menurun, sehingga return yang didapat investor akan menurun pula.