

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam dunia globalisasi saat ini, saham telah menjadi instrumen investasi yang cukup dikenal oleh masyarakat. Perkembangan investasi ini sudah memungkinkan untuk dilakukan oleh berbagai macam kalangan, dari kalangan menengah kebawah hingga kalangan menengah keatas. Selain relative terbuka bagi semua kalangan, investasi dalam bentuk saham juga memiliki likuiditas yang tinggi sehingga relative lebih mudah diubah dalam bentuk uang tunai. Saham juga memberikan peluang yang besar untuk mendapatkan keuntungan pada masa yang akan datang (Joko Salim : 2010).

Perkembangan pasar modal di Indonesia masih menarik perhatian dan minat investor meskipun gejolak ekonomi nasional dan internasional terus bergerak dinamis. Akan tetapi sektor saham dalam pasar keuangan di Indonesia masih menjadi proyeksi yang menarik dan menjanjikan untuk jangka panjang. Perubahan harga saham dapat terjadi secara tidak terduga dan tidak diperkirakan sebelumnya. Hal ini dikarenakan harga saham di pasar modal dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran terhadap saham yang beredar di pasar modal. Dimana kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri *real estate* dan *property*. Bisnis *real estate* dan *property* baik *residensial* maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat

di Indonesia, terbukti dengan semakin pesatnya pembangunan perumahan, pusat bisnis dan supermall. Semakin pesatnya perkembangan sektor *property* ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan *property*, sehingga membuat emiten-emiten *property* membutuhkan dana dari sumber eksternal. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri *property* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu besar seiring pertambahan penduduk (Yohanes Jhony Kurniawan : 2013).

Para investor harus memiliki perencanaan investasi yang efektif, dengan perhatian tingkat risiko dan *return* yang seimbang setiap transaksi. Investor membeli saham dengan harapan memperoleh *return* tinggi selama berinvestasi, namun dalam kenyataannya investor dihadapkan pada *realized return* yang berbeda dengan *expected return* yaitu perbedaan antara hasil yang diharapkan dengan kenyataan, hal tersebut merupakan risiko yang bersumber pada adanya suatu ketidakpastian. Adanya ketidakpastian ini berarti investor masih menduga-duga *return* yang akan diperoleh dimasa yang akan datang. Di sisi lain, *return* pun memiliki peran yang signifikan dalam menentukan nilai dari suatu investasi (Yani Prihatina, Eka Furda, Muhammad Arfan, dan Jalaluddin : 2012).

Akan tetapi fenomena yang terjadi masih banyak perusahaan *real estate* dan *property* yang tidak memperoleh tingkat *return* yang paling optimal seperti yang diharapkan para investor. Pergerakan rata-rata *return*

saham pada perusahaan *real estate* dan *property* dari tahun 2011-2014 cenderung berfluktuasi.

Tabel 1.1
Nilai Rata-rata *Return* Saham Sektor *Real Estate* dan *Property*

Variabel	2011	2012	2013	2014
<i>Return</i> Saham	50,77%	36,92%	37,51%	13,70%

Sumber : IDX Annually 2014

Berdasarkan data diatas, nilai rata-rata *return* saham Sektor *Real Estate* dan *Property* di tahun 2012 mengalami penurunan sebesar 27,2%, di tahun 2013 mengalami sedikit kenaikan yaitu hanya 1,5%, sedangkan di tahun 2014 kembali mengalami penurunan sebesar 63,4%. Bergeraknya *return* saham secara berfluktuasi ini dipengaruhi karena beberapa perusahaan mengalami penurunan *return* saham secara signifikan.

Return saham yang ditentukan oleh harga saham akan dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya faktor fundamental. Faktor fundamental adalah faktor yang dilihat dari kondisi intern perusahaan. Kondisi intern perusahaan tercermin dalam kinerja perusahaan emiten. Salah satu informasi yang terkandung dalam kinerja perusahaan adalah kinerja keuangan yang tercermin dalam laporan keuangan yang meliputi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan modal, dan laporan arus kas.

Berdasarkan laporan keuangan perusahaan, dapat diketahui bahwa rasio keuangan biasa digunakan sebagai alat pengukuran kinerja keuangan perusahaan oleh manajer untuk menganalisis saham yang selanjutnya akan

dijadikan untuk mengambil keputusan. Analisis rasio bermanfaat untuk membandingkan suatu angka secara relatif, sehingga bisa menghindari kesalahan penafsiran pada angka mutlak yang ada di dalam laporan keuangan (Werner R Murhadi : 2012).

Profitabilitas merupakan ukuran seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh dari modal saham, tingkat penjualan, dan kekayaan (asset) yang dimiliki perusahaan. Profitabilitas yang tinggi merupakan suatu keberhasilan perusahaan dalam memperoleh laba serta menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. *Return On Equity* (ROE) didefinisikan sebagai sebuah rasio profitabilitas yang menggambarkan sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang bisa diperoleh pemegang saham.

Rasio yang diperkirakan dapat mempengaruhi *return* suatu saham adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini merupakan rasio solvabilitas yang mengukur kemampuan kinerja perusahaan dalam mengembalikan hutang jangka panjangnya dengan melihat perbandingan antara total hutang dengan total ekuitasnya.

Rasio aktivitas juga memiliki manfaat bagi investor sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan dalam menghasilkan penjualan yang diharapkan dapat berpengaruh terhadap *return* yang diperoleh, salah satu proksi yang dapat digunakan yaitu *Total Asset Turnover* (TAT). ketika perusahaan menghasilkan rasio TAT yang tinggi, hal ini menunjukkan semakin efektif perusahaan dalam mengelola aset yang dimiliki dalam

kaitannya menghasilkan penjualan yang tinggi dan diharapkan laba yang diperoleh juga akan mengalami peningkatan.

Rasio nilai pasar yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Earning Per Share* (EPS). Laba biasanya menjadi dasar penentuan pembayaran dividen dan kenaikan nilai saham di masa datang. Oleh karena itu para pemegang saham biasanya tertarik dengan angka EPS yang dilaporkan perusahaan. EPS menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba untuk tiap lembar sahamnya yang akan didapat investor dari setiap jumlah saham yang dimiliki investor.

Akhir-akhir ini pada bisnis *Property* dan *Real Estate* sangat menarik untuk diamati karena terjadinya krisis finansial global 2008 yang dimulai dari Amerika Serikat akibat *subprime mortgage* yang menjalar keseluruh dunia termasuk Indonesia, yang juga berdampak pada bisnis *Property* dan *Real Estate* Indonesia. Namun hal ini tidak menyurutkan perkembangan bisnis *Property* dan *Real Estate* untuk terus melakukan ekspansi. Hal ini terjadi karena para pengembang bisnis *Property* dan *Real Estate* percaya bahwa krisis yang terjadi tidak akan mengguncang perekonomian Indonesia apalagi menghancurkannya seperti yang terjadi pada tahun 1998 dimana jatuhnya sektor *Property* di Indonesia. Ekspansi bisnis *Property* dan *Real Estate* dari tahun pascakrisis 2003 hingga 2008 terus meningkat (Suherman : 2008). Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan berbagai proyek seperti perumahan, apartemen, pusatpusat perbelanjaan (*mall* dan *trade center*), gedung perkantoran dan lain-lain. Dalam penelitian ini, peneliti

memilih perusahaan di sektor *real estate* dan *property* juga karena para investor percaya jika investasi di sektor *real estate* dan *property* lebih memberikan keuntungan yang lebih besar dari pada sektor lainnya. Uniknya para investor melakukan investasi di sektor *real estate* dan *property* melalui 2 cara, pertama dengan cara melalui pembelian saham di Bursa Efek Indonesia, dan yang kedua dengan cara melakukan pembelian real estate dan properti langsung untuk dikemudian hari disewa atau dijual kembali. Para investor percaya jika dikemudian hari harga *real estate* dan *property* akan mengalami kenaikan yang signifikan sehingga mendapatkan keuntungan yang besar dikemudian hari.

Motivasi penelitian ini didasarkan pada penelitian-penelitian terdahulu masih belum menunjukkan hasil yang konsisten dalam penggunaan analisis rasio keuangan sebagai dasar dalam menentukan *return* saham. Hal ini terlihat dari hasil penelitian terdahulu yaitu Saputra dan Oktanugroho (2012) bahwa ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Penelitian tersebut tidak konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Widyawati dan Fidhayatin (2012) yang menyatakan bahwa ROE memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian tersebut, membuktikan bahwa masih adanya ketidak konsistenan hasil penelitian terdahulu. Hal ini mendorong peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap *return* saham, sehingga peneliti tertarik untuk meneliti kembali beberapa rasio yang berkaitan dengan *return* saham.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas serta hasil penelitian terdahulu yang masih belum konsisten maka penulis tertarik melakukan penelitian tentang “**Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Total Asset Turnover*, dan *Earning Per Share* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014**”.

1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis dapat mengidentifikasi masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pergerakan rata-rata *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* dari tahun 2011-2014 yang cenderung mengalami penurunan.
2. Ketidaksesuaian antara pertumbuhan kinerja perusahaan *real estate* dan *property* yang semakin tinggi namun *return* saham yang dihasilkan cenderung mengalami penurunan.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang di atas maka penulis membatasi masalah pada :

1. Perusahaan yang diteliti adalah Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014.
2. Data yang digunakan untuk penelitian adalah laporan keuangan periode tahun 2011-2014.

3. Penelitian ini hanya membatasi pada variabel *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Total Asset Turnover*, dan *Earning Per Share* terhadap *Return Saham*.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka masalah yang akan dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Total Asset Turn Over*, dan *Earning Per Share* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara simultan?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial?
3. Apakah *Return On Equity* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial?
4. Apakah *Total Asset Turn Over* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial?
5. Apakah *Earning Per Share* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji apakah *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Total Asset Turn Over*, dan *Earning Per Share* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara simultan.
2. Untuk mengkaji apakah *Debt to Equity Ratio* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial.
3. Untuk mengkaji apakah *Return On Equity* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial.
4. Untuk mengkaji apakah *Total Asset Turn Over* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial.
5. Untuk mengkaji apakah *Earning Per Share* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014 secara parsial.

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Memberikan informasi ilmiah yang akan bermanfaat dalam proses pengambilan keputusan, serta menjadi bahan dalam rangka meningkatkan kinerja perusahaan agar lebih efektif dan efisien.

2. Bagi Investor dan Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran pemahaman dan pertimbangan bahwa analisis rasio keuangan dapat dijadikan pengambilan keputusan untuk investasi saham.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan referensi bagi penelitian berikutnya yang mengambil judul yang sama sebagai bahan penelitian.