

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan era globalisasi, perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. Ada beberapa hal yang diakibatkan dari pertumbuhan ekonomi saat ini salah satunya perubahan nilai kehidupan masyarakat, pola hidup, pola berpikir dan tingkah laku, yang memiliki harapan akan kesejahteraan masyarakat yang lebih baik. Hal tersebut dapat diamati dengan meningkatnya keinginan masyarakat masa kini untuk menginvestasikan dananya, diantaranya dalam bentuk deposito, saham atau dalam bentuk investasi lainnya.

Investasi adalah suatu istilah dengan beberapa pengertian yang berhubungan dengan keuangan dan ekonomi. Tujuan dari investasi itu sendiri untuk memperoleh penambahan dana (*return*) dari penanaman modal di masa yang akan datang. Semakin tinggi *return* yang akan di peroleh investor maka akan semakin tinggi pula risikonya. Ada banyak hal yang perlu di perhatikan dalam memilih saham yang akan di investasikan. Beberapa cara dilakukan oleh para investor untuk memperoleh *return* yang diharapkan, salah satu cara yang di ambil ialah melakukan analisis sendiri terhadap perilaku perdagangan saham, maupun memanfaatkan saran yang diberikan oleh para analis pasar modal seperti *broker*, *dealer*, manager investasi dan lain lain. Rosa berpendapat bahwa, informasi sangat berpengaruh pada keputusan investasi para investor sementara pasar

memanfaatkan informasi untuk mencapai harga keseimbangan yang baru (Rosa, 2013).

Pasar modal merupakan salah satu sarana berinvestasi karena pasar modal merupakan pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (*investor*). Salah satu fungsi utama pasar modal adalah sebagai sarana untuk memobilisasi dana yang bersumber dari masyarakat ke berbagai sektor yang melakukan suatu investasi. Hal penting yang paling utama dalam berinvestasi bagi para investor adalah perasaan aman akan investasinya. Hal tersebut di dukung dengan informasi yang jelas, wajar dan tepat waktu yang akan menunjang investor dalam pengambilan keputusan investasinya.

Hadirnya pasar modal ditandai dengan semakin banyaknya para investor dalam menanamkan sahamnya dalam industri *property* dan *real estate*. Meningkatnya kebutuhan papan menandakan semakin pesatnya perkembangan sektor *property*, sehingga membuat emiten emiten membutuhkan dana dari eksternal. Salah satu sumber dana dari eksternal di peroleh melalui pasar modal.

Semakin tinggi permintaan akan saham akan menaikkan harga saham, yang artinya *return* saham juga akan mengalami peningkatan. Industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia merupakan sektor yang mengalami perkembangan setelah krisis moneter dan akhir-akhir ini mulai menunjukkan kontribusinya pada pertumbuhan perekonomian. Bisnis *property dan real estate* ini dikenal sebagai bisnis yang memiliki karakteristik cepat berubah, persisten, persaingan yang ketat dan kompleks.

Perkembangan dan pertumbuhan sektor *property* saat ini cukup meyakinkan dengan ditandai maraknya pembangunan perumahan, pusat bisnis, supermall, apartemen, perhotelan dan perkantoran. Disamping itu perkembangan *property* dan *real estate* semakin menjamur dikota kota besar dengan cakupannya yang cukup luas sehingga menumbuhkan gairah bisnis *property* yang akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. Sesuai dengan wacana yang dikutip dalam majalah *Property-In investmen & marketing* yang mengatakan bahwa beberapa alasan yang menguatkan mengapa investasi properti banyak diburu karena *capital gain* yang bisa diraih dimasa mendatang (*Property-In investment & marketing* , 02 Februari 2015). *Property* menjadi salah satu indikator pentingnya kesehatan ekonomi sebuah negara. Santoso berpendapat bahwa, *property* dan *real estate* merupakan salah satu industri yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Total pendapatan yang diterima menjadi suatu hal yang menguatkan bahwa pertumbuhan penjualan industri *real estate and property* mengalami peningkatan atau menemukan titik kejayaannya. Hal ini dapat menyebabkan persaingan dalam sektor *property* dan *real estate* dengan semakin besarnya permintaan akan kebutuhan papan. Sebagian masyarakat menginvestasikan modalnya di industri *property* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik akhir akhir ini. Menurut majalah (*Property-In investment & marketing* , 02 Februari 2015) “walaupun rumah yang dibeli terletak dilokasi kurang strategis , mereka yakin harganya tetap akan naik”. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap

sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Hal yang menjadi faktor utama penyebab kenaikan harga properti adalah lonjakan harga bahan bangunan, melejitnya harga BBM dan upah pekerja (Jawa Pos, 14 Februari 2015). Sehingga investor lebih tertarik dalam menginvestasikan dananya di industri property dan real estate. Hal tersebut sesuai dengan wacana yang di kutip dari majalah *Property-In investment & marketing* yang menyatakan bahwa minat konsumen terhadap investasi di bidang properti masih cukup tinggi sebanyak 59% responden ternyata ingin berinvestasi properti pada 2015 (*Property-In investment & marketing*, 02 Februari 2015). Meningkatnya minat investor dalam menanamkan modalnya di industri *property* dan *real estate* akan meningkatkan permintaan saham dan akan berpengaruh pada tingkat pengembalian saham perusahaan *property* dan *real estate*.

Selain faktor yang di sebutkan di atas terdapat faktor lain yang mempengaruhi *return* suatu investasi adalah faktor internal perusahaan. Faktor – faktor tersebut diantaranya adalah *Return On Asset (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Debt To Equity Ratio (DER)* dan *Current Ratio (CR)*. Rasio profitabilitas yang sering digunakan untuk memprediksi tingkat laba perusahaan adalah *return on asset (ROA)* atau *return on equity (ROE)*. Penelitian pengaruh ROA terhadap *return* saham yang dilakukan oleh (Juwita, 2013) menyatakan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hasil penelitian tersebut sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh (Budialim, 2013) yang menyatakan bahwa ROA berpengaruh terhadap *return* saham. Pengaruh ROA terhadap *return* saham juga dilakukan oleh (Rosa, 2013) dalam penelitian menyatakan bahwa

ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh (Susilowati dan Tri, 2011) tentang pengaruh ROA terhadap *return* saham menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Return On Equity (ROE) dapat di ukur dengan laba setelah pajak di bagi rata rata modal sendiri (Susilowati dan Tri, 2011). Dalam penelitiannya (Juwita, 2013) mengungkapkan bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Penelitian tersebut memiliki hasil yang sama dengan penelitian yang dilakukan oleh (Budialim, 2013) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh terhadap *return* saham. Berbeda halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh (Susilowati dan Tri, 2011) menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Rasio solvabilitas yang peneliti di gunakan yaitu *Debt to Equity Ratio (DER)*. *Debt to Equity Ratio (DER)* mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya jangka panjangnya dengan dijamin modal sendiri. Penelitian yang dilakukan oleh (Juwita, 2013) menyatakan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh (Budialim 2013) yang menyatakan bahwa DER memiliki pengaruh terhadap *return* saham. Penelitian juga di lakukan oleh (Susilowati dan Tri, 2011) mengungkapkan bahwa DER terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Likuiditas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban finansialnya pada saat ditagih. Jika perusahaan tersebut dapat melunasi kewajibannya pada saat ditagih berarti perusahaan tersebut likuid,

sebaliknya jika perusahaan tidak mampu melunasi kewajibannya pada saat ditagih berarti perusahaan tersebut dalam keadaan tidak likuid. Rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Budialim, 2013) menyatakan bahwa CR berpengaruh terhadap *return* saham.

Melihat fenomena *return* saham perusahaan *real estate* dan *property* selama periode 2009-2013, dan beberapa penelitian terdahulu yang saling bertentangan, dengan demikian memperkuat perlunya diajukan penelitian untuk menganalisis **Pengaruh Rasio Profitabilitas, Solvabilitas, dan Likuiditas Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013.**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan judul yang penulis ambil “**Pengaruh Rasio Profitabilitas, Solvabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013**”, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2009-2013 ?
2. Apakah rasio solvabilitas berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2009-2013 ?

3. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2009-2013 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh rasio profitabilitas (*return on equity* dan (*return on asset*) berpengaruh terhadap *return saham* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2009-2013.
2. Untuk menganalisis pengaruh rasio solvabilitas (*debt to equityratio*) berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2009-2013.
3. Untuk menganalisis pengaruh rasio likuiditas (*current ratio*) berpengaruh terhadap *return* Saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia 2009-2013.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi semua pihak, seperti :

1. Bagi Penulis

Menambah pengetahuan penulis khususnya mengenai *return* saham dengan menggunakan analisis profitabilitas, solvabilitas dan likuiditas perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Kegunaan teoritis

Untuk referensi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan ekonomi mengenai analisis pengaruh rasio keuangan terhadap *return* saham khususnya pada perusahaan *property* dan *real estate*. Disamping itu juga dapat digunakan sebagai dasar perluasan penelitian terutama yang berhubungan dengan faktor-faktor fundamental lainnya yang dikaitkan dengan *return* saham pada penelitian selanjutnya.

3. Kegunaan Praktisi

a) Bagi calon Investor

Dapat melakukan analisis saham yang akan diperjual-belikan di pasar modal melalui analisis faktor-faktor fundamental mikro perusahaan yang mempengaruhi *return* saham perusahaan, sehingga investor dapat melakukan portofolio investasinya secara bijaksana. Disamping itu dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk membeli atau menjual saham di pasar modal.

b) Bagi Emiten

Dapat memberi masukan yang berharga dalam mengevaluasi dan sekaligus untuk memperbaiki kinerja manajemen keuangan di masa yang akan datang.

c) Bagi Akademisi

Dapat menjadi landasan dan referensi bagi para peneliti yang tertarik untuk meneliti kajian yang sama untuk waktu yang akan datang.

1.5 Sistematika Penulisan Penelitian

Penulisan dalam penelitian ini terbagi menjadi beberapa bab, yang berisi :

1) BAB I Pendahuluan

Isi dalam bab 1 ini merupakan konsep dasar dari penulisan penelitian yang berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan skripsi.

2) BAB II Tinjauan Pustaka

Bab 2 berisikan kerangka pemikiran penelitian dan terdapat dasar-dasar teori yang digunakan dalam suatu penelitian, yaitu penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

3) BAB III Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang pengolahan data diantaranya rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

4) BAB IV Gambaran Subyek Penelitian Dan Analisis Data

Pada bab ini akan membahas mengenai gambaran dari subyek penelitian dan membahas mengenai hasil dari analisis data yang dilakukan dalam penelitian.

5) BAB V Penutup

Pada bab ini akan menguraikan tentang kesimpulan penelitian serta keterbatasan dari penelitian dan saran yang dapat digunakan bagi pihak – pihak yang terkait yang akan melakukan pengembangan penelitian yang sejenis.