

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Industri *real estate and property* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Menurut Thomsett (1994) *real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* yang tercantum dalam PDMN No. 5 Tahun 1974 adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata.

Sedangkan definisi *property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan (Thomsett, 1994). Berdasarkan Pemendagri No. 3 Tahun 1987 disebutkan bahwa *real estate and property* yang selanjutnya disebut perusahaan pembangunan perumahan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman dan sekitarnya.

Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan *property* sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa *mall*, *plaza*, atau *trade center*.

Industri *real estate and property* merupakan bidang yang menjanjikan untuk berkembang begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industry property dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk (Kompas, 2010)

Perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 berjumlah 51 perusahaan. Berikut data perusahaan yang terdaftar di Sektor *real estate and property*.

**Tabel 1.1**  
**Data Perusahaan Real Estate and Property Tahun 2011**

	Nama Perusahaan		Nama Perusahaan
1	PT Agung Podomoro Land. Tbk	10	PT Citra Kebun Raya Agri Tbk
2	PT Alam Sutera Reality.Tbk	11	PT Cowell Development Tbk
3	PT Bekasi Asri Pemula.Tbk	12	PT Ciputra Development Tbk
4	PT Bumi Citra Permai.Tbk	13	PT Ciputra Property Tbk
5	PT Bhuawanatala Indah Permai.Tbk	14	PT Ciputra Surya Tbk
6	PT Bukit Darmo Property.Tbk	15	PT Duta Anggada Realty Tbk
7	PT Sentul City.Tbk	16	PT Duta Graha Indah Tbk
8	PT Bintang Mitra Semestaraya Tbk	17	PT Intiland Development Tbk
9	PT Bumi Serpong Damai Tbk	18	PT Duta Pertiwi Tbk

*(bersambung)*

**Tabel 1.1** (sambungan)

	<b>Nama Perusahaan</b>		<b>Nama Perusahaan</b>
19	PT Bakrieland Development Tbk	37	PT Metropolitan Land Tbk
20	PT Megapolitan Development Tbk	38	PT Metro Realty Tbk
21	PT Gowa Makasar Tourism Development Tbk	39	PT Indonesia Prima Property Tbk
22	PT Perdana Gapura Prima Tbk	40	PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk
23	PT Indonesia Paradise Property Tbk	41	PT Pudjiadi & Sons Tbk
24	PT Jakarta Internasional Hotel & Development Tbk	42	PT J Resource Asia Pasifik Tbk
25	PT Jaya Real Property Tbk	43	PT Pudjiadi Prestige Tbk
26	PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk	44	PT Pakuwon Jati Tbk
27	PT Dayaindo Resource International Tbk	45	PT Panca Wiratam Sakti Tbk
28	PT Jababeka Tbk	46	PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
29	PT Global Land Development Tbk	47	PT Royal Oak Development Asia Tbk
30	PT Lamicitra Nusantara Tbk	48	PT Surya Inti Permata Tbk
31	PT Laguna Cipta Griya Tbk	47	PT Royal Oak Development Asia Tbk
32	PT Lippo Cikarang Tbk	48	PT Surya Inti Permata Tbk
33	PT Lippo Karawaci Tbk	49	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
34	PT Mas Murni Indonesia Tbk	50	PT Sumarecon Agung Tbk
35	PT Modernlan Realty Tbk	51	PT Surya Semesta Internusa Tbk
36	PT Metropolitan Kentjana Tbk		

## 1.2 Latar Belakang Penelitian

Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor *real estate and property* merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang. Hal tersebut terbukti dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berimbas pada perkembangan bisnis properti di Indonesia. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum, namun, dari segi bisnis *real estate and property*, Indonesia dan beberapa negara Asia lainnya seperti China, India, dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011). Hal ini disebabkan karena negara-negara tersebut memiliki prospek dan ekspektasi pasar tersendiri di Asia. Tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh *developer*.

Dari perspektif makro ekonomi, industri *property* memiliki cakupan usaha yang amat luas sehingga bergairahnya bisnis *property* pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. *Property* juga menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara. Sebab, industri ini yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain: pengadaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga KPR relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas, 2010). Terbukanya peluang tersebut, tentunya 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 *real estate and property* di Indonesia.

Di lihat dari perkembangan rata-rata *net income* dari 41 perusahaan yang terdaftar di sektor *real estate and property* sejak tahun 2008-2010. Didapat hasil rata-rata *net income* tahun 2008 sebesar Rp. 38.441.000.000, untuk tahun 2009 sebesar Rp. 56.948.000.000 dan untuk tahun 2010 besar rata-rata *net income after tax* adalah Rp. 96.199.000.000 (ICMD 2008-2010, data diolah). Hal ini menunjukkan industri *real estate and property* menunjukkan peningkatan rata-rata *net income* yang konsisten dari tahun ke tahun.

Gambaran fenomena serta pertumbuhan industri *real estate and property* tersebut tidaklah cukup bagi investor untuk mengambil keputusan dalam menanamkan dananya. Selain informasi mengenai perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang sedang terjadi dan sifatnya bersumber dari lingkungan eksternal perusahaan, untuk dapat berinvestasi dalam sektor bisnis tertentu, terlebih dahulu para investor membutuhkan suatu kepastian yang dapat menjamin prospek dalam berinvestasi pada sektor bisnis tersebut, yang bersumber dari internal perusahaan.

Informasi keuangan yang terdapat dalam laporan keuangan masih diyakini sebagai alat yang handal bagi para pemakainya untuk mengurangi ketidakpastian dalam pengambilan keputusan ekonomi. Salah satu upaya untuk mengurangi ketidakpastian tersebut adalah dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan. Informasi fundamental yang berhubungan dengan kondisi perusahaan yang umumnya ditunjukkan dalam laporan keuangan yang merupakan salah satu ukuran kinerja perusahaan.

Informasi fundamental perusahaan yang lazim digunakan untuk memprediksi harga saham adalah berbagai ukuran kinerja perusahaan yang ditunjukkan dalam laporan keuangan. Berdasarkan laporan keuangan dapat

diketahui beberapa faktor fundamental antara lain: rasio-rasio keuangan, arus kas dan ukuran-ukuran kinerja lainnya yang dikaitkan dengan *return* saham.

Ang (1997) mengelompokkan rasio keuangan ke dalam lima rasio yaitu rasio likuiditas, solvabilitas (*leverage*), rentabilitas (*profitabilitas*), aktivitas, dan rasio pasar (*market ratios*). Rasio keuangan (*financial ratios*) yang lazim di sajikan dalam Statistik Bursa Efek Indonesia meliputi rasio *profitabilitas* dan rasio pasar dengan periode waktu interim (triwulanan) dan laporan tahunan. Rasio *profitabilitas* yang di sajikan baik dalam laporan triwulan maupun tahunan terdiri dari *return on assets* (ROA), *net profit margin* (NPM), dan *operating margin* (OPM). Sedangkan rasio pasar yang sering dipublikasikan adalah *price to book value* (PBV).

*Return on assets* (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak, yang juga dapat diartikan bahwa kinerja perusahaan semakin efektif (Tangkilisan, 2003).

Perusahaan yang dapat menghasilkan ROA yang tinggi dan disertai dengan peningkatan ROA dari periode ke periode, maka perusahaan tersebut menunjukkan kinerja yang semakin baik. Hal ini selanjutnya akan meningkatkan daya tarik perusahaan kepada *investor*. Peningkatan daya tarik perusahaan menjadikan perusahaan tersebut makin diminati *investor*, karena tingkat kembalian akan semakin besar (Ang,1997). Dengan kinerja yang semakin baik maka harga saham perusahaan tersebut di pasar modal juga akan semakin meningkat. Dengan demikian ROA semestinya berpengaruh terhadap *return* saham.

Namun teori ini tidak sepenuhnya didukung oleh kenyataan yang ada di pasar modal. Beberapa bukti empiris yang mengkaji hubungan atau pengaruh

ROA terhadap return saham masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Ferawati (2010) menunjukkan bukti bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sementara Prihantini (2009) menunjukkan bukti bahwa ROA secara signifikan berpengaruh terhadap *return* saham.

Ang (1997) mengelompokkan bahwa rasio yang diperkirakan dapat mempengaruhi return saham adalah *debt to equity ratio* (DER). Rasio ini merupakan rasio solvabilitas yang mengukur kemampuan kinerja perusahaan dalam mengembalikan hutang jangka panjang dengan melihat antara perbandingan antara total hutang dan total ekuitas. Di dalam *balancing teory* disebutkan bahwa keputusan untuk menambah hutang bukan hanya berdampak negatif tapi juga dapat berdampak positif karena perusahaan harus berupaya menyeimbangkan manfaat dengan biaya yang ditimbulkan akibat hutang (Wahyudi, 2003).

Sesuai dengan *balancing teory of capital structure*, pada saat ratio hutang dengan ekuitas terlalu tinggi, maka biaya modal perusahaan tidak lagi minimum, tetapi akan meningkat dengan makin banyaknya hutang yang dipergunakan, dalam keadaan tersebut perusahaan akan terpaksa menahan diri untuk perluasan usaha kecuali kalau bisa mendapatkan dana dalam bentuk *equity* (modal) sendiri (Husnan, 2009:4). Hal ini akan mengakibatkan investor kurang tertarik untuk menanamkan modalnya kepada perusahaan. Dengan demikian semestinya DER berpengaruh terhadap *return* saham.

Beberapa hasil penelitian yang meneliti antara pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap *return* saham menunjukkan hasil yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Hasil penelitian Prihantini (2009) menunjukkan DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham, sedangkan hasil penelitian Pardamean (2006), menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Selain DER, terdapat juga variabel yang mempengaruhi *return* saham yaitu *price to book value* (PBV) yang merupakan rasio antara harga saham terhadap nilai bukunya. Jika PBV suatu perusahaan tersebut di nilai lebih tinggi dari nilai bukunya yang merupakan kinerja perusahaan tersebut di mata investor semakin baik (Prihadi, 2010) Dengan demikian semakin tinggi PBV maka *return* saham juga meningkat, sehingga PBV berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Beberapa bukti empiris yang menghubungkan PBV dengan harga saham masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian yang dilakukan oleh Pardamean (2006) dan Arista (2012) menyimpulkan bahwa *price to book value* (PBV) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Pitaloka (2011) menunjukkan bahwa *price to book value* (PBV) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Di sisi lain teori mengatakan bahwa semakin besar PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal (investor) relatif dibandingkan dengan dana yang ditanamkan perusahaan; sehingga semakin tinggi rasio PBV akan berpengaruh positif terhadap *return* saham dari perusahaan yang bersangkutan (Ang, 1997). Dari hasil penelitian yang berbeda dan teori yang mendasari maka perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk membuktikan pengaruh PBV terhadap *return* saham.

Berdasarkan bukti empiris yang menghubungkan antara faktor-faktor fundamental dengan *return* saham masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda dan teori yang mendasari maka perlu dilakukan pengujian lanjutan untuk membuktikan bagaimana pengaruh ke-tiga faktor fundamental tersebut (ROA, DER, dan PBV) terhadap *return* saham terutama pada sektor *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia.



Oleh karena itu peneliti mengambil judul :“**PENGARUH RETURN ON ASSETS (ROA), DEBT TO EQUITY RATIO (DER) DAN PRICE TO BOOK VALUE (PBV) TERHADAP RETURN SAHAM (Penelitian pada perusahaan sektor *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2011)**”.

### **1.3 Perumusan Masalah**

1. Bagaimana perkembangan ROA, DER, dan PBV pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
2. Bagaimana perkembangan *return* saham pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
3. Bagaimana pengaruh ROA, DER,dan PBV secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
4. Bagaimana pengaruh secara Parsial :
  1. ROA terhadap *retun* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
  2. DER terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
  3. PBV terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisa bagaimana perkembangan ROA, DER, dan PBV pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.
2. Untuk menganalisa bagaimana perkembangan *return* saham pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.

3. Untuk menganalisa bagaimana pengaruh ROA, DER, dan PBV secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011?
4. Untuk menganalisa bagaimana pengaruh secara parsial:
  1. ROA terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.
  2. DER terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.
  3. PBV terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011.

### **1.5 Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam bidang manajemen, khususnya dalam pengambilan keputusan investasi perusahaan dalam rangka pengembangan usahanya. Serta menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya dan sebagai masukan pengembangan teori dan juga untuk membantu penelitian lebih lanjut.
2. Praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi di pasar modal dengan melihat beberapa faktor yang dapat digunakan untuk menganalisa *return* saham.

## **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan dimaksudkan untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi penelitian. Penelitian ini disusun dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut :

### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini memberikan penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang mengangkat fenomena yang menjadi isu penting sehingga layak untuk diteliti disertai dengan argumentasi teoritis yang ada, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian ini secara teoritis dan praktis, serta sistematika penulisan secara umum.

### **2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan diuraikan dengan jelas, ringkas dan padat tentang teori-teori yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan teori penunjang dalam memecahkan masalah yang dicapai. Pada bab ini juga menguraikan penelitian terdahulu sebagai acuan penelitian ini, kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pola pikir untuk menggambarkan masalah penelitian, hipotesis penelitian sebagai jawaban sementara atas masalah penelitian dan pedoman untuk pengujian data, serta ruang lingkup penelitian yang menjelaskan dengan rinci batasan dan cakupan penelitian.

### **3. BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan diuraikan secara singkat mengenai jenis penelitian, variabel operasional yang terdiri dari variabel independen dan variabel dependen, tahapan penelitian, populasi dan sampel, metode

pengumpulan data yang menguraikan tentang jenis data dan sumber data, serta membahas tentang teknik analisis data yang digunakan.

#### 4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab yang menguraikan hasil penelitian dan terdapat pembahasan didalamnya mengenai pengaruh variabel independen yaitu *return on asset* (ROA), *debt to equity ratio* (DER), *price to book value* (PBV) terhadap variabel dependen yaitu *return* saham yang berdasarkan teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

#### 5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab yang memberikan kesimpulan dari hasil penafsiran dan pemaknaan terhadap hasil analisis temuan penelitian pada bab IV dan memberikan masukan atau saran yang dapat disampaikan kepada perusahaan mengenai hasil pembahasan dan analisis masalah yang diteliti oleh penulis.