

BAB I

PENDAHULUAN

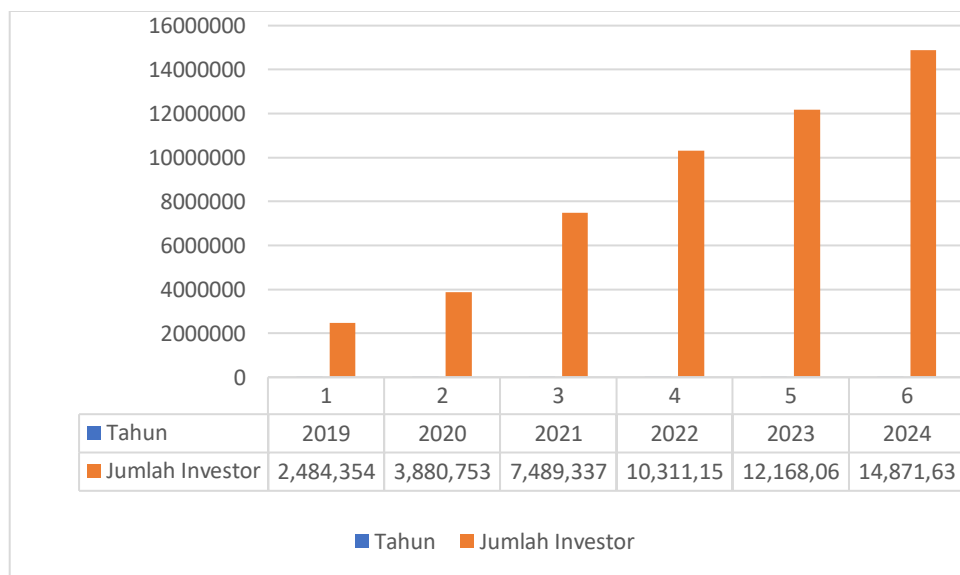
1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal berperan penting dalam perekonomian Indonesia, salah satunya sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi dalam instrumen keuangan sekaligus sebagai sumber pendanaan guna mendukung pembangunan berkelanjutan. Pasar modal (*capital market*) dapat diartikan sebagai wadah investasi yang memungkinkan aliran dana dari investor atau pemilik modal (pihak dengan kelebihan dana) ke perusahaan yang membutuhkan pendanaan (Puspitaningtyas, 2015).

Dalam pembahasan mengenai pasar modal, tidak dapat dipisahkan dari salah satu instrumen utama yang diperdagangkan yaitu saham, yang menjadi pilihan investasi paling populer di kalangan masyarakat. Dengan menanamkan modal dalam bentuk saham, investor memperoleh hak atas bagian pendapatan perusahaan, kepemilikan atas aset perusahaan, serta hak untuk menghadiri Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Dari menanamkan modalnya, investor juga mengharapkan imbal hasil dari apa efek yang mereka beli, semakin tinggi tingkat investasi dalam suatu negara, semakin besar pula dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi.

Peningkatan aktivitas investasi ini tercermin dari pertumbuhan jumlah investor di pasar modal Indonesia dalam beberapa tahun terakhir. Berdasarkan data dari Kustodian Sentra Efek Indonesia (KSEI), jumlah investor terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019 sebanyak 2.484.354 juta investor,

tahun 2020 sebanyak 3.880.753 juta investor, tahun 2021 sebanyak 7.489.337 juta investor, tahun 2022 sebanyak 10.311.152 juta investor, tahun 2023 12.168.061 juta investor, dan pada tahun 2024 bertambah menjadi 14.871.639 juta investor. Pertumbuhan jumlah investor ini mencerminkan meningkatnya minat masyarakat dalam berinvestasi di pasar modal. (ksei.co.id).



Sumber : ksei.co.id periode 2019-2024 (data diolah oleh penulis)

Gambar 1. 1

Pertumbuhan Jumlah Investor

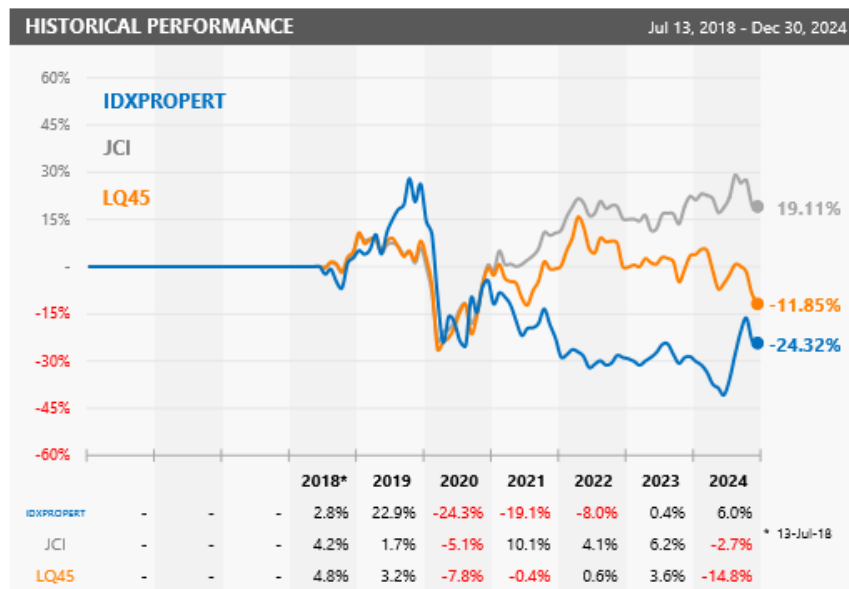
Dari berbagai sektor yang ada di pasar modal, sektor properti menjadi salah satu pilihan utama investor. Hal ini dikarenakan sektor properti memiliki kontribusi terhadap perekonomian indonesia, salah satunya terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan penerimaan pajak negara. Berdasarkan data dari Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, sektor ini memberikan kontribusi sebesar Rp2.349 sampai Rp2.865 Triliun atau setara dengan 14,6%-16,3% terhadap PDB dan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan sekitar 9,3%

atau sebesar Rp185 Triliun. (Kementrian Koordinasi Bidang Perekonomian, 2023). Oleh karena itu, sektor ini menjadi perhatian utama bagi pemerintah dan pelaku pasar modal.

Dalam investasi di pasar modal, *return* saham tentu menjadi salah satu indikator yang penting dalam menilai keberhasilan investasi. *Return* saham tidak hanya mencerminkan keberhasilan suatu perusahaan dalam memperoleh keuntungan untuk investor, tetapi juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan. Perusahaan dengan kinerja yang baik memiliki peluang yang besar untuk meningkatkan nilai saham dan memberikan laba (*return*) bagi investor. *Return* saham di sektor properti menunjukkan fluktuasi selama beberapa tahun terakhir, dengan penurunan signifikan pada tahun 2020 akibat dampak pandemi sebelum kembali mengalami kenaikan di tahun-tahun berikutnya.

Salah satu faktor yang mempengaruhi *return* saham sektor properti adalah pandemi COVID-19, yang menyebabkan ketidakpastian ekonomi dan menurunkan permintaan properti. Pandemi COVID-19 yang melanda pada awal 2020 menyebabkan pelambatan ekonomi yang berturut-turut pada kuartal II, III, dan IV tahun 2020. Pelambatan ini berdampak negatif pada berbagai sektor di Indonesia, termasuk sektor properti. Sebagian besar harga properti, seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor, mengalami penurunan yang cukup tajam akibat penurunan permintaan. Penurunan ini terjadi karena meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah ketidakpastian pandemi.

(Kementerian Keuangan, 2021). Kondisi tersebut tidak hanya memengaruhi operasional perusahaan properti, tetapi juga kinerja saham mereka di pasar modal.



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2024.

Gambar 1. 2

Historical Performance IDX Properties & Real Estate

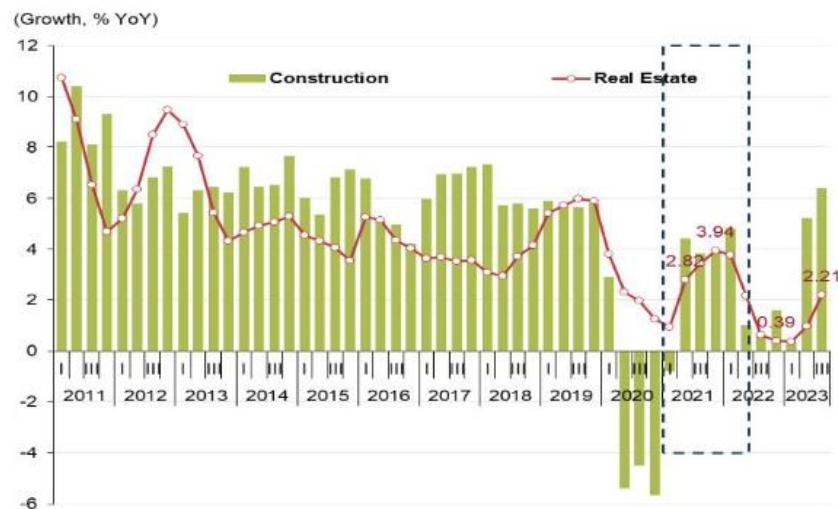
Gambar diatas menunjukkan pergerakan *return* saham yang terjadi pada indeks *Properties & Real Estate*. Data *historical performance* di atas pada kinerja sektor properti yang diwakili oleh IDXPORPERT mengalami fluktuasi signifikan selama periode 2019-2024. Pada tahun 2019, *return* saham IDXPORPERT mencapai 22,9%, namun mengalami penurunan hingga -24,3% di tahun 2020 akibat dampak pandemi COVID-19. Meskipun mulai ada perbaikan di tahun berikutnya, tetapi sektor ini tetap mencatat kinerja negatif, terlihat dari *return* -19,1% pada tahun 2021, -8.0% pada tahun 2022, sedikit pulih dengan *return* 0,4% di tahun 2023 dan pada tahun 2024 mencapai 6.0%.

Untuk perbandingan, kinerja *Jakarta Composite Index* (JCI) atau Indeks Harga Saham Gabungan (IHGS) yang mencerminkan pergerakan seluruh saham di Bursa Efek Indonesia, serta LQ45 yang berisi 45 saham berlikuiditas tinggi dengan fundamental kuat, menunjukkan stabilitas yang lebih baik dibandingkan IDXPROPERT. *Jakarta Composite Index* (JCI) mencatatkan *return* positif sebesar 10,1% pada tahun 2021, sedangkan LQ45 mencatatkan *return* stabil sebesar 3,6% pada tahun 2023. Data ini menunjukkan bahwa sektor properti memiliki sensitivitas yang lebih tinggi terhadap kondisi ekonomi dibandingkan sektor lain yang tergabung dalam indeks pasar.

Perkembangan sektor properti di Indonesia selama 2023 masih sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian domestik serta kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah dan otoritas terkait, seperti Bank Indonesia (BI). Mengingat sektor properti memiliki efek multiplier yang signifikan terhadap perekonomian, pemerintah terus memberikan perhatian terhadap pertumbuhannya dengan berbagai kebijakan insentif. Salah satu kebijakan yang diterapkan adalah insentif fiskal berupa Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN-DTP), yang pertama kali diberlakukan pada tahun 2021 untuk pembelian rumah pertama dengan harga Rp2 miliar, kebijakan ini berakhir pada September 2022. Kemudian diperbaharui pada November 2023 dengan cakupan yang lebih luas, mencakup pembelian rumah pertama dengan harga hingga Rp5 miliar tetapi PPN yang ditanggung pemerintah terbatas pada nilai pembelian maksimal Rp2 miliar per unit, kebijakan ini berlaku hingga Desember 2024. Selain itu, BI juga menerapkan

kebijakan makroprudensial berupa pelonggaran *Loan to Value* (LTV) hingga 100%, yang memungkinkan pembelian properti tanpa uang muka.

Kebijakan insentif fiskal berupa PPN-DTP yang diterapkan pada 2021, dan bersamaan dengan pelonggaran LTV telah menunjukkan efektivitasnya dalam mendorong pertumbuhan sektor properti. Dampak positif dari kebijakan ini tercermin dalam peningkatan kinerja sektor-sektor yang berhubungan langsung dengan industri properti seperti sektor Konstruksi dan *Real Estate*, serta konsumsi rumah tangga yang berkaitan dengan perumahan dan investasi bangunan. (CNBC Indonesia, 2024).



Sumber : CNBC Indonesia, 2024.

Gambar 1. 3

Pertumbuhan PDB Sektor Kontruksi dan *Real Estate*

Perbaikan kinerja sektor properti ini dapat dilihat pada pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Sektor Kontruksi dan *Real Estate* yang mengalami peningkatan setelah kebijakan tersebut diterapkan. Seperti yang ditunjukkan pada

gambar diatas, setelah mengalami penurunan signifikan pada tahun 2020 akibat pandemi, pertumbuhan sektor Kontruksi dan *Real Estate* mulai menunjukkan tren pemulihan sejak 2021, sejalan dengan implementasi insentif PPN-DTP dan pelonggaran LTV.

Pemerintah menerapkan kebijakan ini bertujuan meningkatkan daya beli masyarakat yang pada akhirnya berdampak pada kinerja perusahaan-peusahaan properti di pasar modal. Dengan adanya insentif PPN-DTP dan pelonggaran LTV, permintaan terhadap properti meningkat, sehingga mendorong pertumbuhan pendapatan dan laba perusahaan di sektor ini. Perbaikan kinerja perusahaan ini berpotensi meningkatkan kepercayaan investor terhadap saham emiten properti, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi pergerakan saham dan *return* saham di sektor properti.

Investor cenderung lebih tertarik untuk menanamkan modal pada perusahaan yang mampu memberikan *return* saham sesuai dengan investasi yang mereka lakukan. Dalam mengambil keputusan investasi, investor perlu melakukan analisis fundamental, yang mencakup rasio keuangan dan kondisi ekonomi sebagai dasar dalam menginvestasikan modalnya. *Return* saham sendiri dapat diprediksi melalui rasio keuangan, dan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pertumbuhan penjualan, *leverage*, dan profitabilitas.

Pertumbuhan penjualan merupakan salah satu faktor yang diduga dapat mempengaruhi *return* saham, karena mencerminkan kemampuan suatu perusahaan dalam meningkatkan penjualan dari tahun ke tahun. Tingginya tingkat penjualan

berkontribusi pada peningkatan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, kondisi ini menarik minat investor untuk membeli saham perusahaan, yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga saham dan *return* saham juga akan mengalami peningkatan (Lenny et al., 2022). Hasil penelitian Nurfithriyani & Pohan (2024), Arsiyah & Ekowati (2023), Lenny et al., (2022), dan Tjahjono et al., (2022) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif pada *return* saham. Namun, ditemukan hasil penelitian yang tidak konsisten dari pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham, dimana penelitian yang dilakukan oleh Yantri et al., (2023) dan Wahyudi (2022) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif pada *return* saham.

Selain pertumbuhan penjualan faktor lain yang diduga mempengaruhi *return saham* adalah *leverage*. *Leverage* merupakan rasio yang menggambarkan seberapa besar perusahaan menggunakan utang dalam pendanaannya. Tingginya rasio *leverage* mencerminkan kinerja perusahaan yang kurang baik, karena ketergantungan terhadap pendanaan pihak luar semakin besar. *Leverage* yang tinggi cenderung menekan harga saham, karena laba yang diperoleh lebih diprioritaskan untuk membayar utang daripada membagikan deviden (Wahyudi, 2022). Hasil ini sejalan dengan penelitian sebelumnya Mirayani & Kepramareni (2024), Saragih & Wahyudi (2024), Veronika & Bagana (2023), dan (Akbar & Nurhayati, 2022) yang menunjukkan bahwa *leverage* memiliki pengaruh negatif terhadap *return saham*. Namun, ada juga penelitian yang menemukan bahwa *leverage* memberikan pengaruh positif terhadap *return saham*, yang dilakukan oleh Yantri et al., (2023) dan Lenny et al., (2022).

Faktor lain yang diduga mempengaruhi *return saham* adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset atau ekuitas yang dimilikinya. Semakin tinggi profitabilitas perusahaan, semakin efektif penggunaannya dalam menghasilkan laba. Laba yang besar menarik minat investor, meningkatkan permintaan saham, dan akhirnya mendorong kenaikan harga saham dan berpengaruh pada *return saham* perusahaan (Novitasari & Bagana, 2023). Hasil penelitian dari Mirayani & Kepramareni (2024), Kristiawan (2023), Wulan & Syahzuni, (2023), dan (Cahyati et al., 2022) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap *return saham*. Namun, ada juga penelitian yang menemukan bahwa profitabilitas terhadap *return saham* tidak memiliki pengaruh, yang dilakukan oleh Juwita & Ratih (2021) dan (Insanah et al., 2023).

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan dan masih terdapat inkonsistensi hasil penelitian terdahulu, maka hal ini menunjukkan adanya gap penelitian yang perlu dikaji lebih lanjut, terutama dalam konteks sektor *properties & real estate*. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti penelitian yang berjudul “Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap *Return Saham* (Penelitian pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia period 2019-2024)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertumbuhan penjualan, *leverage*, profitabilitas, dan *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
2. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
3. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
5. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan, *leverage*, dan profitabilitas secara bersama-sama terhadap *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui pertumbuhan penjualan, *leverage*, profitabilitas, dan *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

2. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *properties real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *return* saham pada perusahaan *properties real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan *properties real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.
5. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan, *leverage*, dan profitabilitas secara bersama-sama terhadap *return* saham pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Manfaat Pengembangan Ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat membantu peneliti dalam memperdalam pemahaman mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, *leverage*, dan profitabilitas terhadap *return* saham.

1.4.2 Manfaat praktis

1. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan memberikan pengalaman dan wawasan yang bermanfaat serta dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tambahan bagi calon investor dalam mempertimbangkan perusahaan yang akan dipilih sebagai objek investasi.
3. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan menambah pemahaman mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, *leverage*, dan profitabilitas terhadap *return* saham.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Perusahaan *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) di www.idx.co.id dan situs resmi perusahaan yang diteliti.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini telah dilaksanakan dari bulan Oktober 2024 sampai bulan Agustus 2025 seperti yang dilampirkan pada lampiran 1.