

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam situasi perekonomian yang sedang *recovery* ini masyarakat dihadapkan pada berbagai pilihan mengenai cara menginvestasikan dana. Berbagai macam pilihan investasi dengan berbagai tingkat resiko dan tingkat pengembalian yang diberikan, tetapi yang menjadi kendala adalah bagaimana cara memilih investasi yang tepat sesuai dengan kemampuan masing-masing investor, karena tidak semua investor memiliki pengetahuan dan waktu yang sama untuk setiap pilihan investasi.

Tujuan investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan adalah memaksimalkan *return* dengan tidak mengabaikan resiko yang akan dihadapinya. *Return* tersebut dapat berupa deviden ataupun *capital gain*. Dividen pada prinsipnya adalah keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada para investor. Sedangkan *capital gain* merupakan pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga beli.

Dalam mengambil keputusan investasi, para investor perlu menganalisis laporan keuangan agar keputusan yang diambil tidak mengandung resiko kerugian. Untuk itu, investor memerlukan informasi keuangan yang dapat diperoleh dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Pada mulanya, laporan keuangan bagi suatu perusahaan hanyalah sebagai alat penguji dari bagian pembukuan, tetapi untuk selanjutnya laporan keuangan tidak hanya sebagai alat penguji saja tetapi juga sebagai dasar untuk menentukan atau menilai posisi

keuangan perusahaan. Meskipun fakta menunjukkan bahwa laporan keuangan merupakan dokumen historis, namun laporan tersebut juga masih memberikan informasi yang bernilai untuk memecahkan masalah keuangan yang terjadi dalam perusahaan. Oleh karena itu, setiap perusahaan wajib membuat laporan keuangan yang andal, dapat dipercaya, dan mencerminkan keadaan keuangan dan kinerja perusahaan.

Secara umum nilai perusahaan digambarkan dengan adanya perkembangan harga saham perusahaan di pasar modal. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Fluktuasi harga saham dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti ekonomi, politik, keamanan, dan lain-lain. 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 industry *property* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik.

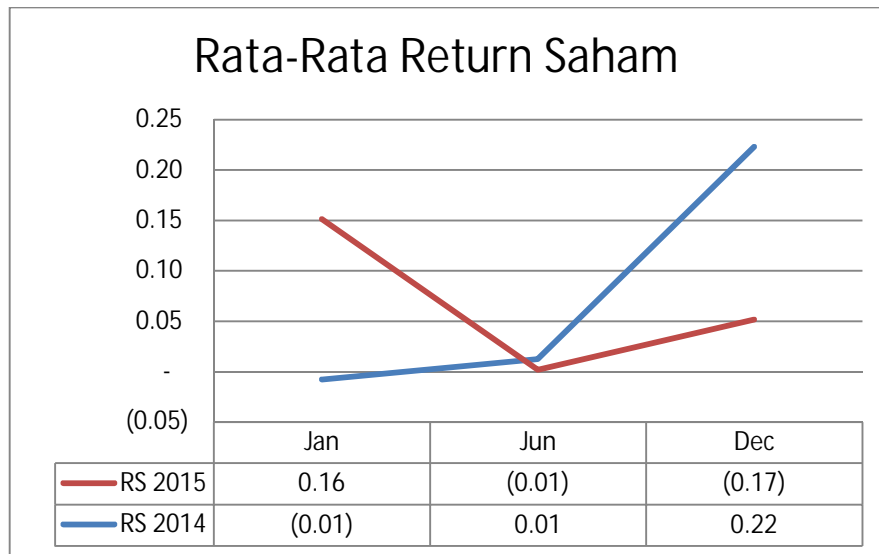
Penyebabnya adalah penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu besar seiring pertambahan penduduk (Yohanes Jhony Kurniawan : 2013).

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 2014-2015 secara triwulan cenderung berfluktuasi.

Gambar 1.1

Grafik Rata-Rata Pergerekan *Return* Saham Triwulan Sektor *Real Estate* dan *Property*



Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan data diatas dapat diketahui bahwa terjadi pergerakan fluktuatif pada saham perusahaan *property* dan *real estate*. Fluktuasi terjadi selama periode tahun 2014 sampai tahun 2015. Harga saham yang disajikan berdasarkan harga saham penutupan (*closing price*) selama periode tersebut mengalami peningkatan dan penurunan yang cukup signifikan.

Bergeraknya *return* saham secara berfluktuasi ini dipengaruhi karena beberapa perusahaan mengalami penurunan *return* saham secara signifikan. Tujuan perhitungan nilai fundamental atau sering disebut dengan nilai intrinsik saham adalah mencantumkan harga saham suatu saham agar harga saham tersebut tidak terlalu mahal (*overpriced*) dan tidak terlalu murah (*underpriced*).

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.

Analisis fundamental merupakan studi mengenai keadaan keuangan dari suatu perusahaan yang memungkinkan pemahaman mengenai perilaku saham yang dikeluarkan, dan analisa ini juga menghitung nilai intrinsik dari suatu saham dengan menggunakan data laporan keuangan perusahaan. Analisa faktor-faktor fundamental ini cerminan dari kondisi perusahaan yang terjadi sekarang karena dengan analisa ini memperlihatkan kinerja yang telah dicapai perusahaan. Sehingga investor dapat mengambil keputusan serta mempertimbangkan apakah mereka harus membeli saham atau menjualnya.

Menurut Permata 2015, *return* saham adalah pendapatan (income) yang diperoleh pemegang saham sebagai hasil dari kegiatan investasinya di perusahaan tertentu. *Return* saham menjadi hal yang sangat penting bagi seorang investor karena dalam setiap kegiatan investasi pasti tujuan yang ingin dicapai adalah *return* saham. Tidak adanya keuntungan yang diperoleh dari suatu kegiatan investasi, tentunya investor tidak tertarik untuk melakukan investasi yang tidak ada hasilnya. Hal ini menyebabkan investor menaruh perhatian yang besar terhadap *return* yang akan didapatkannya.

Informasi kinerja keuangan tercermin melalui rasio keuangan yang ditetapkan perusahaan. Rasio-rasio keuangan merupakan salah satu faktor fundamental perusahaan yang menggambarkan bagaimana kesehatan keuangan perusahaan. Rasio keuangan akan menggambarkan hubungan antara berbagai macam akun

(*account*) dan dapat mencerminkan hasil operasional perusahaan yang akan mempengaruhi tingkat kenaikan *return* saham (Farkhan dan Ika , 2013).

Menurut Novitasari 2013, mengelompokkan rasio keuangan ke dalam 5 jenis yaitu rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio rentabilitas (profitabilitas), rasio solvabilitas dan rasio pasar. Rasio keuangan mencerminkan bagaimana kinerja pada suatu perusahaan. Semakin baik kinerja keuangan perusahaan maka harga saham perusahaan juga akan semakin tinggi. Dengan harga saham yang tinggi, maka diharapkan investor akan mendapatkan *return* saham yang besar atas penanaman modalnya di suatu perusahaan.

Beberapa penelitian mengenai pentingnya menilai performa kinerja keuangan dalam melakukan investasi di pasar modal telah dilakukan para peneliti sebelumnya diantaranya adalah Suarjaya dan Rahyuda (2012) yang meneliti tentang “Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Makanan dan Minuman di BEI”. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa *Debt to Equity Ratio, Earning Per Share, Net Profit Margin, dan Price to Book Value* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham, sedangkan secara parsial (Uji t) dapat diperoleh bahwa variabel *Debt to Equity Ratio, Earning Per Share, Net Profit Margin, dan Price to Book Value* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kurniawan (2013) meneliti tentang “Analisis Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE) Terhadap *Return* Saham”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Earning*

Per Share (EPS), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), dan *Return On Equity* (ROE) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham*.

Lain halnya dengan hasil pengujian statistik dalam penelitian Farkhan dan Ika (2013) yang menunjukkan ada pengaruh yang signifikan antara variabel ROA dan P/E Rasio terhadap *return* saham, sedangkan untuk variabel *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *total asset turnover* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian ini menggunakan laporan keuangan manufaktur sektor makanan dan minuman dalam Bursa Efek Indonesia periode 2005 – 2009.

Nathaniel (2009) meneliti tentang “Analisis faktor-faktor yang memengaruhi *Return Saham*”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya variabel *Price to Book Value* (PBV) yang berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, sedangkan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning per Share* (EPS) dan *Net Profit Margin* (NPM) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Dari pengujian-pengujian yang telah dilakukan oleh berbagai peneliti terdahulu masih terjadi perbedaan hasil penelitian (*research gap*) mengenai rasio keuangan perusahaan yang berpengaruh terhadap *return* saham. Ketidak konsistenan hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh beberapa rasio keuangan tertentu terhadap *return* saham, mendorong penulis meneliti kembali pengaruh kinerja keuangan terhadap pergerakan *return* saham.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015. Pada penelitian ini *return* saham dijadikan sebagai variabel dependen, sedangkan *Debt to Earning Ratio*, *Price to Earning*

Ratio, Earning Per Share, Price to Book Value dan *Net Profit Margin* adalah variabel independennya. Penulis memilih variabel ini karena variabel tersebut mampu menggambarkan kondisi suatu perusahaan dalam hal laba yang dihasilkan perusahaan dan menguji dari temuan peneliti-peneliti sebelumnya, apakah dalam mengukur *return* saham dapat tercermin dari rasio likuiditas dan rasio solvabilitas maupun rasio pasar pada perusahaan emiten.

Penulis menggunakan variable *Price Earning Ratio* (PER) karena PER menunjukkan rasio dari harga saham terhadap earnings. Rasio ini menggambarkan kesediaan investor untuk membayar setiap rupiah perolehan laba perusahaan. Rasio PER yang tinggi menunjukkan bahwa pasar mengharapkan pertumbuhan laba yang tinggi dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, semakin tinggi rasio PER maka harga saham yang ditawarkan juga akan semakin tinggi dan harapan akan memperoleh *return* saham yang layak juga akan semakin tinggi. *Debt to Equity Ratio* (DER) menggambarkan sejauh mana pemilik dapat menutupi hutang-hutang kepada pihak luar dan mengukur hingga sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang. Semakin kecil rasio ini semakin baik, karena perusahaan tersebut dapat dikatakan baik.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian mulai dari tahun 2014-2015. Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena perusahaan real estate dan property memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang

membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat. Motivasi lainnya adalah karena harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang fluktuatif dan adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian terhadap variabel yang diteliti.

Penelitian menggunakan periode selama 2 tahun, yaitu 2014 - 2015 karena selama dua tahun sudah terlihat fluktuasi atau *return* saham dari setiap perusahaan yang nantinya akan diteliti. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Faktor-Faktor Fundamental Yang Mempengaruhi Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2015**”.

1.2 Identifikasi dan Pembatasan Masalah

A. Identifikasi Masalah

Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk mendapatkan penghasilan (*return*), maka para investor tersebut memerlukan berbagai informasi dan analisis yang akan digunakan untuk menentukan pilihan investasi yang akan dipilihnya. Salah satu analisis yang bermanfaat adalah dengan mengukur kinerja perusahaan melalui rasio keuangan perusahaan atau dengan melakukan analisis fundamental. Berdasarkan analisis mengenai rasio keuangan dan risiko di pasar modal maka perusahaan akan bisa membentuk pilihan investasi yang paling optimal dalam memberikan *return*.

Berdasar latar belakang di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

1. Adanya fenomena pertumbuhan return saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami pergerakan fluktuatif.
2. Kurangnya pemahaman investor mengenai analisis rasio keuangan yang menjadikan dasar keputusan dalam membeli saham yang dapat mempengaruhi perolehan atau *return* saham.
3. Informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham masih kurang konsisten antara penelitian yang satu dengan penelitian lainnya.

B. Pembatasan Masalah

Penulis melakukan suatu pembatasan masalah dengan tujuan agar penelitian dapat dilakukan secara terarah dan hasil yang diperoleh dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya. Selain itu menimbang dan mengingat banyaknya faktor-faktor baik internal maupun eksternal yang memengaruhi *return* saham maka menjadi penting untuk mengontrol efisiensi dan efektivitas penggunaan variabel prediktor dalam menjelaskan variabel *Return* Saham. Beberapa pembatasan yang diberikan oleh penelitian ini, antara lain:

1. Penggunaan variabel independen yang dipilih yaitu Price Earning Ratio (PER), *Earnings Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Price to Book Value* (PBV), dan *Net Profit Margin* (NPM).
2. Periode penelitian ini menggunakan tahun 2014-2015 karena dalam waktu dua tahun sudah terlihat *return* saham yang terjadi.
3. Sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasi masalah, dan pembatasan masalah yang telah diuraikan, maka yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price to Earning Ratio*, *Earnings Per Share*, *Net Profit Margin*, dan *Price to Book Value* terhadap *return* saham secara simultan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?
3. Bagaimana pengaruh *Price to Earning Ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?
4. Bagaimana pengaruh *Earnings Per Share* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?
5. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?

6. Bagaimana pengaruh *Price to Book Value* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah menguji secara empiris faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi *return* saham. Adapun secara terperinci tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price to Earning Ratio*, *Earnings Per Share*, *Net Profit Margin*, dan *Price to Book Value* terhadap *return* saham secara simultan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Price to Earning Ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Earnings Per Share* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.

5. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.
6. Untuk mengetahui pengaruh *Price to Book Value* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi banyak manfaat bagi banyak pihak, diantaranya adalah:

1. Bagi investor dan calon investor

Penelitian ini diharapkan menjadi tambahan informasi bagi investor dan calon investor tentang variabel yang memengaruhi *return* saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* sehingga hasilnya dapat dijadikan sebagai dasar pengambilan keputusan investasi di pasar modal.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan yang berkaitan dengan *Debt to Equity Ratio*, *Price to Earning Ratio*, *Earnings Per Share*, *Net Profit Margin* dan *Price to Book Value* terhadap *Return Saham* dan diharapkan dapat digunakan sebagai acuan pada penelitian-penelitian yang selanjutnya.

3. Bagi penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pengalaman penulis pada bidang konsentrasi manajemen keuangan khususnya tentang bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price to Earning Ratio*, *Earnings Per Share*, *Net Profit Margin* dan *Price to Book Value* terhadap *Return Saham*.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dan mendapatkan gambaran menyeluruh mengenai penulisan penelitian ini, maka sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah sehingga dilakukannya penelitian, identifikasi dan pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan mencakup ringkasan pembahasan materi setiap bab. Dengan membaca bab ini diharapkan pembaca telah memiliki gambaran umum mengenai skripsi ini.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Telaah Pustaka menjelaskan mengenai landasan teori yang mendasari dilakukannya penelitian ini, penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti serta menjadi acuan penulis dalam penelitian ini, kerangka pemikiran teoritis dan hipotesis yang akan diuji mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Price to*

Earning Ratio, Earnings Per Share, Net Profit Margin dan Price to Book Value dan Return Saham.

BAB III : METODE PENELITIAN

Metode penelitian menjelaskan mengenai variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang hasil dari penelitian yang meliputi uji asumsi klasik yang terdiri dari uji autokorelasi, uji heterosekedastisitas, dan uji multikolinearitas, hasil regresi berganda, pengaruh variabel independent terhadap variabel dependen secara parsial dan simultan.

BAB V : PENUTUPAN

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang akan diajukan dari peneliti.