

# BAB I

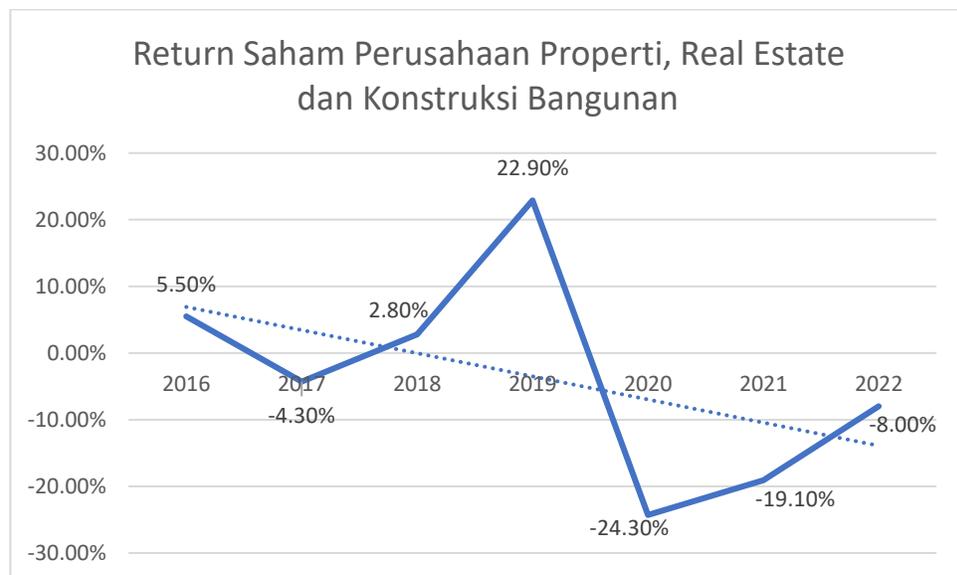
## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Industri sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu pilihan utama bagi investor untuk menginvestasikan dananya dalam jangka panjang. Hal tersebut ditopang beberapa faktor, salah satunya adalah harga tanah akan terus meningkat karena *demand* yang meningkat sementara *supply* yang tetap. Seperti yang dikemukakan oleh (Jamil & Utami, 2016) dalam penelitiannya, daya tarik investasi saham di ini didorong oleh harganya yang cenderung mengalami kenaikan. Industri properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan industri yang bergerak dalam pengembangan jasa dengan mengedepankan pembangunan kawasan-kawasan yang dinamis dan terintegrasi. Produk yang dihasilkan dari industri ini dapat berupa perumahan, ruko, apartemen, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan.

Industri sektor properti dan real estate memegang peranan penting serta kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian Indonesia di tahun 2021. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), sektor properti dan real estate menyumbang sekitar 8,50% dari Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia pada kuartal IV tahun 2020. Sektor ini juga telah menciptakan lebih dari 5,3 juta lapangan kerja di Indonesia pada tahun 2020. Selain itu, industri properti dan real estate telah memainkan peranan penting dalam mengembangkan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Investasi di sektor ini telah meningkatkan ketersediaan rumah layak huni, gedung perkantoran, fasilitas umum, dan jalan raya di seluruh negeri. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah rumah yang layak huni di Indonesia meningkat dari 76,7 persen pada tahun 2015 menjadi 77,5 persen pada tahun 2020.

Dalam aktivitas investasi, return saham menjadi pertimbangan penting bagi investor sebelum membeli saham. Return saham merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi. Return dapat berupa return realisasi yang sudah terjadi, atau return ekspektasi yang belum terjadi tetapi diperkirakan akan terjadi di masa yang akan datang (Jogiyanto, 2009). Return realisasi merupakan return yang telah terjadi dan dihitung berdasarkan data historis. Return realisasi penting karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja dari perusahaan. Return histori ini juga berguna sebagai dasar penentuan return ekspektasi dan resiko di masa yang akan datang. Sementara return ekspektasi adalah return yang diharapkan akan diperoleh oleh investor di masa mendatang. Berbeda dengan return realisasi yang sifatnya sudah terjadi, return ekspektasi belum terjadi. Berikut ini merupakan data return saham tahunan perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022.



Gambar 1. 1 Rata-rata Return Saham  
Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Grafik di atas menampilkan return saham pada tahun 2016 ada di angka 5.50% lalu terjadi penurunan pada tahun 2017 menjadi -4.30%. Pada tahun 2018 terjadi kenaikan menjadi 2.80% lalu diikuti 22.90% pada tahun 2019 namun terjadi penurunan yang signifikan pada tahun 2020 menjadi -24.30% diikuti sedikit kenaikan kembali pada tahun 2021 di angka -19.10%. Pada tahun 2022 terjadi sedikit kenaikan menjadi -8.00%. Jika dilihat secara keseluruhan melalui garis tren dari tahun 2016 sampai 2022 dapat disimpulkan bahwa terjadi penurunan return saham di perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan.

Return saham yang menurun akan menyebabkan kerugian bagi investor. Investor akan kehilangan minat untuk berinvestasi karena perusahaan dianggap tidak menguntungkan, dan mereka akan menghindari kerugian yang lebih besar. Menurunnya minat investor terhadap saham sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan akan berdampak pada menurunnya harga saham yang beredar sehingga dapat mengurangi jumlah dana yang diperoleh perusahaan dari pasar modal. Kegiatan operasional perusahaan akan terganggu apabila pendanaan perusahaan mengalami penurunan. Hal ini akan berdampak negatif bagi perusahaan.

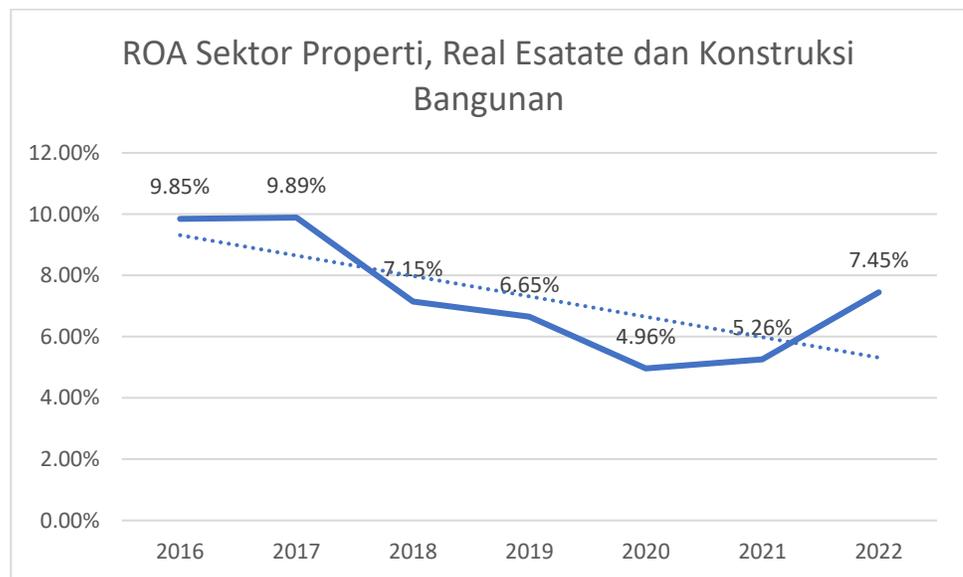
Return saham selalu berfluktuasi setiap tahunnya. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi return saham. Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi return saham dibagi menjadi dua, yaitu faktor makro dan faktor mikro. Faktor makro adalah faktor yang berasal dari luar perusahaan yang meliputi pengumuman pemerintah seperti tingkat suku bunga, pengumuman hukum, industri sekuritas, gejolak politik luar negeri dan berbagai isu baik di dalam maupun luar negeri. Namun, faktor mikro berasal dari dalam perusahaan, seperti pengumuman tentang pemasaran, pendanaan, investasi, ketenagakerjaan, dan laporan keuangan. (Alwi & Z Iskandar, 2003).

Salah satu faktor internal yang dapat mempengaruhi return saham adalah laporan keuangan. Laporan keuangan mencerminkan informasi dalam bentuk rasio-rasio keuangan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja perusahaan. Rasio keuangan terdiri dari rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, profitabilitas, pertumbuhan, dan penilaian (Kasmir, 2008). Pada penelitian ini peneliti hanya meneliti dua faktor yang dapat mempengaruhi return saham, yaitu profitabilitas yang merupakan salah satu rasio keuangan dan kebijakan dividen yang merupakan salah satu kebijakan perusahaan.

Menurut (Sutrisno, 2009), profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan semua modal yang bekerja di dalamnya. Rasio profitabilitas adalah rasio untuk mengukur seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan. Rasio ini juga memberikan ukuran efektivitas manajemen perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi.

Profitabilitas dapat diukur dengan menggunakan beberapa indikator, salah satunya adalah *Return on Asset* (ROA). Menurut (Lestari, Ika Lestari, & Sugiharto, 2007), *Return on Asset* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih yang diperoleh dari penggunaan aset. Dengan kata lain, semakin tinggi rasio ini, maka semakin baik pula produktivitas aktiva dalam memperoleh laba bersih. Hal ini akan semakin meningkatkan daya tarik perusahaan terhadap investor. Daya tarik perusahaan yang semakin meningkat membuat perusahaan semakin diminati oleh investor, karena tingkat pengembaliannya akan semakin besar.

Berikut ini merupakan data *Return on Asset* perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022.



Gambar 1. 2 Rata-rata *Return on Asset*  
Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Pada grafik tersebut terlihat ROA pada tahun 2016 yaitu sebesar 9.85% lalu terjadi sedikit kenaikan pada tahun selanjutnya sebesar 9.89% namun terjadi penurunan pada tahun 2018 menjadi 7.15% diikuti 6.65% di tahun 2019, lalu 4.96% di tahun 2020 selanjutnya terjadi sedikit kenaikan kembali pada tahun 2021 menjadi 5.26%. Pada tahun 2022 terjadi kenaikan menjadi 7.45%. Jika dilihat secara keseluruhan melalui garis tren dari tahun 2016 sampai tahun 2022, dapat disimpulkan bahwa adanya penurunan ROA perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan.

Profitabilitas yang meningkat merupakan cerminan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba yang tinggi. Begitu juga sebaliknya. Profitabilitas yang menurun mengindikasikan kegagalan perusahaan dalam menghasilkan laba, yang berarti perusahaan mengalami kerugian dalam mengelola asetnya. Penurunan profitabilitas pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan akan menyebabkan investor kurang tertarik

Savira Damayanty, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP RETURN SAHAM (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Teraftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2022)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dan akan berdampak pada penurunan permintaan saham.

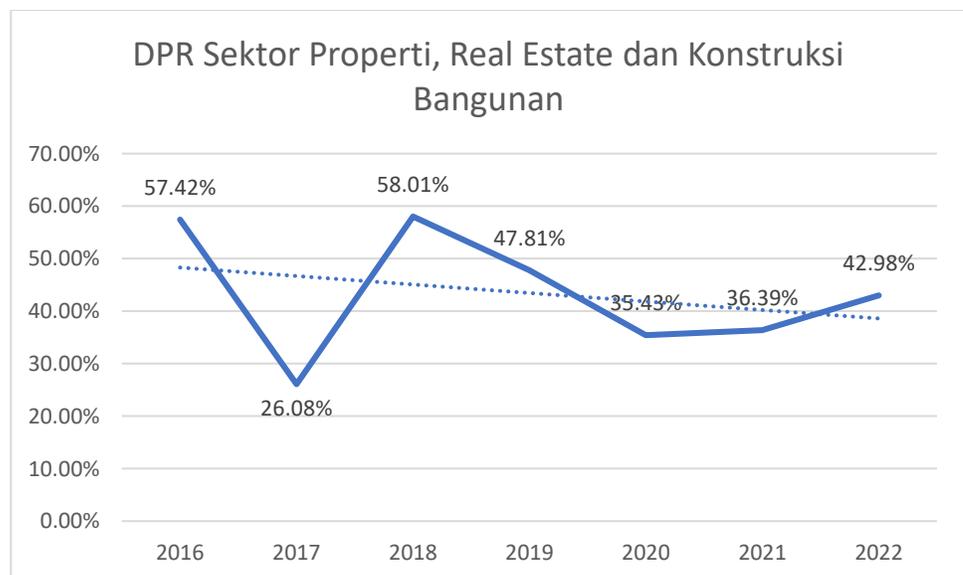
Menurut (Ali Arifin, 2004) ROA adalah rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih yang diperoleh dari penggunaan aset. Ketika perusahaan menghasilkan lebih banyak uang, investor akan lebih tertarik untuk membeli sahamnya. ROA merupakan salah satu ukuran yang digunakan untuk kebutuhan investasi karena memberikan dasar kuantitatif untuk membuat keputusan investasi. Perusahaan yang mampu menunjukkan kinerja yang baik melalui ROA yang tinggi akan membuat investor tertarik untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan tersebut, sehingga harga saham akan meningkat dan membuat return saham ikut meningkat.

Selain return saham atau *capital gain*, kompensasi atau keuntungan lain yang dapat diterima oleh investor adalah dividen (Hanafi & Abdul Halim, 2016). Dividen adalah bagian dari laba usaha perusahaan yang diberikan kepada pemegang saham sebagai imbalan atas kesediaan mereka untuk menginvestasikan aset mereka di perusahaan. Sementara itu, (Halim, 2007) menyatakan bahwa dividen adalah bagian dari keuntungan perusahaan yang diberikan kepada para pemegang sahamnya. Dividen dapat dibayarkan dalam bentuk uang tunai, kas, saham perusahaan, atau aktiva lainnya. Dividen harus diumumkan oleh dewan direksi sebelum menjadi kewajiban perusahaan.

Menurut (Tatang Ary Gumanti, 2013), besar kecilnya kebijakan dividen dapat dihitung dengan menggunakan *Dividend Yield* dan *Dividend Payout Ratio* (DPR). Kebijakan dividen dalam penelitian ini diukur menggunakan indikator *Dividend Payout Ratio* (DPR). Investor lebih sering menggunakan DPR untuk mengetahui hasil investasi mereka dan penggunaan yang lebih sederhana. (Yesita Astarina, Laili Dimiyati, & Widia Nopita, 2019). DPR merupakan rasio pembayaran dividen yang diukur dengan membagi jumlah dividen per lembar saham dengan laba bersih per lembar saham. Rasio

pembayaran dividen adalah rasio yang menunjukkan jumlah laba bersih yang ditahan atau diinvestasikan kembali di perusahaan yang dianggap berguna untuk memperkirakan pertumbuhan laba di tahun berikutnya. Semakin tinggi rasio ini, maka akan semakin menguntungkan bagi para pemegang saham karena semakin besar tingkat pengembalian atas saham yang dimiliki.

Berikut ini merupakan data *Dividend Payout Ratio* perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022.



Gambar 1. 3 Rata-rata *Dividend Payout Ratio* Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Grafik tersebut menunjukkan *Dividend Payout Ratio* pada tahun 2016 berada di angka 57.42% lalu terjadi penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2017 menjadi 26.08% diikuti kenaikan kembali pada tahun 2018 menjadi 58.01%. Tahun selanjutnya terjadi penurunan kembali menjadi 47.81% di tahun 2019 lalu pada tahun 2020 sebesar 35.43% selanjutnya terjadi sedikit kenaikan

di tahun 2021 menjadi 36.39%. Pada tahun 2022 terjadi kenaikan menjadi 42.98%. Jika dilihat secara keseluruhan melalui garis tren dari tahun 2016 sampai tahun 2022 maka dapat disimpulkan bahwa terjadi penurunan DPR pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan.

Nilai *Dividend Payout Ratio* (DPR) yang semakin menurun mengindikasikan rendahnya kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen kepada investor. Hal ini dianggap kurang baik bagi investor sehingga menjadi sinyal negatif yang berdampak pada turunnya permintaan saham dan menurunnya return saham.

Untuk memberikan gambaran tentang prospek perusahaan kepada investor, manajemen perusahaan melakukan tindakan yang dikenal sebagai teori sinyal atau *signalling theory*. (Brigham & Houston, 2013). Berdasarkan teori sinyal, perusahaan yang telah beroperasi dengan baik memiliki laporan keuangan yang baik pula. Sinyal tersebut tercermin dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan yang baik menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Sinyal ini akan dimanfaatkan oleh investor sebagai bahan pertimbangan dalam menginvestasikan dananya.

Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba atau ukuran efektivitas manajemen perusahaan (Wiagustini, 2010). Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA). *Return on Asset* mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. Semakin tinggi ROA menunjukkan bahwa semakin efektif perusahaan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak, dengan meningkatnya ROA maka profitabilitas perusahaan semakin baik sehingga perusahaan mendapatkan return yang besar. Hubungan antara *signaling theory* dengan rasio profitabilitas adalah bahwa sinyal informasi dari suatu perusahaan dapat ditunjukkan dari laporan keuangan. Jika semakin besar kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba,

maka akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor sehingga mengakibatkan tingginya permintaan terhadap saham perusahaan yang secara langsung meningkatkan nilai return saham.

Menurut *signalling theory*, dividen digunakan sebagai sinyal oleh perusahaan yang tercermin dari return saham. (Widiarini & Dillak, 2019) mengungkapkan bahwa pembayaran dividen yang tinggi akan mengakibatkan kenaikan harga saham dan menghasilkan return saham yang tinggi. Hal ini dapat dimanfaatkan sebagai sinyal bagi investor untuk melakukan investasi guna mendongkrak return saham. Menurut teori ini, dividen memiliki kandungan informasi yaitu prospek perusahaan di masa depan.

Berdasarkan penelitian terdahulu, (Michael Aldo Carlo, 2014) menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap return saham. (Dewi Fitriana, Rita Andini, & Abrar Oemar, 2016) menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap return saham. (Annisa Nauli Sinaga, Eric, Rudy, & Valencia Wilton, 2020) menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap return saham. Selanjutnya, (Desy Wulandari, Hari Purnomo, & Wahyuning Murniati, 2018) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap return saham. (I Made Gunartha Dwi Putra & I Made Dana, 2016) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen. Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh (Putri Pratiwi, 2015) menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap return saham. Selain itu, (Raisa Fitri, 2017) menemukan bahwa profitabilitas dan kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap return saham.

Berdasarkan referensi dari penelitian-penelitian terdahulu ditemukan adanya gap empiris, maka penulis memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Dividen terhadap Return Saham (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan

Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2022)”.  
2022)”).

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
2. Bagaimana gambaran kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
3. Bagaimana gambaran return saham pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan kebijakan dividen terhadap return saham?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan penelitian yang hendak dicapai sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
2. Untuk mengetahui gambaran kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
3. Untuk mengetahui gambaran return saham pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2022
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas dan kebijakan dividen terhadap return saham.

## 1.4. Kegunaan Penelitian

### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan tentang manajemen keuangan dan meningkatkan wawasan tentang pasar modal.

### 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis merupakan manfaat yang berguna untuk membantu memecahkan masalah secara praktis untuk berbagai pihak. Dalam penelitian ini, beberapa pihak yang dimaksud antara lain:

#### a. Penulis

Manfaat bagi penulis diharapkan penelitian ini dapat membantu dalam mengembangkan dan memperluas wawasan di bidang manajemen keuangan khususnya pasar modal.

#### b. Peneliti selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat dalam membantu memecahkan masalah dengan menjadikan penelitian ini sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

#### c. Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam menambah wawasan maupun referensi dan juga pertimbangan yang matang dalam menginvestasikan dana jangka panjangnya.