BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal adalah tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham dan obligasi dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau untuk memperkuat modal perusahaan (Fahmi, 2014 :305). Di Indonesia pasar modal telah ada sejak tahun 1912, pasar modal menurut UU No. 8 Tahun 1995 adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan yang berkaitan dengan efek diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Sedangkan bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penewaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek diantara mereka. Dalam bursa efek terdapat banyak perusahaan yang *go public* dan terdiri dari 3 Bidang usaha yaitu, Bidang utama, manufaktur dan jasa. Bidang jasa terdiri dari 4 sektor yaitu sektor property dan realestate, sektor infrastruktur ,utilitas dan transportasi, sektor keuangan, dan sektor perdagangan, jasa dan investasi. Sektor property dan real estate terdiri dari 3 sub sektor antara lain sub sektor property dan real estate, sub sektor kontribusi bangunan dan sub sektor lainnya.

Sub sektor property dan real estate merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan industri ini dapat berupa perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan.

Diikuti dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang meningkat sebesar 1,49 persen terhitung juli 2017 hal ini menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor properti dan *real estate* ikut mengalami kenaikan di Indonesia sehingga menjadikan sektor ini tumbuh dengan pesat.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, hal ini mengakibatkan pertumbuhan keuntungan para *developer* properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan, jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu. Saham sektor properti juga termasuk yang aktif diperdagangkan. Aktifitas perdagangan ini terdorong kenaikan harga properti di Indonesia yang rata-rata mencapai 11,5 persen pertahun (data 2013). Ini merupakan peringkat tertinggi ke tujuh di dunia (Housing Estate, 2014). Hal ini membuktikan bahwa perkembangan bisnis properti di Indonesia tidak berpengaruh dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika.

Analis Bloomberg menilai, dalam tiga bulan pertama tahun 2015 pengembangan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menjadi pendorong peningkatan saham-saham dalam Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) 26% dalam 12 tahun terakhir, angka tersebut 2 kali lipat dari IHSG. Berdasarkan konsensus analis yang di kompilasi Bloomberg, IHSG menunjukkan adanya potensi kenaikan signifikan dengan menilai sektor yang tampak paling menjanjikan adalah sektor properti. Dari 164 perusahaan dengan rekomendasi beli terbanyak, sektor property merupakan kontibutor terbanyak dengan 23 emiten, diikuti sektor perdagangan dan jasa, keuangan, infrastruktur, dan barang konsumsi dnegan jumlah antara 19 hingga 13 perusahaan. Jika melihat laporan keuangan kuartal 3/2013, dari hampir seluruh emiten properti yang melantai, sebagian besar menunjukkan kinerja yang positif. Namun Wilson Sofan, *Head of Research Reliance Securities*, menyatakan bahwa meski kinerja positif emiten-emiten properti akan terus berlanjut di tahun 2014, akan tetapi Wilson menyangsikan kalau pergerakan harga sahamnya akan berjalan selaras (Majalah Properti Indonesia, 2015).

Seiring dengan itu, perusahaan-perusahaan properti dan *real estate* yang *go public* mengalami penambahan setiap tahunnya dengan kondisi harga saham perusahaan – perusahaan properti dan *real estate* terjadi penurunan dan peningkatan. Namun secara umum dapat dikatakan bahwa sektor ini diminati oleh masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan banyak masyarakat menginvestasikan modalnya pada perusahaan-perusahaan properti dan *real estate* dikarenakan harga tanah yang

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

cenderung naik. Oleh karena itu, sektor properti masih menjadi primadona dan secara jangka panjang memiliki prospek yang cukup bagus. Tidak heran bila investor masih setia menanamkan modalnya pada perusahaan ini untuk keuntungan investasi.

Keuntungan dalam investasi di pasar modal dapat dicerminkan melalui perolehan *return* atas saham yang dipilih *return* dapat berupa *return* realisasi yang sudah terjadi atau *return* ekspetasi yang belum terjadi yang juga diharapkan akan terjadi di masa mendatang (Jogiyanto, 2008). Saham merupakan instrumen investasi yang paling banyak dipilih oleh para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan tertentu (Kristina, 2012). Terdapat dua komponen utama yang menjadi sumber dari return saham yaitu *capital gain* dan dividen.

Capital gain dicapai dengan meningkatnya harga saham, hal ini mencerminkan terjadinya peningkatan nilai investasi yang berkembang mengikuti pertumbuhan ekonomi pada suatu negara. Dividen merupakan balasan terhadap investasi yang dilakukan investor. Setiap investor memiliki hak terhadap laba yang dibagikan atau dividen sesuai dengan porposi kepemilikannya, perusahaan memberikan dividen sesuai dengan kebijakan deviden yang diterapkan. Kebijakan dividen pada umumnya diterapkan perusahaan yaitu apabila terdapat investasi yang menguntungkan, maka laba yang akan dihasilkan dari operasi perusahaan biasanya akan digunakan untuk mengambil investasi tersebut. Oleh karena itu investor menilai apabila terjadi kenaikan terhadap *return* saham sebuah perusahaan, maka perusahaan tersebut dinilai menjalankan bisnis atau usahanya dengan baik.

Banyak faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya *return* saham pada suatu perusahaan yaitu faktor internal dan faktor eksternal perusahaan. Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam perusahaan seperti pengumuman produksi, pemasaran, dan penjualan, pengumuman pendanaan, pengumuman pengambilan ahli, pengumuman laporan keuangan dan faktor internal lainnya. Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar perusahaan seperti permintaan, laju inflasi, kondisi perekonomian, pengumuman hukum, pengumuman kebijakan pemerintah, isu dalam atau luar negri dan faktor eksternal lainnya .

Pada penelitian ini akan membahas faktor internal perusahaan yaitu pengumuman laporan keuangan, karena umumnya investor menggunakan laporan keuangan sebagai alat pengambilan keputusan dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan. Bagi investor, laporan keuangan tahunan merupakan sumber berbagai macam informasi khususnya neraca dan laporan laba rugi perusahaan. Oleh karena itu, publikasi laporan keuangan perusahaan (*emiten*) merupakan saat-saat yang ditunggu oleh para investor di pasar modal karena dari publikasi laporan keuangan itu para investor dapat mengetahui perkembangan emiten atau perusahaan, yang digunakan sebagai salah satu pertimbangan untuk membeli atau menjual saham-saham yang dimiliki. Studi di masa lalu telah menunjukkan pentingnya laporan keuangan tahunan perusahaan sebagai sumber untuk investasi (Sunarto, 2001). Maka dapat disimpulkan peran laporan keuangan sebagai alat pengambilan keputusan bagi investor sangat penting.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

Melalui laporan keuangan investor dapat melihat keuntungan atau laba yang diperoleh suatu perusahaan pada periode tertentu. Laba merupakan sebuah ukuran untuk menilai kesuksesan atau keberhasilan terhadap semua perusahaan, dengan adanya laba maka bandingkan keberhasilan dan efektivitas antara suatu perusahaan dengan perusahaan lainnya dalam menjalankan kinerja pada masing-masing perusahaan tersebut. Laba sangat berpengaruh besar terhadap penambahan modal yang diperlukan oleh setiap perusahaan dari seorang investor maupun kreditor. Untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dapat dilihat dengan rasio profitabilitas. Dalam (Ayu dan Ary, 2013) Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2010:122). Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *Return On Equity* (ROE). *Return On Equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas terhadap pemegang saham.

Dalam pendanaannya yang disajikan dalam laporan keuangan, suatu perusahaan tidak hanya memiliki sumber pendanaan dari modal sendiri dalam membiaya operasional perusahaan tetapi juga melalui utang yang diperoleh melalui pinjaman dari pihak ketiga. Utang merupakan salah satu alternatif pendanaan bagi suatu perusahaan, utang menjadi suatu hal yang membuat perusahaan tersebut dinilai oleh investor, karena perusahaan tersebut berani dan dianggap mampu serta diprediksi dapat berkembang.

Perusahaan harus mempergunakan pendanaanya dengan baik agar tidak terjadi penumpukan utang yang dapat mengakibatkan risiko biaya modal. Terjadinya peningkatan utang akan secara langsung meningkatkan beban bunga sehingga perusahaan harus mampu menutupi beban tersebut melalui laba operasi yang didapatkan. Beban bunga yang besar dapat mengakibatkan pengurangan yang besar pada laba bersih, sebaliknya bila beban bunga itu kecil maka dampaknya terhadap laba bersih pun kecil. Maka perusahaan harus mempergunakan modalnya dengan hati-hati, baik modal sendiri maupun modal utang yang dimiliki. Oleh karena itu penting melakukan analisis pinjaman yang dilakukan oleh suatu perusahan, apakah menguntungkan atau malah merugikan bagi investor. Untuk menganalisis pinjaman utang tersebut pada penelitian ini dilakukan analisis rasio utang dengan mengunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio keuangan yang menunjukkan kemampuan ekuitas atau modal yang dimiliki perusahaan untuk membiaya kewajibannya.

Menurut Sartono (2001) ukuran perusahaan dapat digunakan untuk mewakili karakteristik keuangan perusahaan. Ukuran perusahaan mencerminkan besar kecilnya perusahaan yang berhubungan dengan peluang dan kemampuan untuk bisa masuk ke pasar modal dan jenis pembiayaan eksternal lainnya yang menunjukkan kemampuan perusahaan. Perusahaan yang semakin besar dan sudah mapan akan memiliki akses yang lebih baik di pasar modal. Oleh karena itu pada penelitian ini dilakukan analisis ukuran perusahaan sebagai variabel yang digunakan untuk mempertimbangkan

karakteristik keuangan, hal ini dikarenakan banyaknya keputusan atau hasil keuangan dipengaruhi oleh ukuran perusahaan.

Sementara itu terdapat fakta bahwa komponen penting pertama yang harus diperhatikan dalam analisis perusahaan adalah laba per lembar saham atau lebih dikenal sebagai *Earning Per Share* masih menjadi perhatian bagi investor. Informasi EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi semua pemegang saham perusahaan. Dalam Muhammad dan Scrimgeour (2014), Nikolai dan Bazley (2010) menganggap *Earning Per Share* (EPS) sebagai ukuran bermanfaat untuk mengevaluasi pengembalian investasi dan risiko yang diambil oleh perusahaan. Sedangkan, Cudia dan Manaligod (2011) menyanggah klaim ini dan menganggap bahwa EPS gagal untuk secara efektif meningkatkan kinerja keuangan antar perusahaan. Beberapa peneliti menyarankan bahwa EPS dapat digunakan untuk perusahaan besar tetapi harus dihindari untuk analisis perusahaan kecil yang terdaftar karena ukuran yang buruk untuk perusahaan dengan ukuran berbeda dan dengan demikian tidak berguna untuk perbandingan antar perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas peneliti ingin menganalisis *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang dipengaruhi oleh faktor internal perusahaan yang berfokus pada ROE, DER, *Size* dan EPS perusahaan dengan masa periode 2013-2017 maka judul penelitian ini adalah :

"Pengaruh Faktor Internal terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate*"

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

1.2 Rumusan Masalah

Apakah faktor internal yaitu ROE, DER, *Size* (ukuran perusahaan) dan EPS memiliki pengaruh secara signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor internal yaitu ROE, DER, *Size* (ukuran perusahaan) dan EPS terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh bagi beberapa pihak dari penelitian mengenai profitabilitas perusahaan properti dan real estate antara lain adalah:

1. Bagi Perusahaan

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi manajemen perusahaan tentang faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam meningkatkan *return* saham perusahaan.

2. Bagi Peneliti

   Penelitian ini bermanfaat untuk pengembangan wawasan dan pola pikir peneliti serta mengembangkan dan menerapkan ilmu yang didapat di masa perkuliahan.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan referensi yang nantinya dapat memberikan perbandingan dalam melakukan penelitian – penelitian selanjutnya yang sejenis.

1.5 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai masalah dan fenomena tentang *Return* saham , perusahaan property dan real estate di Indonesia dalam berbagai informasi di media social, rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian, manfaat yang diperoleh dari penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori

Bab ini menjelaskan mengenai konsep teori mengenai konesp *return* saham, *return on equity*, *debt to equity ratio*, ukuran perusahaan, dan konsep mahasiswa dalam menganalisis penelitian, kerangka pikiran, serta hipotesis penelitian.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

BAB III : Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan mengenai identifikasi desain penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data dalam penelitian ini.

BAB IV : Hasil dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan mengenai hasil yang ditemukan dalam pelaksanaan penelitian ini dan pembahasan dari hasil tersebut.

BAB V : Penutup

Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil yang didapat, saran, implikasi, dan keterbatasan penelitian ini.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA