

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perekonomian yang semakin pesat di masa sekarang ini menyebabkan persaingan dalam dunia usaha semakin ketat. Banyak usaha yang mengalami kebangkrutan akibat tidak mampu bersaing dengan usaha lainnya. Oleh karena itu perusahaan sangat membutuhkan tambahan modal untuk mendorong kinerja operasional perusahaan. Salah satu cara bagi perusahaan untuk mendapatkan tambahan modal adalah dengan menawarkan kepemilikan perusahaan tersebut kepada masyarakat/publik (*go public*). Pasar modal adalah tempat bagi perusahaan untuk mengumpulkan modal dengan cara menawarkan sahamnya kepada masyarakat publik. Keterlibatan masyarakat/publik dalam pasar modal adalah dengan cara membeli saham yang ditawarkan dalam pasar modal. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa terjadi transaksi jual beli dalam pasar modal layaknya pasar barang dan jasa pada umumnya.

Pasar modal memiliki dua fungsi yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Fungsi ekonomi pasar modal adalah menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana. Fungsi keuangan pasar modal adalah menyediakan dana yang dibutuhkan oleh pihak-pihak lainnya tanpa harus terlibat secara langsung dalam kegiatan operasi perusahaan.

Perusahaan di masa sekarang harus dapat memutuskan kapan harus berinvestasi dan tidak. Sekarang ini Indonesia termasuk Negara yang berkembang dan berpotensi tinggi dalam segi ekonomi dan teknologinya. Potensi tersebut mulai diperhatikan di dunia Internasional, hal ini dapat dilihat dengan bergerakinya roda perekonomian. Adanya perkembangan ekonomi dan teknologi yang terjadi membuat semakin meningkatnya dunia usaha, menyebabkan banyak perusahaan berlomba-lomba melakukan kegiatan ekonomi yang menimbulkan persaingan ketat antar perusahaan. Dapat dikatakan ekonomi di Indonesia merupakan ekonomi yang terbesar di Asia Tenggara karena memiliki sejumlah karakteristik yang menempatkan Indonesia dalam posisi yang bagus untuk mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Terutama pada perkembangan bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia yang mengalami kenaikan sangat tajam (indonesia-investment.com).

Property dan *real estate* sekarang ini menunjukkan geliat yang baik di Indonesia. Perusahaan *property* dan *real estate* termasuk ke dalam perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Property* dan *real estate* merupakan satu kesatuan yang berbeda. *Real estate* bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan). Sedangkan *property* merupakan istilah yang menyangkut hubungan hukum antara obyek (*real estate*) dengan subyek (Rumah.com, 2012).

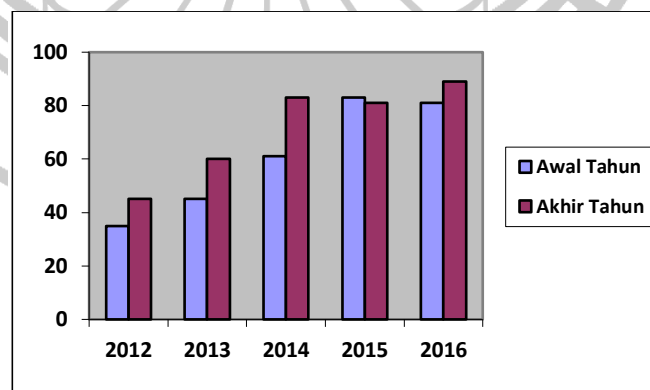
Bisnis memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Salah satu faktor yang memicu untuk berkembang yaitu dilihat dari

tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibandingkan dengan *supply* atau penawaran yang disediakan oleh perusahaan *property* dan *real estate* (liputan6.com). Terbukanya peluang tersebut, ternyata menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia (Dwi dan Armanto, 2013).

Berkembangnya sektor perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia dianggap dapat bertahan di perekonomian makro Indonesia. Hal tersebut terbukti dengan semakin banyaknya sektor *property* dan *real estate* yang memperluas *landbank* (aset berupa tanah) maupun melakukan ekspansi bisnis. Adapun di tahun 2012 terdapat 42 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sedangkan pada tahun 2016 bertambah menjadi 46 perusahaan (idx.co.id).

Gambar 1.1

Pertumbuhan *Index Property dan Real Estate*



Sumber : Indonesia-investment.com

Pada gambar diatas yaitu gambar 1.1 menunjukkan bahwa ada pergerakan indeks *property* dan *real estate* setiap tahunnya. Gambar ini membuktikan bahwa keadaan *property* dan *real estate* tidak stagnan melainkan dalam keadaan aktif, dengan semakin tingginya harga saham *property* dan *real estate* hal ini semakin di respon positif oleh investor. Ada banyak hal yang membuat perusahaan *property* dan *real estate* lebih menarik dibandingkan dengan sektor lain, salah satu alasannya adalah karena harga dari *property* selalu naik, serta produk investasinya nyata dan lebih aman karena pemilik bisa mengendalikan sendiri investasinya (properti.kompas.com).

Dalam melakukan investasi saham investor selalu berharap untuk mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga saham (*capital gain*) dan dividen dimasa yang akan datang. Oleh sebab itu untuk menilai harga saham, para analis saham menggunakan pendekatan PER. PER diartikan sebagai indikator kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan. *Price Earning Ratio* (PER) digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan menghasilkan laba dimasa depan dari suatu perusahaan. Investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilah-milah saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Perusahaan dengan kemungkinan pertumbuhan yang tinggi biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* (PER) yang besar, sedangkan perusahaan dengan pertumbuhan yang rendah biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* (PER) yang rendah.

Wawan (2016) PER sangat mudah untuk dihitung dan dipahami oleh investor. Dengan mengetahui harga di pasar dan laba bersih per saham, maka investor

bisa menghitung berapa PER saham tersebut. Semakin besar *Earning Per Share* semakin rendah PER saham tersebut dan sebaliknya. Namun perlu dipahami, karena investasi di saham lebih banyak terkait dengan ekspektasi maka laba bersih yang dipakai dalam perhitungan biasanya laba bersih proyeksi untuk tahun berjalan. Dengan begitu bisa dipahami jika emiten berhasil membukukan laba besar, maka sahamnya akan diburu investor karena proyeksi laba untuk tahun berjalan kemungkinan besar akan naik. Besaran PER akan berubah - ubah mengikuti perubahan harga di pasar dan proyeksi laba bersih perseroan. Jika harga naik, proyeksi laba tetap, praktis PER akan naik. Sebaliknya jika proyeksi laba naik, harga di pasar tidak bergerak maka PER akan turun.

Menurut Wawan (2016) penjelasan lain dari hubungan antara *leverage* dan *Price Earning Ratio* adalah Semakin tingginya DER maka semakin rendahnya kepercayaan para investor yang menanamkan investasinya dalam bentuk saham. *Leverage* disini perlu menjadi prioritas dan perlu perhatian dari perusahaan dalam pengelolaannya. Pengelolaan hutang yang baik menyebabkan penggunaan investasi menjadi lebih efektif dan efisien sebab hutang merupakan investasi dari pihak ketiga (Investor) dan pihak bank. Walaupun hutang perusahaan itu tinggi tetapi dalam pengelolaannya dapat menghasilkan keuntungan lebih baik, maka perusahaan akan mampu mengembalikan atau membayar hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Struktur permodalan perusahaan akan membandingkan antara permodalan dari kreditor dan pemegang saham.. Sedangkan menurut Mahaputra dan Wirawati (2014) menyatakan bahwa *leverage* merupakan tingkat hutang yang digunakan perusahaan

untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Hutang merupakan kewajiban suatu badan usaha atau perusahaan kepada pihak ketiga yang dibayar dengan cara menyerahkan aktiva atau jasa dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat transaksi dimasa lalu.

Penelitian yang dilakukan oleh Rizqy (2015), Hidayat (2014) dan Vivian (2013) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*, sedangkan dalam penelitian Elon (2013) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Sehubungan dengan hal itu, profitabilitas merupakan rasio efektivitas manajemen dalam mengelola perusahaan. Artinya kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu. Efektivitas ini dinilai dengan mengaitkan laba bersih dengan aktiva yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut (Arif Sukmana 2016). Hubungan profitabilitas berkaitan dengan *Price Earning Ratio* yaitu untuk menunjukkan besarnya laba bersih yang dihasilkan untuk setiap ekuitas atau tingkat pengembalian atas investasi pemegang saham. Adanya pertumbuhan profitabilitas diharapkan terjadi kenaikan harga saham yang lebih besar dari pada kenaikan *earning* karena adanya prospek perusahaan yang semakin baik, sehingga akan meningkatkan PER (Elon Davit 2013).

Pernyataan tersebut searah dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Wawan dkk. (2016) dan Vivian (2013), yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap *Price Earning Ratio*. Penelitian terdahulu yang dilakukan

Rizky dkk. (2015) dan Hidayat (2014) menunjukkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

Menurut Hidayat dan Temmy (2014) likuiditas merupakan salah satu rasio lancar. Rasio ini digunakan untuk memberikan gambaran tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kembali kewajiban jangka pendek (cash, persediaan, piutang). Semakin tinggi rasio lancar, semakin mampu perusahaan untuk membayar kewajibannya.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mukhammad Afan (2015) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*. Pada penelitian yang dilakukan oleh Hidayat dan Temmy (2014), Desak dan Gede (2016), serta Wawan dkk. (2016) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

Menurut berita mengenai industri *property* dan *real estate* yang di informasikan oleh Kompas.com tahun 2015, Penurunan suku bunga, jumlah populasi meningkat dan kenaikan jumlah bangunan menyebabkan Indonesia menjadi tempat favorit di dunia untuk investasi saham properti. The Jakarta Construction, Property & Real Estate Index menunjukkan kenaikan lebih dari 25 persen selama 12 bulan terakhir. Hal tersebut di sebabkan kontribusi Bank Indonesia (BI) yang telah memotong dana pinjaman pada bulan Februari untuk pertama kalinya dalam jangka waktu tiga tahun, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi terbesar, yaitu 7 persen di bawah kepemimpinan Presiden Joko Widodo. Sistem pensiun di Indonesia juga diharapkan bisa meningkatkan investasi di pasar properti nasional sebagai langkah untuk

meningkatkan infrastruktur dan memenuhi kebutuhan masyarakat. Menurut survei BI, harga rumah baru di seluruh Indonesia juga kemungkinan naik tahun ini, lebih tinggi dari tahun 2014. Hal ini menarik beberapa investor menanamkan dananya di Indonesia. Populasi di Jakarta sendiri diperkirakan naik menjadi 12,5 juta pada tahun 2030, dengan jumlah sekarang ini adalah sekitar 9,7 juta. Namun pada tahun 2017 berita yang disampaikan oleh kompas.com mengatakan meski sejumlah kebijakan telah dibuat oleh pemerintah, namun sektor properti belum menunjukkan geliat yang cukup baik. Padahal, menurut Ketua Umum DPP REI Soelaeman Soemawinata, potensi pasar sektor properti cukup besar karena didukung beberapa faktor. Pertama, pertumbuhan penduduk Indonesia cukup signifikan. Setidaknya, pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,2 persen atau sekitar tiga juta jiwa setiap tahunnya. Dengan demikian, angka kebutuhan rumah pun akan terus meningkat setiap tahunnya. Meski pemerintah telah merencanakan Program Nasional Sejuta Rumah setiap tahun, namun sampai saat ini belum tercapai. Sekarang ini yang perlu dilakukan pemerintah yaitu memikirkan bagaimana masyarakat dapat membeli rumah-rumah yang telah dibangun tersebut.

Dengan adanya fenomena yang menyangkut perusahaan property dan real estate yang ada di Indonesia serta adanya research gap dari penelitian terdahulu untuk dasar penelitian ini, maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian yang berjudul **“ PENGARUH *LEVERAGE*, *PROFITABILITAS* DAN *LIKUIDITAS* TERHADAP *PRICE EARNING RATIO* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah ditulis oleh penulis, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin di peroleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap *Price Earning Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* di BEI
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap *Price Earning Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* di BEI
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap *Price Earning Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* di BEI

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa manfaat. Manfaat tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

penelitian ini dapat diharapkan menambah pengetahuan dan memperluas wawasan peneliti sehubungan dengan bidang yang diteliti.

2. Bagi peneliti lain

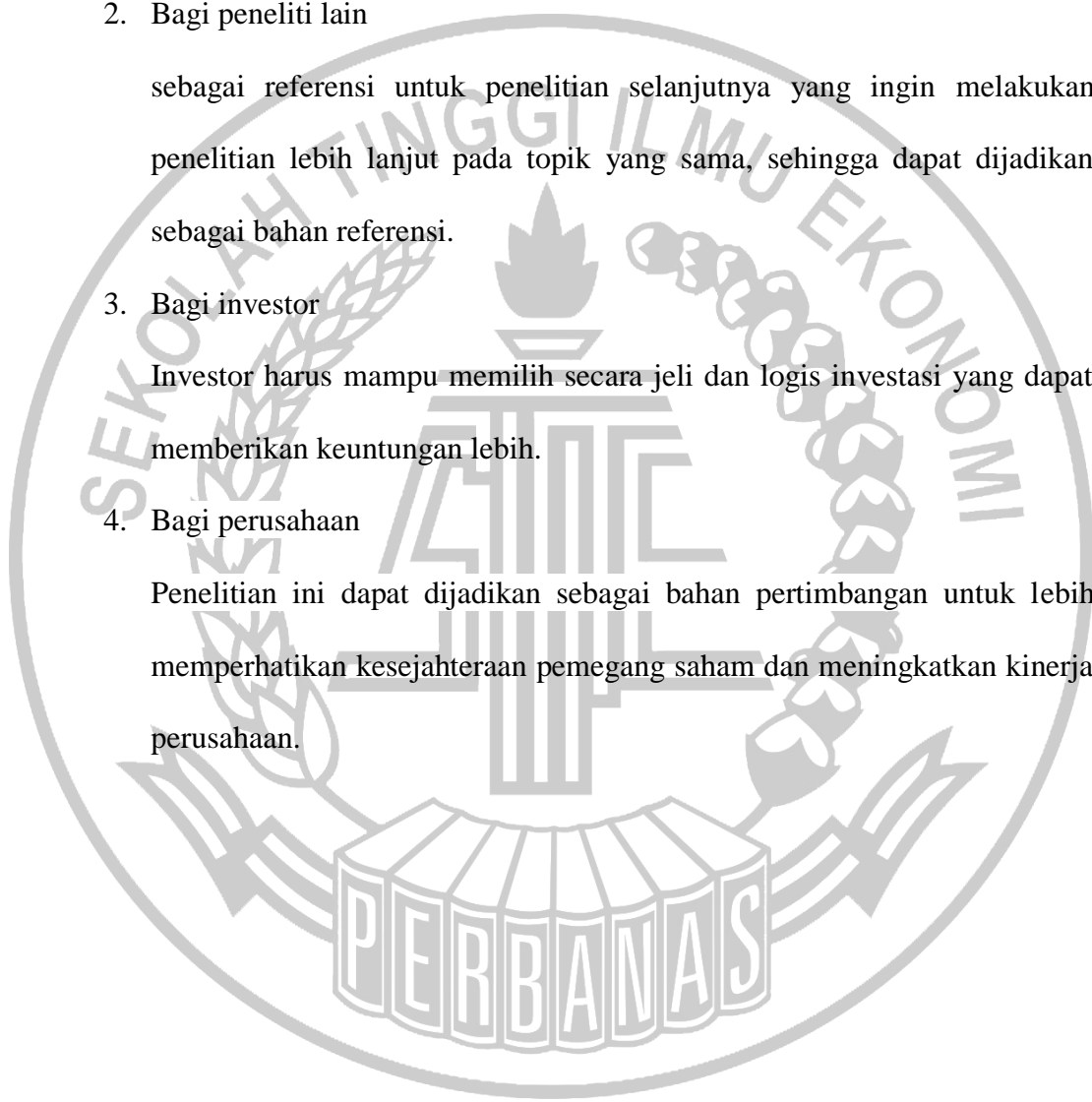
sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut pada topik yang sama, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi.

3. Bagi investor

Investor harus mampu memilih secara jeli dan logis investasi yang dapat memberikan keuntungan lebih.

4. Bagi perusahaan

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih memperhatikan kesejahteraan pemegang saham dan meningkatkan kinerja perusahaan.



1.5 Sistematika Penulisan Proposal

Sistematika penulisan proposal menggunakan pedoman yang berlaku di STIE Perbanas Surabaya. Rincian sistematika penulisan proposal ini diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini diuraikan tentang penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang Rancangan Penelitian, Batasan Penelitian, Identifikasi Variabel, Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel, Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel, Instrumen Penelitian, Data dan Metode Pengumpulan Data serta Teknik Analisis Data.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS**DATA**

Bab ini berisi gambaran subyek penelitian, analisis data dari uji dilakukan dan pembahasan atas analisis data yang dilakukan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan penelitian yang berisikan jawaban atau rumusan masalah dan pembuktian hipotesis, keterbatasan penelitian yang dilakukan dan saran untuk penelitian selanjutnya berdasarkan keterbatasan penelitian yang telah diteliti

