

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pasar modal memiliki peran yang sangat penting pada saat ini, yaitu sebagai pihak yang menghimpun dana yang bersumber dari masyarakat ke berbagai sektor dalam melaksanakan investasi. Menurut Jogiyanto (2013: 29) pasar modal merupakan sarana perusahaan untuk meningkatkan kebutuhan dana jangka panjang dengan menjual saham atau mengeluarkan obligasi. Pemberian jaminan yang aman terhadap investor terhadap investasinya adalah salah satu aspek yang harus dilakukan oleh pasar modal demi meningkatkan minat para investor dalam melakukan investasi.

Saham adalah salah satu bentuk surat berharga yang diperdagangkan di dalam pasar modal (Irham, 2012:85). Dengan melonjaknya jumlah saham yang ditransaksikan akan dapat mendorong perkembangan pasar modal di Indonesia. Seiring dengan perkembangan tersebut, maka kebutuhan akan informasi dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal juga meningkat.

Harga saham di pasar modal dipengaruhi oleh beberapa factor, salah satu faktor tersebut adalah kinerja perusahaan. Saat melakukan investasi, seorang Investor harus benar-benar mempertimbangkan kinerja perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi. Kinerja perusahaan dapat tercermin dari kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan berisi informasi yang berhubungan dengan kinerja atau kondisi keuangan perusahaan umumnya

ditunjukkan dalam laporan keuangan. Laporan keuangan menyediakan informasi keuangan perusahaan, hal ini sebagaimana yang diatur dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) menyatakan bahwa tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna dalam pengambilan keputusan ekonomi. Kinerja keuangan secara keseluruhan dapat memberikan gambaran prospek perusahaan di masa depan serta laba yang dihasilkan.

Ada berbagai cara yang dapat digunakan oleh investor dalam mengambil sebuah keputusan investasi dengan menggunakan informasi kinerja keuangan, yaitu menggunakan analisis fundamental. Analisis fundamental adalah Salah satu cara untuk mengukur kinerja suatu perusahaan dengan melihat kinerja keuangan yang tercermin dari berbagai macam rasio keuangan yang diambil dari pos-pos dalam laporan keuangan. Ada berbagai macam rasio yang biasanya digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Menurut Mamduh M. Hanafi (2009:74) dalam analisis laporan keuangan, mengungkapkan bahwa analisis rasio dapat dikelompokkan dalam lima macam kategori, yaitu: rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar.

Salah satu indikator pengukuran kinerja keuangan yang sering digunakan adalah rasio profitabilitas perusahaan. Alat ukur rasio profitabilitas perusahaan yang biasanya digunakan adalah *Return On Assets* (ROA), dan *Return On Equity* (ROE). ROA menggambarkan kemampuan asset-asset yang dimiliki perusahaan dalam menghasilkan laba, sedangkan ROE menggambarkan sejauh mana

kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari modal yang bisa diperoleh dari pemegang saham. Menurut Yeye Susilowati (2011) dalam penelitiannya, menunjukkan bahwa ROA dan ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Laurent Novelia dan Lina Nur Hidayanti (2011) yang menunjukkan bahwa ROA dan ROE memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio lain yang sering digunakan dalam menganalisis return saham. Rasio ini menggambarkan tingkat laba yang diperoleh oleh para pemegang saham, dimana tingkat laba (per lembar saham) menunjukkan kinerja perusahaan terutama dari kemampuan laba yang dikaitkan dengan pasar. EPS menunjukkan bahwa semakin besar tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan per lembar saham bagi pemiliknya, maka hal akan mempengaruhi *return* saham perusahaan tersebut di pasar modal. Oleh sebab itu, perusahaan yang stabil akan memperlihatkan stabilitas pertumbuhan EPS, sebaliknya perusahaan yang tidak stabil akan memperlihatkan pertumbuhan yang fluktuatif. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Yeye Susilowati (2011) menunjukkan bahwa EPS tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap return saham. Hasil ini mengindikasikan bahwa laba per lembar saham secara parsial tidak berpengaruh terhadap return saham. Hasil ini berbeda dengan penelitian Laurent Novelia dan Lina Nur Hidayanti (2011) yang menyebutkan bahwa EPS berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham, hal ini ditunjukkan dengan nilai t hitung sebesar 2,295 dan nilai signifikansi 0,025.

Rasio selanjutnya yang akan menjadi variabel dalam penelitian ini adalah *Price Earning Ratio* (PER). Rasio ini dinilai perlu untuk dimasukkan dalam analisis bagi para investor untuk melihat potensial suatu perusahaan. Menurut Jogiyanto (2000:104) menyatakan bahwa PER menunjukkan rasio harga saham terhadap earning atau dengan kata lain menunjukkan berapa besar pemodal menilai harga saham terhadap kelipatan earnings. Menurut Mamduh M. Hanafi (2009:82) menyatakan dari segi investor, PER yang terlalu tinggi barangkali tidak menarik karena harga saham barangkali tidak akan naik lagi, yang berarti kemungkinan memperoleh capital gain akan lebih kecil. Berdasarkan penelitian Farkhan dan Ika (2012) menunjukkan bahwa *Price Earning Ratio* (PER) memiliki pengaruh signifikan terhadap return saham, baik secara parsial maupun simultan. Hal ini bertentangan dengan penelitian David Wijaya (2008) yang juga menguji PER terhadap return saham pada perusahaan telekomunikasi Go public periode 2007, yang menunjukkan bahwa PER tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap variabel return saham, baik secara simultan dan parsial.

Selain ROA, ROE, EPS, dan PER selanjutnya yang akan menjadi variabel dalam penelitian ini adalah *Net Profit Margin* (NPM). NPM dapat didefinisikan sebagai rasio yang menghitung tingkat pengembalian keuntungan bersih terhadap penjualan bersihnya. Menurut Sofyan Syafri Harahap (2013:304) menyatakan bahwa rasio ini menunjukkan berapa besar presentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Dalam hal ini perusahaan yang mempunyai sebuah tingkat dan pertumbuhan penjualan yang tinggi akan memperoleh perhatian yang lebih dari investor. Penjualan dipandang sebagai hal yang vital,

karena menyangkut sejauh mana perusahaan menghasilkan produktifitas yang tinggi melalui tingkat penjualan tersebut.

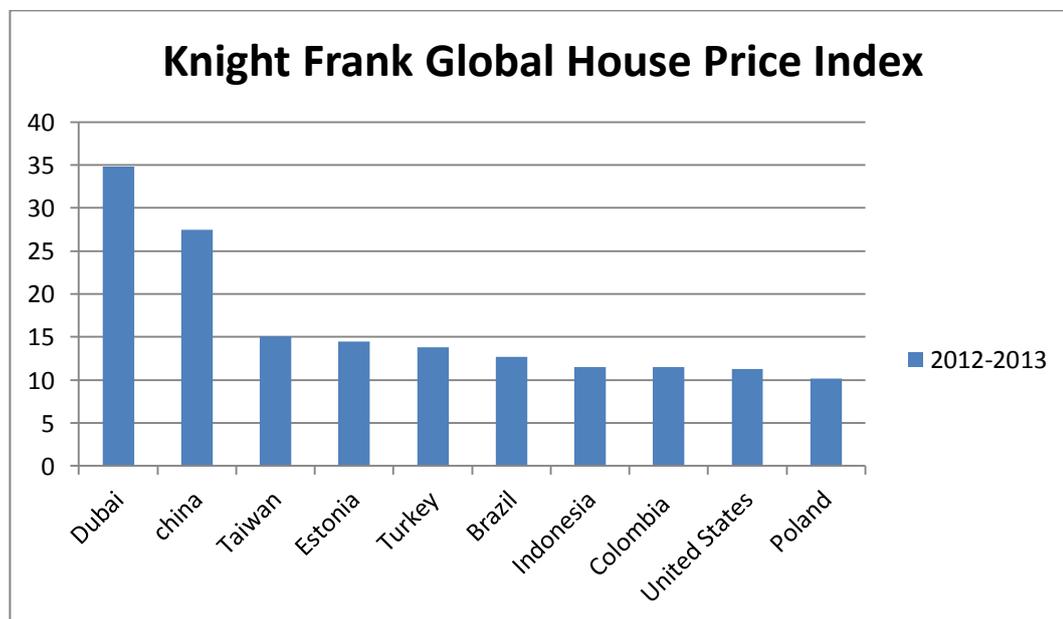
Menurut Mamduh H. Hanafi (2009:81) profit margin yang tinggi menandakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi pada tingkat tertentu. Berdasarkan penelitian Suriani Ginting (2012) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) tidak memiliki pengaruh terhadap return saham secara parsial. Hal ini sejalan dengan penelitian Yeye Susilowati (2011) yang juga menguji variabel NPM, yang menunjukkan bahwa NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Hakikatnya seorang investor melakukan investasi dengan harapan agar investasinya tersebut mampu memberikan tingkat pengembalian (*rate of return*) yang diharapkan (Sunariyah, 2004:7). Investasi di bursa efek merupakan jenis investasi dengan resiko relatif tinggi meskipun menjanjikan keuntungan yang relatif besar. Tingkat keuntungan (return) merupakan rasio antara pendapatan investasi selama beberapa periode dengan jumlah dana yang diinvestasikan. Pada umumnya investor mengharapkan keuntungan yang tinggi dengan resiko kerugian yang sekecil mungkin, sehingga para investor berusaha menentukan tingkat keuntungan investasi yang optimal dengan menentukan konsep investasi yang memadai. Konsep ini penting karena tingkat keuntungan yang diharapkan dapat diukur. Dalam hal ini tingkat keuntungan dihitung berdasarkan selisih antara capital gain dan capital loss. Rata-rata return saham biasanya dihitung dengan mengurangkan harga saham periode tertentu dengan harga saham periode sebelumnya dibagi dengan harga saham sebelumnya (Jogiyanto, 2014:235).

Melihat hasil penelitian sebelumnya yang beragam maka dilakukan penelitian kembali pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2013. Industri Real Estate dan Property dipilih karena sektor industri ini yang memiliki kemungkinan berkembang pada saat ini. Tingginya perkembangan terhadap permintaan sektor Real Estate dan Property ini tentu membuat perusahaan-perusahaan sektor Real Estate dan Property membutuhkan sumber dana. Hal ini dapat menimbulkan ketertarikan bagi para investor untuk menanamkan investasinya pada sektor Real Estate dan Property.

Gambar 1.1

Global House Price Index



Sumber : Knight Frank

Dalam Global House Price Index keluaran Knight Frank, Indonesia berada pada posisi tujuh dalam daftar negara dengan pertumbuhan properti hunian

tertinggi sepanjang 2013. Pasar properti Indonesia memimpin Asia Tenggara (ASEAN) sebagai negara pertumbuhan properti hunian tertinggi. Indonesia mengalami pertumbuhan harga rumah tahunan sebesar 11,5%. Posisi Indonesia jauh diatas Malaysia yang hanya memiliki angka pertumbuhan sebesar 10,1%, dan Singapura sebesar 1,9%. Pertumbuhan pasar properti di Indonesia tak lepas dari antusias yang tinggi dari masyarakat terhadap pasar property yang terjadi saat ini. Tingginya laju pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia menyebabkan permintaan terhadap properti menjadi meningkat.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dipilih judul penelitian "**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY DI INDONESIA**".

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap return saham?
2. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap return saham?
3. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap return saham?
4. Apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh terhadap return saham?
5. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap return saham?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui apakah *Return On Asset* (ROA) memberikan pengaruh terhadap return saham.

2. Untuk mengetahui apakah *Return On Equity* (ROE) memberikan pengaruh terhadap return saham.
3. Untuk mengetahui apakah *Earning Per Share* (EPS) memberikan pengaruh terhadap return saham.
4. Untuk mengetahui apakah *Price Earning Ratio* (PER) memberikan pengaruh terhadap return saham.
5. Untuk mengetahui apakah *Net Profit Margin* (NPM) memberikan pengaruh terhadap return saham.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

a. Bagi Masyarakat

Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan sebagai bahan masukan yang berguna.

b. Bagi Pemegang Kebijakan

Bagi pemegang kebijakan dalam hal ini Investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor – faktor fundamental yang mempengaruhi return saham dalam melaksanakan investasi.

c. Bagi Kalangan Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan tambahan wacana dan referensi serta literatur di bidang investasi, sehingga dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya yang terkait dan sejenis.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, manfaat penulisan, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan pustaka yang menguraikan tentang penelitian terdahulu yang selain menjadi rujukan juga menjadi perbandingan dengan penelitian ini.

Selain itu, berisi pula landasan teori yang berkaitan dengan faktor fundamental terhadap return saham yang mendasari penelitian ini, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan menjelaskan tentang Rancangan penelitian, Batasan penelitian, Identifikasi penelitian, Definisi operasional dan Pengukuran Variabel, Populasi sampel dan Teknik pengambilan sampel, Data dan Metode Pengumpulan Data, serta Teknik analisis data yang digunakan.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menerangkan tentang gambaran subyek penelitian dan analisis data yang memuat analisis deskriptif, analisis statistik, dan pembahasan penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan akhir, keterbatasan penelitian, dan saran.