

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang masalah

Untuk dapat memperluas usahanya, suatu perusahaan membutuhkan modal, salah satu cara yang dapat dilakukan oleh perusahaan untuk menarik dana dari masyarakat dalam hal ini investor adalah dengan perdagangan surat berharga guna mengembangkan perekonomian. Dengan dijualnya surat berharga berarti masyarakat diberi kesempatan untuk memiliki dan mendapatkan keuntungan, atau dengan kata lain masyarakat dapat dibantu pendapatannya melalui pasar modal. Motif dari perusahaan yang menjual sahamnya untuk memperoleh dana yang akan digunakan dalam pengembangan usahanya dan bagi pemodal adalah untuk mendapatkan penghasilan dari modalnya (Arista dan Astohar, 2012)

Return saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi. Karena *return* saham menunjukkan prestasi *emiten*, pergerakan *return* saham searah dengan kinerja *emiten*. Apabila *emiten* mempunyai prestasi yang semakin baik, maka keuntungan yang dapat dihasilkan dari operasi usaha semakin besar. Pada kondisi yang demikian, *return* saham *emiten* yang bersangkutan cenderung naik (Priantinah, 2013)

Peran pasar modal di Indonesia dianggap penting sebagai sarana dalam berinvestasi, ada kecenderungan bahwa para investor mempertimbangkan informasi akuntansi sebelum membuat keputusan investasi. Informasi akuntansi mempunyai peranan sangat penting dalam membentuk pasar modal yang efisien, informasi akuntansi dapat mempunyai pengaruh yang kuat terhadap proses pengambilan keputusan investasi (Wignjohartojo, 1995; Harianto dan Sudomo, 2001; Hamzah, 2005; Hartono, 2008). Informasi akuntansi merupakan kandungan informasi yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang bertujuan untuk menyediakan data yang berhubungan dengan perusahaan yang diperlukan dalam proses pengambilan keputusan investasi.

Nilai saham merupakan *indeks* yang tepat untuk efektifitas perusahaan. Sehingga dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti akan memaksimalkan keuntungan bagi pemegang saham. Semakin tinggi *return* saham, maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut dan begitupun sebaliknya.

Harga saham yang terlalu rendah sering diasumsikan bahwa kinerja perusahaan kurang bagus, namun bila *return* saham terlalu tinggi akan mengurangi kemampuan investor untuk membeli, sehingga menimbulkan *return* saham sulit untuk meningkat lagi.

Fenomena yang berkembang di masyarakat pada saat ini menggambarkan bahwa sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan sektor bisnis yang cukup menguntungkan. Hal tersebut terbukti dengan adanya

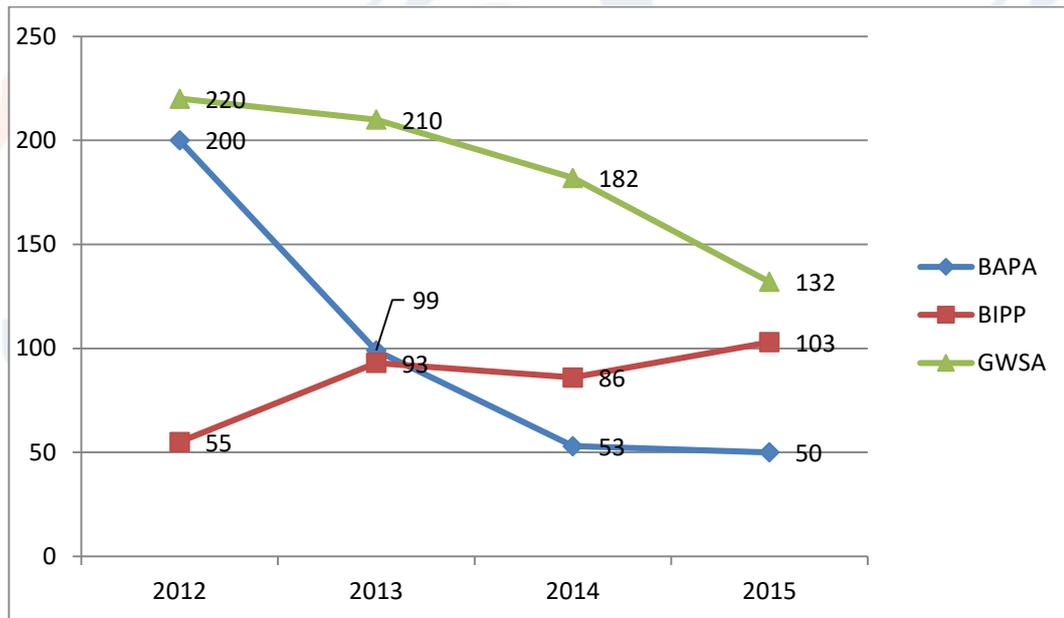
krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berimbas pada perkembangan bisnis *Property* di Indonesia. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum, namun dari segi bisnis *Property* dan *Real Estate*, Indonesia dan beberapa Negara Asia lainnya seperti China, India dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011). Hal ini dikarenakan Negara-negara tersebut memiliki *prospek* pasar tersendiri di Asia. Tingginya permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan penawaran yang disediakan oleh pihak *developer*.

Bisnis *Property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang memengaruhinya antara lain pengadaan rumah selalu kurang jika dibandingkan dengan kebutuhan dari masyarakat untuk memiliki rumah, tingkat suku bunga KPR relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis ini juga didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas, 2010). Terbukanya peluang tersebut tentu saja menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor baik asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di Indonesia.

Namun kenyataannya adalah dari hasil survei Bank Indonesia menunjukkan bahwa penjualan *Property* hunian di Kuartal 1 tahun 2015 mengalami penurunan signifikan dalam perbandingan *quarter-to-quarter*. Hasil dari penjualan di kuartal pertama tahun 2015 mencatat pertumbuhan

26,6% dibandingkan dengan 40,1% di kuartal ke-4 tahun 2014. Di pertengahan kedua tahun 2013, Bank Indonesia menetapkan kebijakannya. BI menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua (untuk mencegah peningkatan berlebihan dari pinjaman untuk hunian)

Selain itu fenomena yang terjadi saat ini adalah *fluktuasi* harga saham yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain ekonomi, politik, keamanan dan faktor lainnya. Fenomena harga saham yang *fluktuatif* tersebut dapat kita temukan pada industri *Property* dan *Real Estate* . untuk mengilustrasikan fenomena harga saham yang *fluktuatif* pada industri *Property* dan *Real Estate* disajikan dalam bentuk grafik sebagai berikut :



Sumber : Data diolah

Gambar 1.1

Pergerakan harga saham pada beberapa industri *Property* dan *Real Estate*

Periode 2012 – 2015

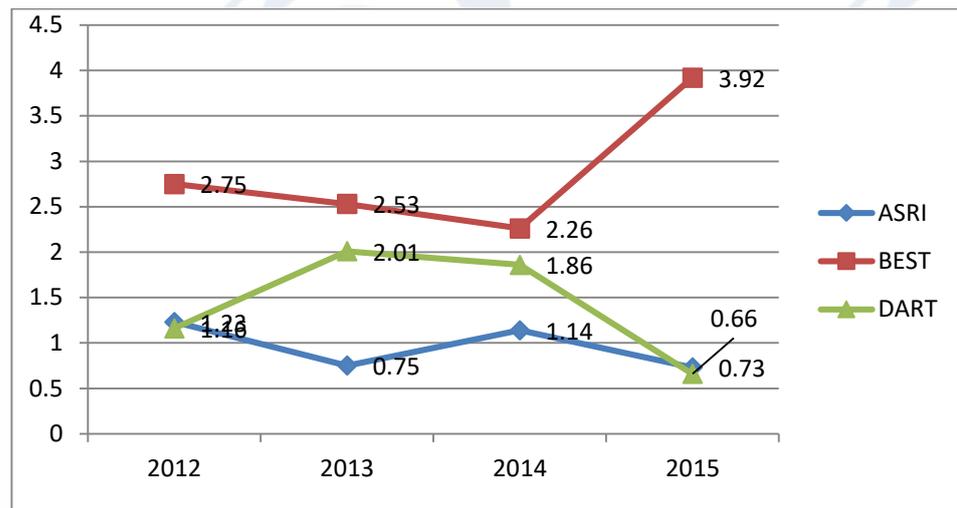
Berdasarkan gambar 1.1 diketahui bahwa terjadi *fluktuasi* saham pada industri *Property* dan *Real Estate*, *fluktuasi* terjadi di tahun 2015 dimana harga saham berdasarkan *closing price* ada yang mengalami kenaikan tetapi ada juga yang mengalami penurunan.

Untuk memprediksi *return* saham, banyak faktor yang digunakan sebagai parameternya. Salah satu parameter yang dimaksud adalah informasi dimana informasi keuangan yang dapat digunakan untuk memprediksi *return* saham adalah Rasio Keuangan. Rasio keuangan dapat digunakan untuk membandingkan resiko dan tingkat imbal hasil dari

berbagai perusahaan untuk membantu investor dan kreditor membuat keputusan investasi dan kredit yang baik. Rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur berbagai aspek dari hubungan rasio dengan *return* (White et al.,2002) yaitu sebagai berikut :

Analisis Likuiditas adalah analisis yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban hutang pada saat jatuh tempo. Kewajiban tersebut merupakan kewajiban jangka pendek atau kewajiban jangka panjang yang sudah jatuh tempo.

Jika likuiditas yang dihasilkan oleh suatu perusahaan semakin tinggi, berarti perusahaan tersebut sanggup melunasi kewajiban yang sudah jatuh tempo, maka akan berpengaruh terhadap *return* saham yang akan semakin tinggi. Likuiditas menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan untuk dapat membayar semua kewajibannya pada saat jatuh tempo, sehingga dapat menimbulkan respon positif bagi investor. Menurut Dekneg (2009), kemampuan untuk membayar hutang lancar dari satu perusahaan diukur kemampuannya untuk memperoleh kas atau kemampuan untuk merubah aktivitas kas menjadi kas. Rasio likuiditas dalam penelitian ini menggunakan rasio lancar (*current ratio*). Rasio ini memiliki fungsi untuk mengetahui sejauh mana perusahaan mampu membayar kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo (Kasmir 2012 :110).

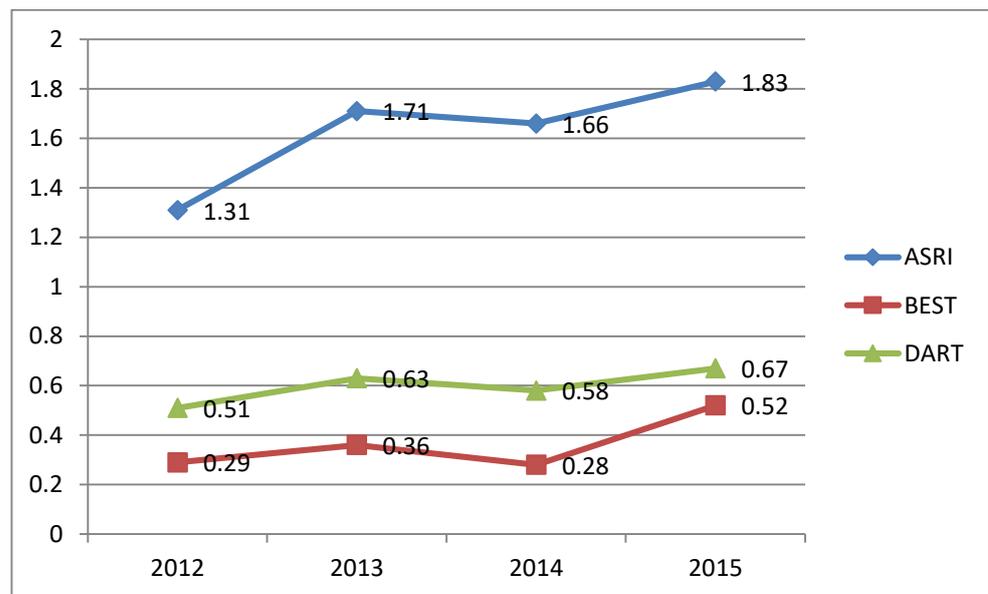


Gambar 1.2

Grafik Rasio Likuiditas (*Current Ratio*) industri *Property* dan *Real Estate*
Periode 2012 – 2015

Dari grafik diatas dapat di ketahui bahwa Perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) memiliki tingkat Likuiditas yang tinggi pada tahun 2015 di bandingkan tahun sebelumnya yaitu tahun 2013 dan 2014, ini berarti bahwa perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) mampu melunasi kewajiban jangka pendeknya, berbeda dengan perusahaan Duta Anggada Realty Tbk (DART) dan Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dari tahun ke tahun tingkat likuiditas menurun, yang menunjukkan bahwa perusahaan belum maksimal dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, terlebih jika kita lihat pada tahun 2015, jumlah hutang lancar melonjak jauh di atas jumlah aktiva lancar yang di miliki perusahaan tersebut.

Analisis *Leverage* (Solvabilitas) adalah analisis yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan didalam memenuhi seluruh kewajiban hutang apabila perusahaan dilikuidasi. *Leverage* merupakan struktur modal perusahaan, termasuk sumber dana jangka panjang dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban investasi dan utang jangka panjang.

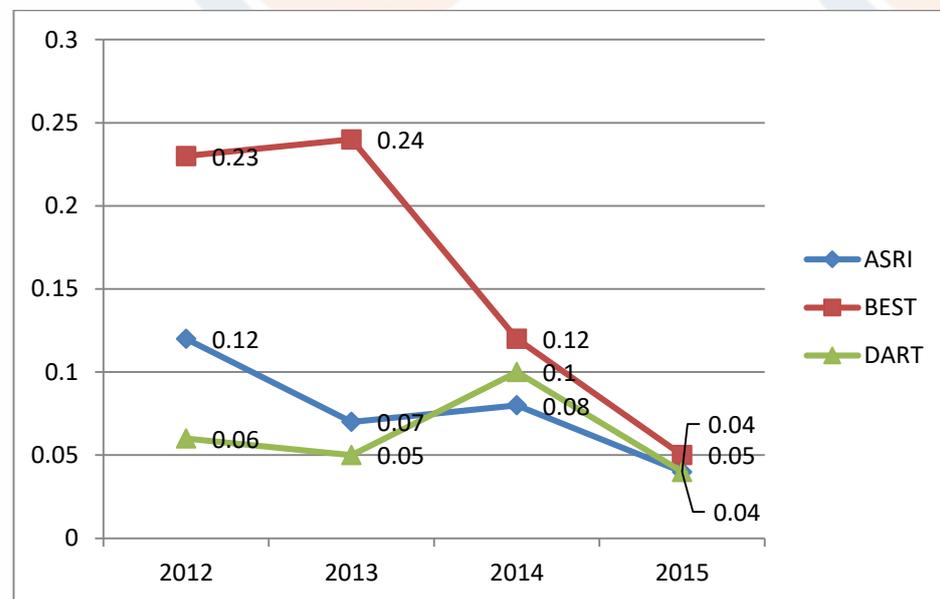


Gambar 1.3

Grafik Rasio Solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*) industri *Property* dan *Real Estate* periode 2012 – 2015

Berdasarkan grafik diatas, ketiga perusahaan tersebut dapat mencukupi dalam memenuhi kewajiban investasi dan utang jangka panjang. Analisis Profitabilitas adalah analisis yang digunakan untuk

mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba. *Profitabilitas* adalah mengukur laba perusahaan relatif terhadap *asset* dan modal yang diinvestasikan.



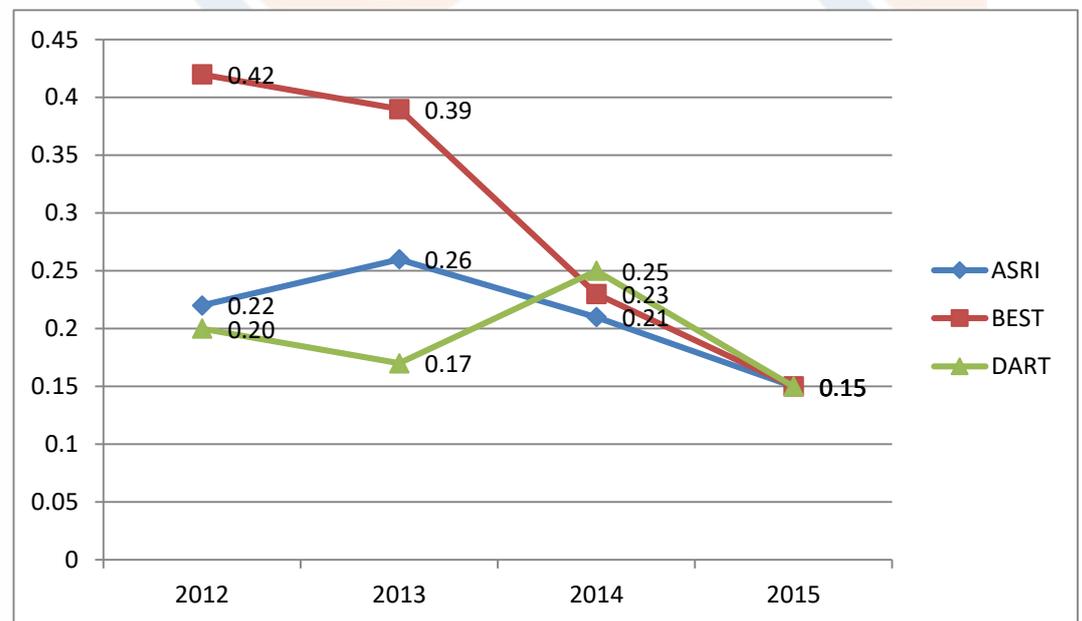
Gambar 1.4

Grafik rasio profitabilitas (*Return on asset*) industri *Property* dan *Real Estate* periode 2012 – 2015

Berdasarkan grafik diatas maka dapat disimpulkan bahwa ketiga perusahaan ini hampir sama dalam hal kemampuan memperoleh laba, kita bisa lihat bagaimana terjadinya fluktuasi dari tahun ke tahun, dimana pada tahun 2015 ketiga perusahaan tersebut mengalami penurunan laba yang cukup signifikan.

Analisis Aktivitas adalah analisis yang digunakan untuk mengukur efisiensi dan efektifitas penggunaan aktiva dalam mendukung aktivitas perusahaan. Rasio aktivitas menggambarkan hubungan antara tingkat

operasi perusahaan (*Sales*) dengan asset yang dibutuhkan untuk menunjang kegiatan operasi perusahaan tersebut.



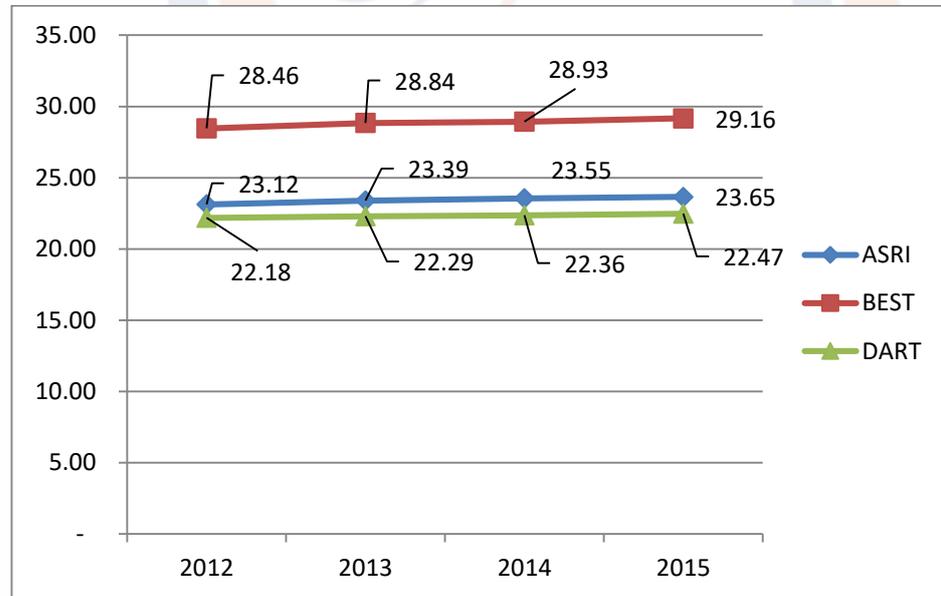
Gambar 1.5

Grafik rasio aktivitas (*Total asset turnover*) industri *Property* dan *Real Estate* periode 2012 – 2015

Berdasarkan grafik diatas, dapat kita lihat bahwa ketiga perusahaan ini memiliki tingkat perputaran penjualan yang hampir sama, yaitu berkisar antara 4 sampai 5 kali perputaran penjualan.

Analisis Ukuran perusahaan adalah analisis yang digunakan untuk mengukur besar kecilnya aktiva perusahaan. Ukuran perusahaan diukur dengan menggunakan Log (*Total Asset*) karena nilai Total

Asset dianggap mampu menggambarkan ukuran suatu perusahaan (Akinto, 2011)



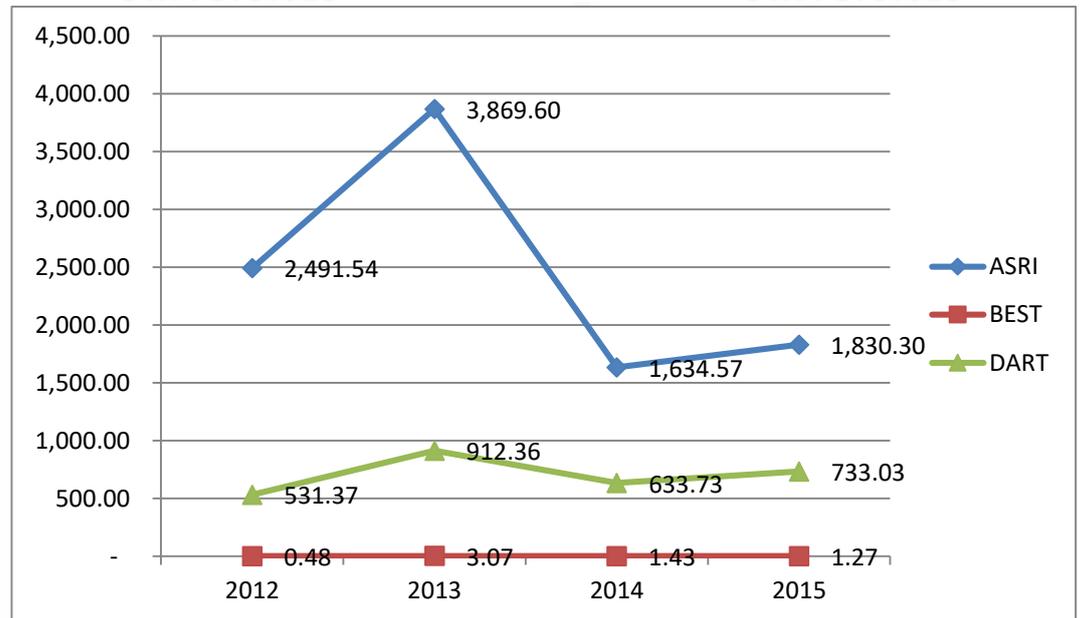
Gambar 1.6

Grafik rasio ukuran perusahaan (*Total asset*) industri *Property dan Real Estate* periode 2012 – 2015

Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa *Total Asset* dari ketiga *emiten* tersebut mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tersebut cukup bagus.

Analisis Penilaian pasar adalah analisis yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan dari sisi investor. Rasio ini memberikan gambaran mengenai pengakuan masyarakat terhadap kinerja keuangan yang mampu dicapai oleh perusahaan.

Dalam analisis penilaian pasar ini menggunakan *Price to Book Value* yang menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan.



Gambar 1.7

Grafik rasio penilaian pasar (*Price to Book Value*) industri *Property* dan *Real Estate* periode 2012 – 2015

Dalam grafik diatas dapat disimpulkan bahwa nilai saham yang dimiliki oleh Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) cukup bagus dimata investor, sehingga pergerakan pasarnya pun bagus. Dengan adanya fenomena ini maka pihak investor berharap kalau *Return Saham* yang diharapkan bisa sesuai dengan yang didapatkan.

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan diatas, maka objek penelitiannya adalah industri *Property* dan *Real Estate*.karena industry *Property* dan *Real Estate* semakin berkembang akhir-akhir ini, salah satu bisnis yang dianggap menguntungkan oleh para investor, tetapi dilihat dari fenomena yang terjadi, *return* saham di industri ini *fluktuatif*.

Selain itu ada pula alasan yang memotivasi untuk melakukan penelitian ini karena melihat hasil penelitian yang berbeda-beda dari penelitian sebelumnya, sehingga ingin turut serta melakukan penelitian ini, disamping itu pula dengan melihat adanya fenomena yang aneh yang terjadi di masyarakat tentang harga saham yang terus turun namun investasi pada sektor *Property* dan *Real Estate* masih saja diminati. Dengan pertimbangan tersebut maka penelitian ini diberi judul “ Analisis pengaruh Likuiditas,*Leverage*, Profitabilitas, Aktivitas, Ukuran perusahaan dan Penilaian Pasar terhadap *Return* Saham (Pada industri *Property* dan *Real Estate* di BEI) Periode 2012-2015.

1.2. Identifikasi dan Pembatasan masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang masalah tersebut diatas, ditemukan identifikasi masalah dari penelitian ini yaitu :

1. Pengadaan rumah selalu kurang jika dibandingkan dengan kebutuhan dari masyarakat untuk memiliki rumah. Hal ini menyebabkan harga rumah menjadi naik, sehingga keuntungan yang didapatkan perusahaan *Property* dan *Real Estate* menjadi naik juga.
2. Penjualan *Property* hunian mengalami penurunan signifikan di tiap Kuartal.
3. Bank Indonesia menetapkan kebijakan untuk menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua.
4. *Return* saham pada industri *Property* dan *Real Estate* fluktuatif

1.2.2. Pembatasan Masalah

Dari permasalahan yang teridentifikasi, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Variabel yang di teliti hanya variabel Likuiditas diukur dengan *Current Ratio*, *Leverage* di ukur dengan *Debt to Equity Ratio*, Profitabilitas diukur dengan *Return on Asset*, Aktivitas diukur dengan *Total Asset Turnover*, Ukuran Perusahaan diukur dengan *log Total Asset*, Penilaian Pasar diukur

dengan *Price to Book Value* dan *Return* saham di ukur dengan *Return* total, bukan variabel yang lainnya.

2. Industri yang dipilih hanya industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
3. Tahun penelitian adalah tahun 2012-2015

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan masalah apa yang akan diteliti dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas, Aktivitas, Ukuran Perusahaan dan Penilaian Pasar secara simultan terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?
2. Apakah terdapat pengaruh Likuiditas secara parsial terhadap *Return* Saham industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?
3. Apakah terdapat pengaruh *Leverage* secara parsial terhadap *Return* Saham pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?
4. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap *Return* Saham pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?

5. Apakah terdapat pengaruh Aktivitas secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?
6. Apakah terdapat pengaruh Ukuran perusahaan secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?
7. Apakah terdapat pengaruh Penilaian pasar secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015?

1.4. Tujuan Penelitian

Dari masalah yang sudah dirumuskan maka tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas, Aktivitas, Ukuran Perusahaan dan Penilaian Pasar secara simultan terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.
2. Untuk menganalisis pengaruh Likuiditas secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.

4. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.
5. Untuk menganalisis pengaruh Aktivitas secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.
6. Untuk menganalisis pengaruh Ukuran perusahaan secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.
7. Untuk menganalisis pengaruh Penilaian pasar secara parsial terhadap *Return Saham* pada Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan penulis dalam penelitian ini adalah untuk :

1. Bagi investor

Hasil penelitian ini sebagai bahan dalam pengambilan keputusan untuk kebijakan dalam investasi.

2. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan tentang return saham.