

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Penelitian

Pasar modal memiliki peranan yang cukup penting dalam perekonomian suatu negara, dimana mempunyai dua fungsi yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Fungsi ekonomi dimana pasar menyediakan fasilitas yang dapat mempertemukan kepentingan pihak yang mempunyai dana lebih (investor) dan pihak yang membutuhkan dana (*issuer*). Fungsi keuangan dalam pasar modal dapat memberikan keuntungan dan kesempatan dalam memperoleh imbal hasil (*return*) bagi investor (Hatmanti dan Sudiby, 2018).

Investasi yang dilakukan investor dalam pasar modal mempunyai tujuan mendapatkan imbal hasil (*return*). Imbal hasil atau *return* saham merupakan tingkat pendapatan yang diperoleh dari hasil selisih harga saham penutupan saat ini dengan harga saham penutupan sebelumnya yang kemudian dibagi dengan harga penutupan saham tahun sebelumnya. Mendapatkan hasil dari *return* atas investasi di pasar modal bukan hal yang mudah, karena resiko berbanding lurus dengan imbal hasil yang didapat (*return*). Semakin tinggi imbal hasil, semakin tinggi resiko bagi investor. Oleh karena itu, investasi harus dilakukan secara aman dengan menghitung dan mengevaluasi return yang dapat diperoleh nantinya (Putriani dan Sukartha, 2019).

Perkembangan industri *properti* dan *real estate* begitu pesat, dibuktikan dengan semakin banyaknya perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-

an, jumlah perusahaan yang terdaftar hanya 22 perusahaan, namun pada tahun 2000-an hingga 2021, jumlah perusahaan yang terdaftar lebih dari 60 perusahaan (CNN, 2021).

Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatatkan sektor paling moncer sepanjang awal tahun 2019 ini adalah *property* dan *real estate*. Tercatat sektor yang diisi saham-saham properti tersebut tumbuh hingga 7,37% year to date (ytd). Tertinggi dari sembilan sektor yang ada di BEI. Namun pada tahun berikutnya, yaitu 2020 indeks saham sektor *property* dan *real estate*, mencatatkan penurunan terdalam pada tahun 2020, yakni 19,69% year to date. Dari 97 saham yang menjadi anggota sektor ini, sebanyak 58 saham turun, 24 naik, dan 15 stagnan. Saham-saham properti dan real estate pada tahun 2021 juga terlihat lesu sejak awal tahun. Ini tercermin dari IDX Sector Property & Real Estate yang tertekan hingga 4,85% secara year to date (ytd). Penurunan tersebut menjadi yang terdalam di bursa setelah IDX Sector Technology yang melorot hingga 9,76% (Kontan.co.id, 2021).

Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia tahun 2019 - 2021, perkembangan rata - rata *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut :

**Tabel 1.1**

**Persentase rata-rata *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2019 - 2021**

Tahun	Harga Penutupan	<i>Return</i> (%)
2019	6.194,50	65,48
2020	6.229,54	19,76
2021	5.979,07	15,90

Sumber : IDX 2022

Berdasarkan tabel 1.1 didapatkan bahwa rata-rata *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan signifikan pada tahun 2020 sebesar 45,72%, kemudian pada tahun 2021 mengalami penurunan kembali sebesar 3,86%. Hal ini disebabkan karena harga saham yang lebih rendah dibandingkan dengan harga saham periode sebelumnya sehingga *return* saham mengalami penurunan juga.

Menurut Febriani (2018) hal ini mengartikan bahwa *return* saham yang diperoleh investor belum sesuai seperti yang diharapkan, dimana akan mempengaruhi preferensi investor dalam berinvestasi. Mengingat tujuan utama investor dalam berinvestasi adalah mendapatkan imbal hasil (*return*) yang maksimal. Oleh sebab itu menjadi hal yang perlu diperhatikan bagi perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan sehingga dapat meningkatkan penjualan saham di pasar modal.

Investor dapat melakukan analisis dengan mendasarkan pada berbagai informasi yang dimilikinya, baik informasi yang tersedia di publik maupun informasi pribadi. Informasi tersebut dapat menyebabkan investor melakukan transaksi di pasar modal dan transaksi tersebut dapat menyebabkan perubahan harga saham dan volume perdagangan saham. Sehingga, kegunaan suatu informasi dapat disimpulkan dengan mempelajari perubahan harga saham dan volume perdagangan saham di pasar modal (Putriani dan Sukartha, 2019).

Investor dalam melakukan investasi saham pasti menginginkan keuntungan (*Return*) yang berupa *dividen* maupun *capital gain* akan tetapi dalam berinvestasi saham juga mengandung resiko. Resiko dan return mempunyai hubungan positif,

semakin tinggi return maka semakin tinggi resiko yang dihasilkan, begitu pula sebaliknya. Karena *return* saham sulit diprediksi, maka para investor perlu melakukan analisis kinerja terhadap perusahaan terlebih dahulu untuk menentukan kebijakan investasinya sehingga ia dapat mengambil keputusan investasi sesuai dengan return yang diharapkan dan tingkat resiko yang ia toleansi. Oleh karena itu, investor membutuhkan berbagai jenis informasi sehingga investor dapat menilai kinerja perusahaan yang diperlukan untuk pengambilan keputusan investasi (Amalina, 2018).

Faktor pertama yang mempengaruhi *return* saham adalah laba akuntansi. Laba akuntansi sangat erat kaitannya dengan penilaian perusahaan yang dipresentasikan dengan harga saham. Informasi laba merupakan salah satu instrument yang digunakan investor dalam pengambilan keputusan investasi. Adanya hubungan yang signifikan antara pengumuman laba perusahaan dengan perubahan harga saham, yaitu pada saat laba yang diumumkan mengalami kenaikan positif, maka akan terjadi kenaikan harga saham yang secara tidak langsung akan mempengaruhi kenaikan *return* saham. Sebaliknya jika dalam pengumuman laba menurun, maka harga saham ikut menurun sehingga menyebabkan *return* saham juga mengalami penurunan (Anggraini, 2015).

Faktor kedua yang memberikan pengaruh terhadap *return* saham adalah arus kas operasi. Arus kas operasi merupakan salah satu indikator nilai perusahaan, artinya perusahaan yang mempunyai arus kas operasi yang tinggi berarti mempunyai nilai perusahaan yang tinggi. Pertumbuhan arus kas operasi dapat memberikan indikator yang menginterpretasikan sinyal positif kepada investor

dan kreditur tentang kinerja masa depan perusahaan, yang pada akhirnya memengaruhi pengembalian atau *return* saham (Purwanti, 2015). Penelitian yang dilakukan oleh Pahmi (2018) menunjukkan hasil bahwa arus kas operasi berpengaruh positif terhadap *return* saham. Penelitian yang berbeda dilakukan oleh Darmayanti (2019) menunjukkan bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Faktor ketiga yang memberikan pengaruh terhadap *return* saham adalah arus kas investasi. Diana dan Setiawati (2017) menjelaskan bahwa informasi yang terpisah dari arus kas investasi diperlukan sebagai cerminan pengeluaran yang dilakukan perusahaan guna mendapatkan hasil dan arus kas masa depan. Peningkatan arus kas dari investasi dapat memberikan arus kas tambahan bagi perusahaan untuk meningkatkan pendapatan. Hal tersebut dapat merujuk pada teori sinyal, yang mana dapat memberikan sinyal yang baik kepada investor untuk melakukan transaksi di pasar modal yang akan mempengaruhi tingkat *return* saham (Purwanti, 2015). Penelitian yang dilakukan oleh Sarifudin (2016) menunjukkan hasil bahwa arus kas investasi memberikan pengaruh positif terhadap *return* saham. Penelitian yang berbeda dilakukan oleh Desshollyan (2019) menunjukkan bahwa arus kas investasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham

Faktor keempat yang memberikan pengaruh terhadap *return* saham adalah arus kas pendanaan. Pengungkapan secara terpisah arus kas dari aktivitas pendanaan digunakan oleh investor untuk memprediksi klaim atas arus kas di masa yang akan datang. Penerbitan sebuah utang adalah sinyal yang bagus untuk

menaksir arus kas, karena pemilik dapat mempertahankan proporsi kepemilikannya daripada menerbitkan saham. Berdasarkan teori ini, pasar akan bereaksi positif terhadap pengumuman penerbitan hutang. Keputusan pendanaan merupakan sinyal positif bagi para investor yang akan mempengaruhi tingkat *return* saham (Hery, 2012). Penelitian yang dilakukan oleh Cornelius (2019) mendapatkan hasil bahwa arus kas pendanaan berpengaruh positif terhadap *return* saham. Penelitian lain oleh Richardus (2019) menunjukkan bahwa arus kas pendanaan tidak mempengaruhi *return* saham.

Faktor kelima yang mempengaruhi *return* saham adalah ukuran perusahaan. Ukuran dari sebuah perusahaan juga ikut menentukan nilai perusahaan. Perusahaan dengan ukuran besar mempunyai kualitas kinerja yang baik dan keuangan perusahaan relatif stabil. Selain itu, investor juga akan merespon positif sehingga nilai perusahaan akan meningkat. Sehingga memungkinkan perusahaan untuk mendapatkan pendanaan lebih mudah baik dari hutang maupun melalui penjualan saham. Adanya kecukupan modal yang tersedia menjadikan perusahaan mampu memaksimalkan kinerja. Operasional perusahaan yang maksimal karena didukung oleh baik dan banyaknya sumber dana akan meningkatkan harga saham (Pantow dkk, 2015). Penelitian lain yang dilakukan oleh Meta Nursita (2021) yang memberikan hasil bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Faktor keenam yang mempengaruhi *return* saham adalah *dividend per share* (DPS). Informasi atas *dividend per share* penting dibutuhkan untuk mengetahui tingkat keuntungan setiap lembar saham yang diperoleh para pemegang saham.

Jika *dividend per share* yang diterima naik maka akan mempengaruhi harga saham di pasar modal. Adanya kenaikan *dividend per share* kemungkinan besar akan menarik investor untuk membeli saham perusahaan tersebut. Dengan banyaknya saham yang dibeli maka harga saham suatu perusahaan akan naik di pasar modal (Maryati, 2012). Penelitian yang dilakukan oleh Persada (2013) dengan mendapatkan hasil bahwa variabel *Dividend Per Share* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian lain yang dilakukan oleh Bahar (2019) menunjukkan hasil yang lain yaitu variabel *Dividend Per Share* berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian Meta Nursita (2021) dengan judul Pengaruh Laba Akuntansi, Arus Kas Operasi, Arus Kas Investasi, Arus Kas Pendanaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap *Return Saham* pada perusahaan manufaktur sektor industri untuk konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel independen, objek penelitian, dan periode penelitian yang digunakan. Variabel independen yang ditambahkan dalam penelitian ini yaitu *Dividend Per Share*. Alasan penulis menambahkan *Dividend per share* karena tujuan utama dari sebuah perusahaan adalah untuk mengembalikan nilai kepada pemegang saham (Andanie, 2020). Investor menerima nilai pembayaran dividen dan harga saham itu sendiri, yang sama dengan total pembayaran dividen masa depan yang diharapkan perusahaan. DPS telah mempengaruhi harga saham karena perusahaan publik yang belum membayar dividen akan diikuti oleh penurunan harga sahamnya (Laurens, 2018).

Objek penelitian sebelumnya menggunakan perusahaan manufaktur sektor industri untuk konsumsi sedangkan objek penelitian yang digunakan saat ini adalah perusahaan *property* dan *real estate*. Alasan peneliti memilih Perusahaan Real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat potensi jumlah penduduk yang bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa yang akan datang (Susi, 2019). Perbedaan yang terakhir adalah periode penelitian, periode penelitian sebelumnya adalah periode 2014-2016 sedangkan periode pada penelitian saat ini adalah periode 2019-2022. Alasan pemilihan periode tersebut adalah keterbatasan data dari objek yang akan diteliti, sehingga peneliti mengambil data yang terbaru, relevan dan valid yang diterbitkan Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan mengangkat judul tentang **“Pengaruh Laba Akuntansi, Arus Kas Operasi, Arus Kas Investasi, Arus Kas Pendanaan, Ukuran Perusahaan dan *Dividend Per Share* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022”**.



## 1.2. Ruang Lingkup

Penelitian yang dilakukan memiliki tujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang diuraikan dalam latar belakang, sehingga harus difokuskan pada permasalahan. Ruang lingkup permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Variabel yang diteliti dibatasi pada laba akuntansi, arus kas operasi, arus kas investasi, arus kas pendanaan, ukuran perusahaan, dan *dividend per share* terhadap *return* saham.
2. Objek pada penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Periode penelitian yang digunakan adalah tahun 2019 sampai tahun 2022.

## 1.3. Perumusan Masalah

Tujuan investor berinvestasi di pasar modal adalah untuk mencapai keuntungan dari saham, sedangkan investor harus dapat mengukur resiko. Investor dalam mendapatkan *return* atas investasi dalam pasar modal tidaklah mudah, karena resikonya yang sama dengan keuntungan (*return*) yang akan diperoleh.

Adanya pandemi Covid-19 yang banyak mempengaruhi aktivitas perekonomian nasional yang juga berdampak terhadap perkembangan pasar saham di Indonesia yang mengalami penurunan. Akibat dari penurunan harga saham berdampak pula kepada penurunan *return* saham di sejumlah emiten yang termasuk ke dalam sub sektor *property dan real estate*.

Salah satu Informasi yang digunakan investor untuk menilai kinerja sebuah perusahaan adalah laporan keuangan, dimana banyak digunakan para investor untuk tujuan sebagai informasi mengenai kinerja keuangan, posisi keuangan, dan arus kas suatu perusahaan sebelum melakukan investasi ke pasar saham perusahaan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan tersebut, maka permasalahan penelitian ini yaitu adanya masalah penurunan harga saham pada tahun 2019-2022 terakhir pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang disebabkan oleh covid-19. Akibat dari menurunnya harga saham akan mempengaruhi turunnya *return* saham yang diterima oleh investor. Oleh karena itu investor perlu memperhatikan laporan keuangan dimana merupakan informasi yang dapat dipercaya karena dapat menunjukkan baik atau buruknya kondisi keuangan suatu perusahaan. Permasalahan lain dalam penelitian ini adalah hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten mengenai pengaruh komponen arus kas dan laba terhadap *return* saham.

Berdasarkan rumusan masalah yang dijelaskan diatas, maka pertanyaan dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaruh laba akuntansi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
2. Bagaimana pengaruh arus kas operasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?

3. Bagaimana pengaruh arus kas investasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
4. Bagaimana pengaruh arus kas pendanaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
6. Bagaimana pengaruh *dividend per share* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?

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

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji secara empiris pengaruh laba akuntansi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
2. Untuk menguji secara empiris pengaruh arus kas operasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.

3. Untuk menguji secara empiris pengaruh arus kas investasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
4. Untuk menguji secara empiris pengaruh arus kas pendanaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
5. Untuk menguji secara empiris pengaruh ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
6. Untuk menguji secara empiris pengaruh *dividend per share* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, antara lain :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Manfaat bagi pembaca

Memberikan bukti pengujian empiris tentang pengaruh laba akuntansi, arus kas operasi, arus kas investasi, arus kas pendanaan, ukuran perusahaan, dan *dividend per share* terhadap *return* saham.

b. Manfaat untuk penelitian lebih lanjut

Bagi penelitian selanjutnya, diharapkan bisa menjadikan bahan referensi untuk melakukan penelitian mengenai *return* saham dengan variabel independen lainnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi dan ide tentang strategi untuk meningkatkan keberhasilan bisnis untuk memaksimalkan keuntungan dan memberikan dukungan keputusan bagi pemilik bisnis, manajer, regulator dan investor.

b. Bagi Akademis

Sebagai bahan diskusi dan sumber serta literatur tentang topik tersebut sehingga dapat memberikan informasi dan manfaat bagi peneliti selanjutnya dengan topik serupa.