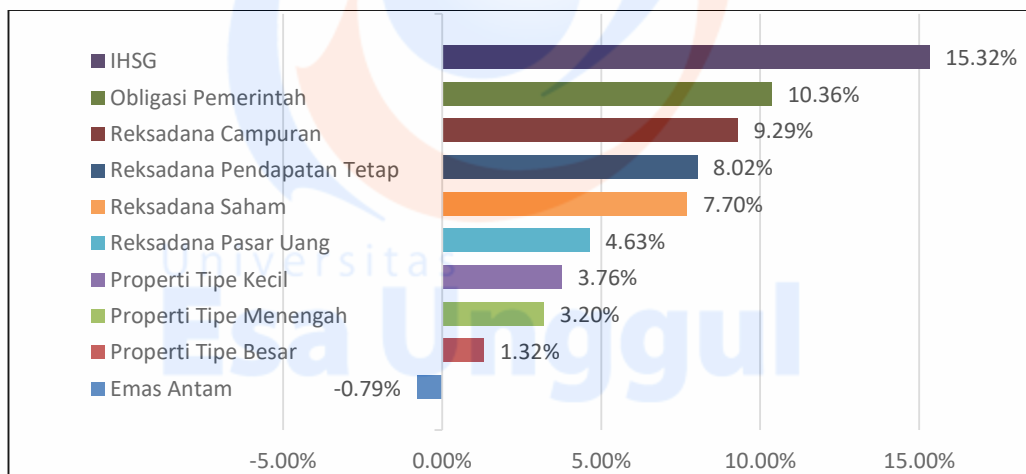


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Investasi merupakan pengorbanan yang dikeluarkan sekarang untuk mendapatkan manfaat di masa yang akan datang. Tujuan investor dalam berinvestasi untuk memperoleh tingkat imbal hasil yang memberikan keuntungan. Investor dihadapkan pada berbagai pilihan instrumen investasi. Instrumen investasi dapat berupa aset real seperti emas, tanah, kendaraan, rumah dan aset real lainnya atau pada aset finansial seperti deposito, saham, reksadana, obligasi dan surat berharga lainnya.



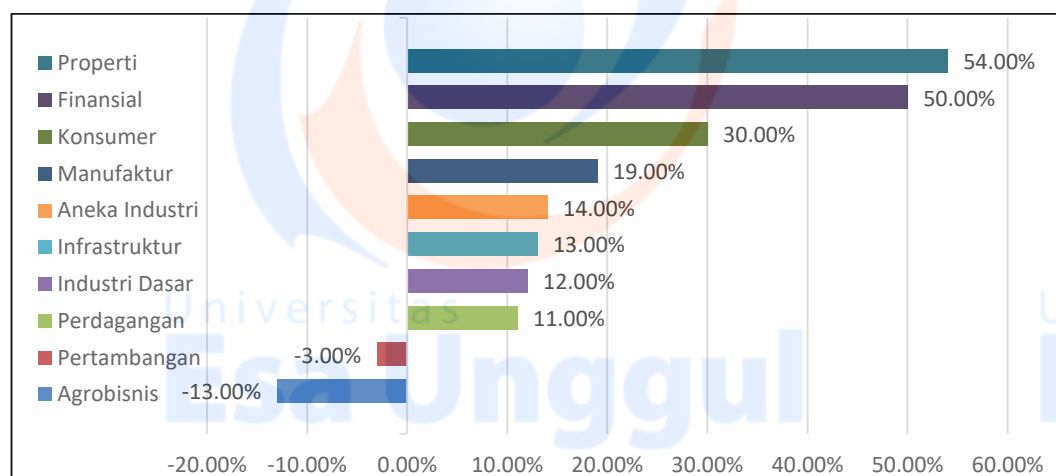
sumber: rudyanto, 2017

Grafik 1.1 Rekapitulasi peringkat return investasi 2016

Kinerja berbagai instrumen investasi selama tahun 2016 beragam. Berdasarkan grafik 1.1, instrumen investasi saham memiliki tingkat imbal hasil tertinggi jika dibandingkan dengan instrumen investasi lainnya. Kinerja tersebut tercermin dari Indeks Harga Saham Gabungan (IHS) yang menghasilkan tingkat imbal hasil sebesar 15,32 persen. Bahkan, tingkat imbal hasil IHS di sepanjang

2016 adalah yang kelima tertinggi di antara bursa-bursa dunia dan kedua tertinggi di antara bursa-bursa di kawasan Asia Pasifik (CNN Indonesia, 2016). Melihat peluang tersebut, investasi pada instrumen saham dapat menjadi alternatif investasi yang menguntungkan.

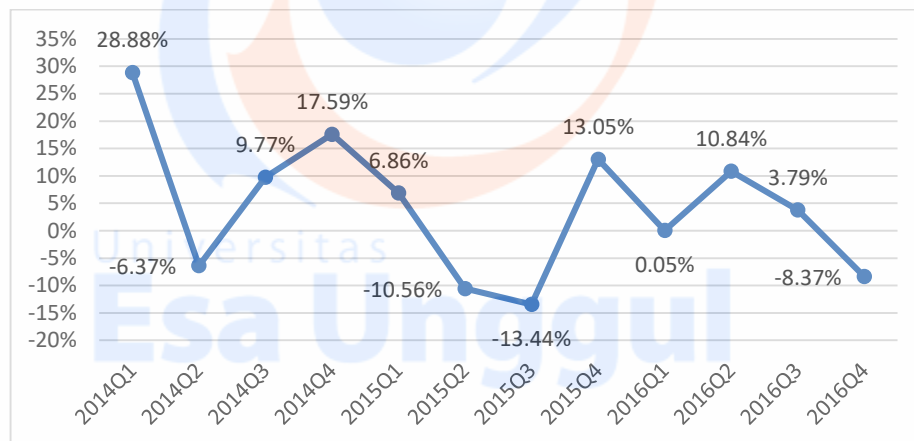
Investor dalam berinvestasi saham dapat memilih perusahaan dari berbagai sektor bisnis. Semua saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) diklasifikasikan ke dalam 10 sektor bisnis yaitu manufaktur, pertambangan, industri dasar, infrastruktur, agrobisnis, finansial, perdagangan, properti, konsumen dan aneka industri. Berikut ini data pertumbuhan berbagai sektor di BEI selama tiga tahun terakhir berdasarkan kinerja indeks masing-masing sektor.



sumber: *investing.com*, data diolah

Grafik 1.2 Pertumbuhan indeks sektoral BEI periode 2014-2016

Berdasarkan grafik 1.2, sektor properti memiliki tingkat pertumbuhan sebesar 54 persen selama tiga tahun dan menjadi sektor dengan pertumbuhan tertinggi jika dibandingkan dengan sektor lainnya. Namun, kinerja saham sektor properti mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Berikut ini kinerja saham sektor properti berdasarkan *return* indeks sektor tersebut selama tiga tahun terakhir.



sumber: investing.com, data diolah

Grafik 1.3 *Return* saham indeks properti periode 2014-2016

Pada grafik 1.3 menunjukkan bahwa *return* saham bisa mengalami kenaikan maupun penurunan sehingga tidak ada kepastian mengenai *return* yang akan diperoleh investor. Ketidakpastian tersebut perlu menjadi pertimbangan investor agar tidak melakukan kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi. Oleh karena itu, investor perlu mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham sehingga mampu memperoleh tingkat imbal hasil yang optimal dalam berinvestasi.

Fluktuasi harga saham di pasar modal dipengaruhi oleh kinerja perusahaan. Terdapat lima jenis rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan yaitu rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, profitabilitas dan penilaian pasar (Hery, 2015:142). Namun, tidak semua rasio itu dibutuhkan oleh investor. Rasio likuiditas dan rasio aktivitas tidak dibutuhkan oleh investor karena lebih mencerminkan kekuatan manajemen dalam mengendalikan operasional (Samsul, 2006:204). Bagi investor yang penting adalah hasil akhir yang dicapai manajemen bukan cara memperoleh hasil tersebut.

Dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan (Tandelilin, 2010:372). Selain itu, keputusan investasi perlu mempertimbangkan rasio penilaian pasar seperti *price to book value*. Rasio penilaian pasar memberikan indikasi pandangan investor terhadap risiko dan prospek perusahaan di masa depan (Brigham dan Houston, 2010:150). Investor juga perlu mengikuti perkembangan *debt to equity ratio* perusahaan. Melalui rasio ini akan di ketahui berapa bagian dari setiap rupiah modal yang dijadikan sebagai jaminan utang (Hery, 2015:168).

Fluktuasi harga saham juga dipengaruhi oleh perubahan yang terjadi pada berbagai variabel makroekonomi. Secara teoritis ada beberapa variabel atau indikator makroekonomi yang mempengaruhi pergerakan harga saham seperti produk domestik bruto, tingkat suku bunga, inflasi, nilai tukar, harga minyak, harga komoditas, siklus bisnis dan lainnya (Murhadi, 2009:19). Sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terdiri dari sub sektor properti dan *real estate* serta sub sektor konstruksi bangunan. Kegiatan bisnis perusahaan sub sektor tersebut memiliki keterkaitan satu sama lain, karena industri konstruksi terkait perancangan bangunan properti. Menurut analisis di bidang properti, industri properti melemah bersamaan dengan industri konstruksi ketika kurs rupiah melemah karena komponen produk properti 30 sampai 40 persennya adalah impor (Viva News, 2015). Selain itu, kegiatan bisnis perusahaan pada industri tersebut juga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi berupa tingkat inflasi dan pertumbuhan ekonomi. Inflasi yang tidak stabil mengakibatkan kerugian bagi

perusahaan apabila kenaikan biaya lebih besar dari kenaikan penjualan. Sedangkan pertumbuhan ekonomi yang tercermin dari laju produk domestik bruto yang semakin baik akan memberikan peluang peningkatan penjualan properti dan pembangunan infrastruktur oleh perusahaan konstruksi.

Tabel 1.1 Fenomena perbedaan hasil penelitian

Variabel	Pengaruh Positif	Pengaruh Negatif	Tidak Berpengaruh
PBV	Anugrah & Muhamad (2017); Beslyder (2017); Satryo, Nur & Pepie (2016)	Dita dan Isrochmani (2014)	Ika & Listiorini (2017); Susiani (2016)
DER	Anugrah & Muhamad (2017); Beslyder (2017); Ika & Listiorini (2017); Susiani (2016); Dita dan Isrochmani (2014)	Utami, Sri & Tubagus (2015)	Herdt, Lukytawati & Bunasor (2017); Djibran, Sri & Hendro (2016); Satryo, Nur & Pepie (2016); Astutik, Surachman & Atim (2014)
ROE	Astutik, Surachman & Atim (2014)	Herdt, Lukytawati & Bunasor (2017); Bararoh (2015)	Anugrah & Muhamad (2017); Beslyder (2017); Ika & Listiorini (2017); Djibran, Sri & Hendro (2016); Satryo, Nur & Pepie (2016); Susiani (2016); Utami, Sri & Tubagus (2015)
Tingkat Inflasi	Herdt, Lukytawati & Bunasor (2017); Mulyani (2014)	Suyati (2015); Utami, Sri & Tubagus (2015)	Wiradharma & Luh (2016); Djibran, Sri & Hendro (2016); Susiani (2016); Lukisto dan Njo (2014);
Perubahan Kurs Rupiah	Suyati (2015); Utami, Sri & Tubagus (2015); Astutik, Surachman & Atim (2014); Lukisto dan Njo (2014)	Herdt, Lukytawati & Bunasor (2017); Bararoh (2015); Mulyani (2014)	Djibran, Sri & Hendro (2016); Wiradharma dan Luh (2016)
Laju PDB	Mulyani (2014)	Wiradharma dan Luh (2016)	Lukisto dan Njo (2014)

sumber: jurnal nasional dan internasional, data diolah

Beberapa penelitian mengenai pengaruh *price to book value*, *debt to equity ratio*, *return on equity*, tingkat inflasi, perubahan kurs rupiah dan laju produk domestik bruto terhadap *return* saham telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Berdasarkan pengujian yang telah dilakukan, terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) yang berkaitan dengan variabel yang diteliti. Dengan demikian perlu dilakukan penelitian lanjutan agar menghasilkan informasi yang relevan bagi investor. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh kinerja perusahaan dan faktor makroekonomi terhadap

return saham (studi empiris pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016)”

1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1 Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka terdapat beberapa masalah yaitu sebagai berikut:

1. Sektor properti merupakan sektor dengan pertumbuhan tertinggi di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2016 namun *return* saham sektor tersebut mengalami fluktuasi. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa tidak ada kepastian mengenai *return* yang akan diperoleh investor.
2. Informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham masih kurang konsisten antara hasil penelitian yang satu dengan penelitian lainnya.

1.2.2 Pembatasan masalah

Pembatasan masalah diperlukan untuk memfokuskan pada masalah yang akan diteliti, maka penelitian dibatasi pada:

1. Penelitian ini hanya membahas kinerja perusahaan yang diukur dengan *price to book value*, *debt to equity ratio* dan *return on equity* serta faktor makroekonomi yang diukur dengan tingkat inflasi, perubahan kurs rupiah dan laju produk domestik bruto.
2. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2016
3. Periode penelitian menggunakan data triwulan I 2014 sampai triwulan IV 2016.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi dan pembatasan masalah yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah *price to book value*, *debt to equity ratio*, *return on equity*, tingkat inflasi, perubahan kurs rupiah dan laju produk domestik bruto berpengaruh secara bersama-sama terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
2. Apakah *price to book value* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
3. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
4. Apakah *return on equity* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
5. Apakah tingkat inflasi berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
6. Apakah perubahan kurs rupiah berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
7. Apakah laju produk domestik bruto berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *price to book value*, *debt to equity ratio*, *return on equity*, tingkat inflasi, perubahan kurs rupiah dan laju produk domestik bruto secara bersama-sama terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
2. Untuk menganalisis pengaruh *price to book value* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
3. Untuk menganalisis pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
4. Untuk menganalisis pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
5. Untuk menganalisis pengaruh tingkat inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
6. Untuk menganalisis pengaruh perubahan kurs rupiah terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?

7. Untuk menganalisis pengaruh laju produk domestik bruto terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi banyak pihak baik secara teoritis maupun secara praktis.

1.5.1 Manfaat teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini memberikan tambahan informasi terhadap implikasi teori kinerja perusahaan dan faktor makroekonomi yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan sektor properti yang memiliki pertumbuhan tertinggi di Bursa Efek Indonesia.

1.5.2 Manfaat praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi bagi investor, perusahaan dan regulator. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan investasi. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini dapat menjadi pertimbangan pengambilan keputusan manajemen perusahaan terhadap dirilisnya data-data indikator makroekonomi yang mempengaruhi pergerakan harga saham perusahaan. Bagi regulator, hasil penelitian ini dapat menjadi pertimbangan kebijakan yang akan dilaksanakan agar terwujudnya iklim investasi yang menarik bagi investor.