

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Bidang *property, real estate. and building construction* mengambil peran penting pada perkembangan perekonomian di Indonesia. Tanah dan bangunan yang mengalami peningkatan harga setiap saat, permintaan yang semakin tinggi karena jumlah penduduk yang semakin banyak, kebutuhan manusia yang memerlukan tempat/ sarana seperti sekolah, perkantoran, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, dll. Hal ini memberikan peluang yang besar terhadap investor demi menanamkan modalnya karena bisnis pada *property, real estate* dinilai baik dalam memberikan laba yang besar. Begitu juga pada sektor *building construction* yang dianggap menjadi penggerak utama roda perekonomian, misalnya seperti pembangunan jalan raya, tol, bandara, jembatan dll.

Dalam tetapan RUPS tahun 2019 PT. ASRI (Alam Sutera Realty Tbk.) memutuskan untuk tidak membagikan deviden tahun 2019 dan mengklaim *net profit* yang dibukukan pada tahun 2019 sebesar 1,01 triliun rupiah sebagai dana cadangan dan laba ditahan. Besaran laba perolehan tahun 2019 meningkat dari laba tahun sebelumnya yaitu 970,09 miliar rupiah. Namun disisi lain PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) mengalami penurunan penjualan sebesar 12,59 % dari 3,97 triliun rupiah menjadi 3,47 triliun rupiah. ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)).

Dari fenomena diatas, jika emiten tidak meraih laba, maka tidak ada pembagian deviden kepada pemegang saham. Walaupun emiten memperoleh laba, deviden belum tentu bisa dibagikan oleh emiten kepada pemegang saham. Emiten lebih mengutamakan laba tersebut digunakan sebagai dana cadangan dan laba ditahan dalam upaya pengembangan perusahaan yang lebih baik atau dana diinvestasikan kembali. Sedangkan para pemegang saham mengharapkan agar deviden dibayarkan sebesar-besarnya sesuai laba yang diperoleh emiten. Dalam hal ini emiten harus mampu mencapai laba yang maksimal agar pembagian deviden meningkat setiap periodenya.

Pada dasarnya, perusahaan membutuhkan penanam modal untuk menumbuhkan bisnisnya sedangkan penanam modal membutuhkan perusahaan yang bisa memberikan keuntungan (*Return*). Dalam menanamkan modalnya, investor tentunya membutuhkan sejumlah data dan informasi untuk menganalisa dan memprediksi tingkat *Return* atau pengembalian yang diharapkan. Sedangkan perusahaan memerlukan teknik khusus dalam menganalisa data keuangan agar investor tertarik untuk menanamkan modal.

Investasi saham dipasar modal tidak bisa menjamin keuntungan. Resiko investasi seperti kerugian mungkin saja bisa terjadi karena nilai saham dapat secara tiba-tiba bergerak naik atau turun dalam hitungan jam. Oleh karena itu, rasio keuangan penting dalam melakukan analisis data dan mengukur serta membandingkan kondisi dan efisiensi operasi perusahaan.

*Return* saham dijadikan referensi dalam menentukan saham yang dijual/ dibeli sesuai dengan tingkat keuntungan/ tingkat pengembalian yang diharapkan. Sedangkan, Rasio keuangan dijadikan analisa dalam menilai dan membandingkan laporan keuangan.

**Tabel 1.1**  
**Tabel Fenomena Penelitian**

KODE	TAHUN	LABA BERSIH	TOTAL ASSET	ARUS KAS OPERASI	AKTIVA LANCAR	TOTAL DIVIDEN	HARGA SAHAM
CTRA	2018	1,302,702,000,000	34,289,017,000,000	1,043,561,000,000	16,151,959,000,000	196,839,000,000	1,010
	2019	1,283,281,000,000	36,196,024,000,000	979,826,000,000	18,195,176,000,000	209,264,000,000	1,040
	2020	1,370,686,000,000	39,255,187,000,000	1,213,679,000,000	20,645,596,000,000	175,309,000,000	985
PWON	2018	2,826,936,213,000	25,018,080,224,000	2,364,842,640,000	9,472,787,624,000	330,647,766,000	620
	2019	3,239,796,227,000	26,095,153,343,000	1,770,398,006,000	9,642,587,369,000	446,863,788,000	570
	2020	1,119,113,010,000	26,458,805,377,000	1,419,103,967,000	8,590,023,831,000	140,562,222,000	510
ADHI	2018	645,029,449,105	30,091,600,973,297	853,593,583,910	25,386,859,425,078	103,083,063,043	1,585
	2019	665,048,421,529	36,515,833,214,549	539,161,836,488	30,315,155,278,021	128,831,781,042	1,175
	2020	23,702,652,447	38,093,888,626,552	1,378,098,474,761	30,090,503,386,345	66,380,474,121	1,535

Sumber : <https://www.idx.co.id/> dan <https://finance.yahoo.com/>

Pada **Tabel 1.1 Fenomena Penelitian** diatas diketahui bahwa harga saham yang berlangsung atas sektor *property, real estate and building construction* membuktikan kondisi tidak stabil.

Tahun 2019-2020 PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami peningkatan laba sebesar 6.37%, peningkatan arus kas operasi sebesar 19.26%. Akan tetapi harga saham mengalami kemerosotan sebesar 5.28%. Situasi ini bertentangan dengan teori yang mengutarakan bahwa kenaikan nilai *net profit* dan arus kas operasi berbanding lurus terhadap harga saham emiten.

Tahun 2018-2019 PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengalami peningkatan jumlah deviden yang dibagikan sebesar 26%. Akan tetapi harga saham mengalami penurunan sebesar 8.06%. Kondisi ini tidak sinkron dengan teori yang mengatakan bahwa meningkatnya deviden yang dibayarkan kepada investor akan diikuti dengan meningkatnya harga saham.

Pada tahun 2018-2019 PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) mengalami peningkatan Total *assets* sebesar 17.59%, peningkatan aktiva lancar sebesar 16.25%. Akan tetapi harga saham mengalami penyusutan sebesar 25.86%. Peristiwa ini tidak sinkron dengan teori yang mengutarakan bahwa kenaikan total *asset* dan aktiva lancar akan diikuti kenaikan harga saham.

Beralaskan penjabaran diatas, pengkaji tertarik menunaikan riset lebih lanjut dengan titel **“Pengaruh Price Earning Ratio, Profitabilitas, Arus Kas, Current Ratio, Kebijakan Dividen Terhadap Return Saham pada Perusahaan Property, Real Estate, and Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

## **I.2 Teori Pengaruh Price Earning Ratio Terhadap Return Saham**

Mutia & Martaseli (2018) menegaskan bahwa “Jika bertambah besarnya *Price Earning Ratio* perusahaan saham tercantum, maka nilai kontribusi akan bertambah tinggi pula dimana berpengaruh pada tingkat *earning per share* yang melambung tinggi. Sehingga dapat dikatakan jika nilai *Price Earning Ratio* bertambah, maka laba per saham merasakan perkembangan yang tinggi dimana merupakan harapan para investor.

Wulandari dkk (2020) mengatakan bahwa “Perusahaan yang menyandang tarif *Price Earning Ratio* yang besar umumnya mendapatkan peningkatan terhadap pertumbuhan yang meningkat pula, maka berakibat pada peningkatan suatu nilai kontribusi dan nilai *return* saham yang dimana menarik investor agar membeli kontribusi tersebut di kemudian hari.”

Rachmawati & Triyonowati (2020) mengatakan bahwa “Nilai *Price Earning Ratio* yang meningkat membuktikan bahwa perkembangan performa suatu perusahaan cukup baik.

Pada situasi ini penanam modal akan tertarik pada kontribusi perusahaan yang akhirnya meninggikan nilai kontribusi dan *return* saham”.

Beralaskan teori tersebut, dapat dipetik kesimpulan bahwasannya “*Price Earning Ratio* ialah rasio akan dipakai penanam modal dalam memperkirakan perbandingan keuntungan per saham dengan harga saham guna untuk menilai kinerja perusahaan dalam menghasilkan suatu keuntungan dikemudian hari”.

### **I.3 Teori Pengaruh *Profitabilitas – Return On Assets* Terhadap *Return* Saham**

Handayani & Zulyanti (2018) mengatakan bahwa “Meningkatnya *Return on Assets* suatu perusahaan berakibat juga pada peningkatan harga saham suatu perusahaan yang dimana dapat menghasilkan keuntungan perusahaan tersebut. Dengan meningkatnya nilai kontribusi yang diperoleh investor maka akan berdampak pula pada peningkatan *return* saham perusahaan”.

Chikmah & Yuliana (2020) mengatakan bahwa “Suatu perusahaan yang bagus bisa dilihat melalui nilai rasio *Return on Assets* yang tinggi, sehingga investor dapat memperoleh laba dengan peningkatan *return* saham”.

Mayuni & Suarjaya (2018) mengatakan bahwa “Seandainya suatu perusahaan menyandang *Return on Assets* yang tinggi, maka *asset*nya dapat dipergunakan untuk memperoleh keuntungan”.

Beralaskan teori tersebut, bisa ditangkap konklusi bahwasannya “*Return on Assets* ialah suatu alat guna memperkirakan kinerja perusahaan tersebut saat memperoleh keuntungan yang berasal dari penggunaan semua *asset* yang perusahaan tersebut miliki”.

### **I.4 Teori Pengaruh Arus Kas Aktivitas Operasi Terhadap *Return* Saham**

Purwanto & Setiyowati (2018) mengatakan bahwa “Jika Arus Kas Operasi menunjukkan nilai positif dalam mengelola operasi bisnis utamanya, maka dapat menggambarkan keberhasilan perusahaan tersebut. Dalam arti kondisi ini akan berimbas terhadap *return* saham yang didapatkan oleh penanam modal”.

Basuki (2016) mengatakan bahwa “Meningkatnya Arus Kas Operasi menandakan suatu perusahaan mempunyai kemampuan dalam menutup pinjamannya yang diamati oleh penanam modal untuk pengambilan keputusan investasi.”

Rahayu dkk (2019) mengatakan bahwa “Kenaikan Arus Kas akan meningkatkan *return* saham begitu pula dengan terjadinya penurunan pada Arus Kas akan menurunkan *return* saham.”

Maka dari pendapat diatas, dapat menarik kesimpulan bahwa “Arus Kas dari Aktivitas Operasi adalah suatu kegiatan operasi dihasilkan dari transaksi aktivitas itu sendiri yang berupa pemasukan dan pengeluaran uang suatu perusahaan.”

### **I.5 Teori Pengaruh *Current Ratio* Terhadap *Return* Saham**

Hidayat (2020) mengatakan bahwasannya “Terjadinya peningkatan *Current Ratio* dilihat dari kinerja perusahaan dalam menutup hutangnya, maka resiko perusahaan mengalami illikuid dapat dikurangi. Hal ini yang menjadi minat investor dalam menanamkan sahamnya dikarenakan ketika harga saham suatu perusahaan meningkat akan berkurangnya resiko yang ditanggung penanam modal. Jika harga saham suatu industri mengalami eskalasi,

bahwasannya tingkatan *return* yang diperoleh dari *aktiva* yang dimiliki perusahaan bisa bertambah banyak.”

Abdurrohman dkk (2021) mengatakan bahwa “Jika perusahaan memiliki kewajiban jangka pendek yang cukup baik, maka akan merenggut para investor dalam menanamkan sahamnya yang dilihat dari kemampuan perusahaan tersebut, sehingga pasar modal perusahaan akan mengalami peningkatan yang berdampak positif serta akan menjadikan *return* saham.”

Anugrah & Syaichu (2017) mengatakan bahwa “Nilai *Current Ratio* yang mengalami peningkatan membuktikan bahwa besarnya nilai *aktiva* lancar terhadap hutang menunjukkan perusahaan tersebut mempunyai kemampuan yang baik didasarkan pada *aktiva* lancar yang dimilikinya, sehingga mampu memberikan *return* yang tinggi serta memperoleh keuntungan yang besar pula.”

Dari teori pendapat diatas, disimpulkan bahwa “*Current Ratio* adalah rasio yang dipergunakan oleh investor dalam memperkirakan seberapa mampu kinerja perusahaan untuk membayarkan hutangnya dengan membandingkan *asset* lancar dengan kewajiban lancar.”

## **I.6 Teori Pengaruh Kebijakan Deviden Terhadap Return Saham**

Riawan (2017) mengatakan bahwa “Kebijakan Deviden akan meningkatkan pengembalian kontribusi dikarenakan perusahaan yang sedang dalam kondisi baik dapat memberikan devidennya kepada investor perusahaan.”

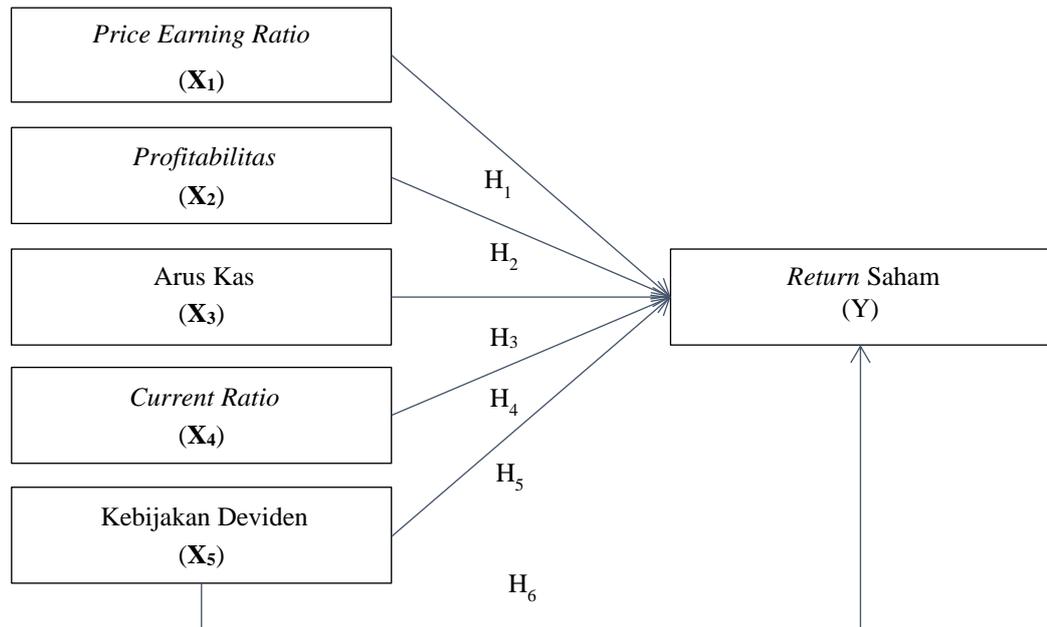
Astarina dkk (2019) mengatakan bahwa “Pembagian deviden secara berkala menimbulkan pandangan positif dimana akan berpengaruh pada *return* saham perusahaan sehingga anjuran terhadap saham perusahaan juga akan naik.”

Husein & Kharisma (2020) mengatakan bahwasannya “Kebijakan deviden dengan mendapati tingkatan deviden semakin menimbun setiap tahunnya dan secara tidak langsung bisa membangkitkan keyakinan investor dan perusahaan itu sendiri mendapati penawaran dan permintaan saham perusahaan.”

Dari teori opini diatas, dapat disimpulkan bahwa “Kebijakan Deviden ialah suatu keputusan yang diperoleh perusahaan mengenai laba yang akan ditahan dalam bentuk laba guna dibagikan kepada investor sebagai deviden yang dilakukannya sebagai pemodal di kemudian hari.”

## **I.7 Kerangka Konseptual**

Pada riset menganalisis variabel independen yakni *Price Earning Ratio* ( $X_1$ ), *Profitabilitas* ( $X_2$ ), *Arus Kas* ( $X_3$ ), *Current Ratio* ( $X_4$ ), dan Kebijakan Deviden ( $X_5$ ) dan variabel dependen adalah *Return Saham* ( $Y$ ). Kaitan pengaruh antara variabel dapat diilustrasikan sebagai berikut.



**Gambar 1.1**  
**Gambar Kerangka Konseptual**

Dari **Gambar 1.1** diatas, maka diperoleh hipotesis yakni :

- H<sub>1</sub> : *Price Earning Ratio* mempengaruhi secara parsial dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.
- H<sub>2</sub> : *Profitabilitas* mempengaruhi secara parsial dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.
- H<sub>3</sub> : *Arus Kas* mempengaruhi secara parsial dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.
- H<sub>4</sub> : *Current Ratio* mempengaruhi secara parsial dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.
- H<sub>5</sub> : *Kebijakan Deviden* mempengaruhi secara parsial dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.
- H<sub>6</sub> : *Price Earning Ratio, Profitabilitas, Arus Kas, Current Ratio, dan Kebijakan Deviden* mempengaruhi secara simultan dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI.