BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pasar modal *(capital market)* merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik surat utang (obligasi), ekuiti (saham), reksa dana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya. Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu Negara, yaitu sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor) yang mana untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain serta sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrument keuangan, maka masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen.

Investasi saham adalah jenis investasi yang fluktuatif, baik *return* maupun risiko yang dihasilkan. Terkadang harga saham bisa meningkat pesat, namun kadang bisa pula saham tersebut mengalami koreksi yang dalam. Namun, setiap perubahan harga saham di bursa, apalagi yang signifikan, pasti ada faktor pemicunya.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan modalnya di berbagai industri, salah satunya industri *real estate and property* yang digunakan sebagai sampel dalam penelitian ini. Melihat adanya peningkatan jumlah penduduk yang membuat banyak kalangan masyarakat

membeli *property* untuk memenuhi kebutuhan papannya. Selain itu juga, banyak masyarakat yang memasuki masa pensiun dan mempersiapkan perencanaan keuangannya kedepan dengan lebih memilih berinvestasi. Salah satunya sektor *property* yang dijadikan alternatif untuk berinvestasi.

Di tengah kondisi terus melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika, investor asing masih menganggap pasar Indonesia menarik. Sektor residensial dan perkantoran dinilai masih mendapat perhatian khusus dari para investor asing. Steve Atherton, *Director Investment Services* Colliers International Indonesia mengatakan, kedua sektor tersebut masih menjadi perhatian dua tipe investor yang berbeda. Jika investor individual, akan menarik untuk menanamkan investasinya di sektor residensial. Jika korporat, maka perkantoran yang akan dituju. Steve menambahkan, permintaan terhadap hunian dari para investor terlihat semakin meningkat dalam tiga tahun terakhir. Hal ini juga didorong oleh semakin banyaknya pekerja asing yang bertugas di Indonesia (Rumah.com, 10 Januari 2014).

Para investor yang akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal akan menganalisis kondisi perusahaan terlebih dahulu agar investasi yang dilakukannya dapat memberikan keuntungan (*return*). Memperoleh *return* (keuntungan) merupakan tujuan utama dari aktivitas perdagangan para investor di pasar modal. Para investor menggunakan berbagai cara untuk memperoleh *return* yang diharapkan, baik melalui analisis sendiri terhadap perilaku perdagangan saham, maupun dengan memanfaatkan sarana yang diberikan oleh para analis pasar modal, seperti *broker*, *dealer*, manajer investasi. Pola perilaku perdagangan saham di pasar modal dapat memberi kontribusi bagi pola perilaku harga saham di pasar modal

tersebut. Pola perilaku harga saham akan menentukan pola *return* yang diterima dari saham tersebut (Budi dan Nurhatmini, 2003).

Return merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Sumber-sumber *return* investasi terdiri dari dari dua komponen utama, yaitu *yield* dan *capital gain (loss)* (Tandelilin, 2001:47). *Return* saham dipengaruhi oleh faktor fundamental (internal) yaitu melalui kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan juga menjadi dasar dalam pengambilan keputusan berinvestasi dengan memperhatikan rasio-rasio keuangan perusahaan. Di penelitian ini, akan membahas faktor yang mempengaruhi *return* saham melalui faktor fundamental dengan melihat rasio profitabilitas, rasio solvabilitas dan rasio pasar.

Rasio profitabilitas yang sering dikaitkan dengan *return* saham adalah *Return On Equity*. *Return On Equity* (ROE) adalah perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri di satu pihak dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut di lain pihak atau dengan kata lain profitabilitas modal sendiri adalah kemampuan suatu perusahaan dengan modal sendiri yang bekerja di dalamnya untuk menghasilkan keuntungan (Bambang, 2002:44). Semakin tinggi rasio ini akan semakin baik karena memberikan tingkat kembalian yang lebih besar pada pemegang saham.

Rasio solvabilitas, yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban jangka panjang. Rasio solvabilitas yang dikaitkan dengan *return* saham adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang

ditunjukkan oleh berapa bagian dari modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. *Debt to Equity Ratio* menunjukkan besarnya imbangan antara beban hutang dibandingkan modal sendiri. Tingkat *Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi menunjukkan komposisi total hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri, sehingga akan berdampak pada beban perusahaan terhadap pihak eksternal (kreditur) semakin besar. Peningkatan beban terhadap kreditur akan mengurangi minat investor dalam menanamkan dananya di perusahaan yang bersangkutan. Penurunan minat investor dalam menanamkan dananya akan berdampak pada penurunan harga saham perusahaan, sehingga *return* perusahaan juga semakin menurun.

Rasio pasar yang digunakan untuk mengetahui pengaruhnya dengan *return* saham adalah *Earning per Share*. *Earning per Share* merupakan laba per lembar saham yang tersedia bagi pemegang saham. Ekspektasi pendapatan yang akan diperoleh merupakan faktor penentu harga saham. Saham dengan return tertinggi pada umunya memiliki pendapatan yang lebih besar daripada yang diperkirakan, sedangkan saham dengan return terendah memiliki pendapatan di bawah perkiraan. Harga saham cenderung mengantisipasi dengan cepat pengumuman pendapatan (*earning*) dengan bergerak tepat sebelum pengumuman dilakukan. Jadi *earning per share* memiliki hubungan positif dengan harga saham, sehingga apabila jumlah *earning per share* meningkat maka harga saham akan naik begitu juga tingkat pengembalian investasi, dan sebaliknya (Tendi Haruman, 2005). Rasio pasar yang selanjutnya akan digunakan dalam penelitian ini adalah *Price to Book Value* (PBV). Menurut Ang (1997) *Price to Book Value* merupakan rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya. Semakin tinggi rasio *Price to Book Value*, maka

semakin tinggi pula perusahaan dinilai oleh investor. Apabila suatu perusahaan dinilai lebih tinggi oleh investor, maka harga saham akan semakin meningkat di pasar yang pada akhirnya *return* saham tersebut akan meningkat pula.

Selain faktor fundamental (internal), juga ada variabel makroekonomi yang dapat mempengaruhi *return* saham. Lingkungan ekonomi makro adalah lingkungan yang mempengaruhi operasi perusahaan sehari-hari. Kemampuan investor dalam memahami dan meramalkan kondisi ekonomi dimasa datang dapat membantu dalam pengambilan keputusan dalam berinvestasi. Menurut Tandelilin (2001:212) variabel makroekonomi terdiri dari Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat pengangguran, inflasi, tingkat bunga dan nilai tukar. Penelitian ini untuk variable makro ekonominya mengambil variabel tingkat bunga. Variabel suku bunga memiliki dampak terhadap industri yang sensitif terhadap suku bunga dan konstruksi terpengaruh negatif oleh tingginya suku bunga. *Interest sensitive industries* merupakan industri yang laba dan penjualannya sangat sensitif terhadap perubahan suku bunga. Jasa keuangan, perbankan, industri *real estate and property* adalah contoh jelas dari industri yang sensitif terhadap suku bunga (Jones, 2004:379).

Suku bunga menurut Sunariyah (2011:80) adalah harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur. Tingkat bunga akan berfluktuasi sehingga berpengaruh pada keinginan masyarakat untuk meminjam uang di bank. Makin rendah suku bunga maka semakin tinggi keinginan masyarakat untuk meminjam uang di bank. Artinya, pada tingkat suku bunga rendah maka masyarakat akan lebih terdorong untuk

meminjam uang di bank demi memenuhi kebutuhannya. Jika dikaitkan dengan kegiatan investasi, apabila suku bunga mengalami penurunan maka akan berdampak terhadap menurunnya minat para investor untuk melakukan kegiatan investasi dan memilih melakukan investasi di Negara lain.

Faktor fundamental perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham. Faktor fundamental terdiri dari *Price to Book Value* (PBV), *Earning per Share* (EPS), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terbukti *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh positif terhadap *return* saham sedangkan *Earning per Share* (EPS), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham (Nathaniel, 2008). Hasil yang berbeda ditunjukkan oleh Ratnawati (2009) bahwa variabel *Debt to Equtity Ratio* (DER) dan Beta berpengaruh signifikan terhadap return saham sedangkan variabel *Return On Equity* (ROE), *Price to Book Value* (PBV), dan *Earning per Share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Dyah Ayu Savitri (2012) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM), *Earning per Share* (EPS) dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh terhadap *return* saham sedangkan *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil yang berbeda ditunjukkan oleh penelitian Desy Arista dan Astohar (2012) bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh terhadap *return* saham, sedangkan *Return On Asset* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS) tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Beberapa pernyataan di atas hasil penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang tidak konsisten maka penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali pengaruh

beberapa faktor fundamental. Penelitian ini menambahkan variable makroekonomi serta melihat adanya perkembangan pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia maka penilitian ini diberi judul : **"Pengaruh Fundamental Perusahaan dan Suku Bunga Terhadap *Return* Saham Industri *Real Estate and Property* Di Bursa Efek Indonesia".**

1.2. Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang akan menjadi perumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1) Apakah *Earning per Share* berpengaruh positif terhadap *return* saham?
2) Apakah *Return On Equity* berpengaruh positif terhadap *return* saham?
3) Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *return* saham?
4) Apakah *Price to Book Value* berpengaruh terhadap *return* saham?
5) Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disajikan, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

1) Untuk menguji pengaruh *Earning per Share* terhadap *Return* Saham
2) Untuk menguji pengaruh *Return On Equity* terhadap *Return* Saham
3) Untuk menguji pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return* Saham
4) Untuk menguji pengaruh *Price to Book Value* terhadap *Return* Saham
5) Untuk menguji pengaruh suku bunga terhadap *Return* Saham

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1) Investor

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi saham agar mendapatkan *return* yang optimal dengan menganalisis beberapa faktor fundamental perusahaan dan faktor makroekonomi.

2) Emiten

Dapat digunakan sebagai referensi pihak perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan agar dapat mempertahankan *return* saham yang diperoleh perusahaan atau bisa meningkatkan *returnnya*.

1.5. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini secara garis besar menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan uraian tentang penelitian terdahulu yang akan dijadikan rujukan pada penelitian ini dan teori–teori yang melandasi penelitian, kerangka pemikiran serta hipotesis yang digunakan dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri atas rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, dan teknik analisis data yang akan digunakan.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai gambaran subyek penelitian dimana menjelaskan garis besar tentang populasi dari penilitian serta aspek-aspek dari sampel yang nantinya akan dianalisis. Disamping itu pada bab ini menjelaskan mengenai analisis data seperti analisis deskriptif, pengujian hipotesis, dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan penelitian yang berisikan jawaban atas rumusan masalah, keterbatasan penelitian, dan saran yang merupakan implikasi penelitian baik bagi pihak-pihak yang terkait dengan hasil penelitian maupun bagi pengembangan ilmu pengetahuan utamanya untuk peneliti selanjutnya.