

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perusahaan yang melantai di bursa efek Indonesia tumbuh seiring dengan ekspansi pasar modal. Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah lokasi di mana perusahaan dan investor dapat melakukan operasi jual beli efek/efek. Selain sebagai indikasi perekonomian negara, pasar modal juga berperan vital dalam membantu perusahaan dalam memperoleh sumber uang tambahan yang mereka butuhkan. Investor adalah mereka yang berpartisipasi di pasar modal. Investasi berupa saham yang memiliki atau membeli saham perusahaan publik oleh investor dengan tujuan untuk mendapatkan income return sebagai keuntungan merupakan salah satu pilihan untuk berinvestasi di pasar modal. Perusahaan yang berkinerja baik di pasar modal akan memiliki peluang lebih besar untuk menghimpun dana dari masyarakat dibandingkan perusahaan yang tidak memiliki prospek yang jelas.

Investor yang ingin melakukan kapitalisasi melalui akuisisi pasar modal akan memeriksa status perusahaan sehingga investasi yang dilakukannya akan mendatangkan imbalan. Menghasilkan keuntungan adalah tujuan banyak pihak ketika berhadapan dengan dunia modal uang/modal. Tentunya di pasar modal, imbal hasil/keuntungan yang diperoleh investor memerlukan keputusan yang cermat dan hati-hati terkait alternatif kapitalisasi yang ingin dikejar. Ada beberapa perusahaan yang memiliki potensi keuntungan tinggi dengan membayarkan keuntungan tinggi kepada pemodal, namun ada juga perusahaan dengan tingkat keuntungan yang rendah. Akibatnya, pemodal harus melakukan penelitian ekstensif terhadap perusahaan.

*Total Asset Turnover* (TATO) mengukur efisiensi penggunaan aset untuk menghasilkan penjualan. Dengan demikian semakin besar total perputaran aset perusahaan, semakin efisien asetnya digunakan untuk menghasilkan penjualan. Investor akan memiliki keyakinan pada kemampuan perusahaan untuk mengelola dana yang diinvestasikannya karena ini menunjukkan kemahiran perusahaan dalam manajemen aset. Hal ini akan meningkatkan permintaan pasar modal terhadap saham perusahaan. Akibatnya, harga saham perusahaan akan naik karena permintaan pasar untuk sahamnya meningkat.

Pelaksanaan operasi perusahaan seringkali membutuhkan modal tambahan, yang dapat diperoleh melalui hutang. Semakin besar hutang suatu perusahaan menunjukkan bahwa operasinya dibiayai oleh hutang. Rasio *leverage* dapat digunakan untuk menentukan nilai utang

melalui *Debt to Equity Ratio* (DER). DER dihitung dengan membagi utang dengan modal perusahaan sendiri. Rasio leverage dapat digunakan untuk menentukan seberapa tergantung perusahaan pada kreditornya untuk membiayai asetnya. *Leverage* yang tinggi berpengaruh pada munculnya risiko kerugian yang tinggi, tetapi juga meningkatkan kemungkinan keuntungan yang tinggi. Sebaliknya, semakin rendah leverage perusahaan, semakin rendah risikonya.

Ukuran perusahaan digunakan untuk menentukan ukuran perusahaan berdasarkan total aset, penjualan, dan modalnya. Ukuran bisnis dipengaruhi oleh berapa banyak uang yang dihasilkannya dari aset, penjualan, dan modalnya. Semakin banyak uang yang dihasilkannya, semakin besar. Ukuran perusahaan mencerminkan ukuran perusahaan, yang terkait dengan peluang dan kemampuan untuk bergabung dengan pasar modal, serta jenis pembiayaan eksternal lainnya yang dapat menunjukkan berapa banyak yang dapat dipinjam perusahaan. Investor sering melihat ukuran perusahaan sebagai tanda seberapa baik ia dapat menangani masalah dalam cara berbisnis. Ini juga ada hubungannya dengan kemungkinan perusahaan bangkrut. Perusahaan besar dianggap lebih mampu mengatasi krisis, sehingga lebih mudah mendapatkan pinjaman dari pihak ketiga atau dana dari luar.

Kinerja Emiten Property dan Real Estate mengalami penurunan pada harga saham sebesar 21,23% year on year. Beberapa emiten properti secara tahunan mengalami penurunan yang dimana Summarecon Agung (SMRA) turun 19,9% ke angka 188, Pakuwon Jati turun sebesar 10,53% ke angka 510. Penurunan harga saham sub sektor Property dan Real Estate disebabkan karena adanya pandemi sehingga adanya peralihan dari property kepada kebutuhan pokok. (<https://money.kompas.com>).

**Tabel 1.1**

**Tabel Fenomena**

No	Kode	Nama	Tahun	TATO	DER	UP	RS
1	APLN	PT. Agung Podomoro Land, Tbk	2018	0,17	1,42	31,02	-0,28
			2019	0,13	1,30	31,01	0,16
			2020	0,16	1,68	31,05	0,06
			2021	0,14	1,81	31,02	-0,35
2	ASRI	PT. Alam Sutera Realty, Tbk	2018	0,19	1,19	30,67	-0,12
			2019	0,16	1,07	30,72	0,14
			2020	0,07	1,26	30,69	0,02
			2021	0,13	1,30	30,72	-0,33
3	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula, Tbk	2018	0,17	0,347	25,87	0,10
			2019	0,02	0,055	25,69	-0,35
			2020	0,07	0,06	25,68	-0,30
			2021	0,04	0,05	25,66	0,36

Sumber : [www.idx.com](http://www.idx.com)

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2020 nilai TATO 0,07 dan mengalami peningkatan pada tahun 2021 pada PT. Alam Sutera Realty, Tbk tetapi tidak diikuti oleh return saham yang menurun dimana pada tahun 2019 sebesar 0,02 dan menurun pada tahun 2021 sebesar -0,33. Fenomena kedua dapat dilihat pada PT. Bekasi Asri Pemula, Tbk dimana pada tahun 2018 nilai DER 0,055 dan meningkat pada tahun 2020 dengan nilai 0,06 tetapi mengalami peningkatan pada return saham pada tahun yang sama yaitu 2019 nilai kinerja keuangan -0,35 dan meningkat pada tahun 2020 sebesar -0,30. Fenomena ketiga terjadi peningkatan nilai ukuran perusahaan pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk pada tahun 2019 sebesar 31,01 dan 2020 sebesar 31,05 tetapi return saham mengalami penurunan pada tahun yang sama, pada tahun 2019 sebesar 0,16 dan 2020 sebesar 0,06.

## 1.2. Tujuan Masalah

- a. Untuk mengetahui pengaruh TATO terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- b. Untuk mengetahui pengaruh DER terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- d. 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 2018-2021.

## 1.3. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana pengaruh TATO terhadap Return Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 ?
- b. Bagaimana pengaruh DER terhadap Return Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 ?
- c. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Return Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 ?

- d. Bagaimana pengaruh TATO, DER, dan Ukuran Perusahaan terhadap Return Saham pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021 ?

#### 1.4. Tinjauan Pustaka

##### 1.4.1. *Total Assets Turnover (TATO)*

*Total Assets Turnover* merupakan ukuran yang memperkirakan kisaran semua kekayaan dalam suatu perusahaan. Ini dihitung dengan memisahkan penjualan dan menggunakan total aset, dan itu adalah ukuran yang memperkirakan kisaran semua kekayaan dalam suatu perusahaan. (Nainggolan & Dkk, 2022).

$$TATO = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Sumber : (Rolanda & Dkk, 2022)

##### 1.4.2. *Debt to Equity Ratio (DER)*

DER menunjukkan berapa banyak utang yang dimiliki perusahaan dibandingkan dengan sahamnya. Dibandingkan dengan jumlah utang yang dimiliki perusahaan, jumlah uang yang dimilikinya naik seiring dengan meningkatnya rasio utang. (Wijaya & Nurdiansyah, 2022).

$$DER = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}} \times 100\%$$

Sumber : (Ramdiani & Iradianty, 2022)

##### 1.4.3. *Ukuran Perusahaan*

Ukuran perusahaan merupakan skala yang menentukan ukuran organisasi. Ukuran perusahaan mencerminkan ukuran perusahaan sebagaimana didefinisikan oleh total aset atau total penjualan bersih. Ukuran perusahaan ditentukan oleh total aset dan penjualannya. Semakin tinggi aset, semakin besar modal yang dihabiskan, dan semakin besar penjualan, semakin besar perputaran uang dalam organisasi. (Dewi&Praptoyo, 2022)

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \ln(\text{Total Aset})$$

Sumber : (Pradiana&Yadnya, 2018).

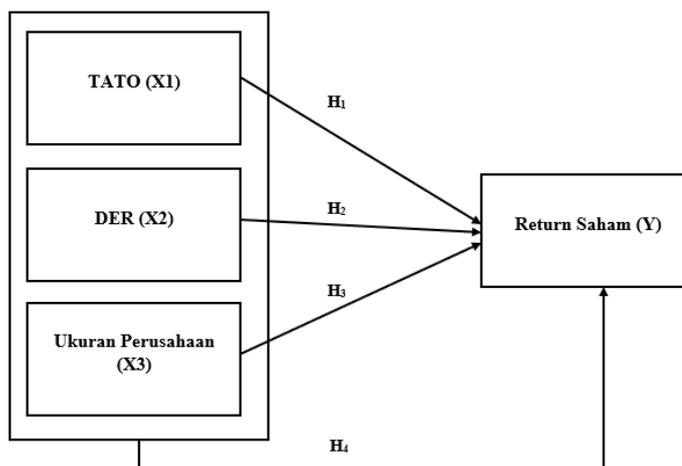
#### 1.4.4. Return Saham

Return saham adalah jumlah keuntungan yang diperoleh pemodal atas suatu investasi. Pasar saham tidak selalu menjamin pengembalian tertentu bagi investor. Dividen, saham bonus, dan capital gain adalah tiga komponen pengembalian saham yang memungkinkan investor untuk mendapatkan keuntungan. (Sinaga & Dkk, 2022)

$$\text{Return Saham} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}} \times 100\%$$

Sumber : (Sari & Maryoso, 2022).

#### 1.5. Kerangka Konseptual



#### 1.6. Hipotesis

- $H_1$  = TATO dapat memberikan pengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- $H_2$  = DER dapat memberikan pengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- $H_3$  = Ukuran Perusahaan dapat memberikan pengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
- $H_4$  = TATO, DER, dan Ukuran Perusahaan dapat memberikan pengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.