

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Industri properti dan *real estate* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan, sedangkan *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. Produk yang dihasilkan dari industri properti dan *real estate* 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* ([www.sahamok.co.id](http://www.sahamok.co.id), diakses pada 19 Februari 2017).

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut klasifikasi industri yang telah ditetapkan oleh BEI, Sektor properti dan *real estate* termasuk dalam kategori sektor-sektor tersier, yang merupakan sektor untuk industri jasa atau non-manufaktur. Perkembangan industri properti dan *real estate* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sektor properti dan *real estate* tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring perkembangannya, sektor properti dan *real estate* dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), diakses pada 19 Februari 2017).

Alasan penulis memilih subsektor properti dan *real estate* sebagai objek penelitian ini adalah subsektor tersebut memiliki frekuensi jual beli saham tertinggi dari 9 sektor investasi yang ada di pasar modal (lihat Gambar 1.1) dan properti dan *real estate* merupakan wahana investasi yang paling diminati di kalangan investor, penulis memberikan beberapa batasan untuk penelitian ini, yaitu Perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 – 2015 dan perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan yang lengkap selama periode 2011-2015.

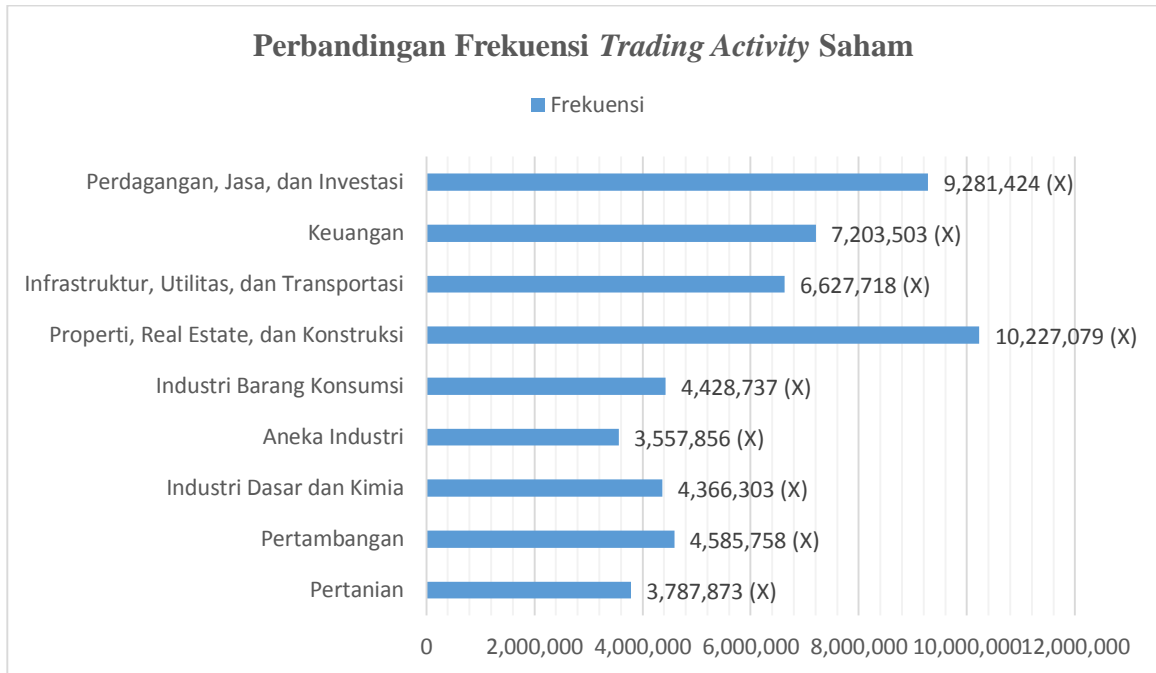
## 1.2 Latar Belakang Penelitian

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang dan sangat memerlukan dana yang sangat besar untuk membiayai pelaksanaan pembangunan nasional. Meskipun menghadapi tantangan kekurangan dana pembangunan tetapi Indonesia tidak boleh terlalu berharap pada bantuan (yang berupa pinjaman) luar negeri. Pada dasarnya bantuan dari luar negeri hanyalah digunakan sebagai pelengkap dalam membiayai investasi dalam negeri sehingga dapat mengurangi peranan pinjaman luar negeri dalam pembiayaan pembangunan nasional. Agar dapat mengurangi ketergantungan terhadap bantuan luar negeri. Indonesia perlu mengembangkan potensi pasar modal atau dalam bentuk kongkritnya adalah bursa efek, sebagai salah satu alternatif memenuhi kebutuhan dana pembangunan nasional.

Indonesia merupakan salah satu negara yang berkembang pesat dari segi PDB, Dengan total PDB sebesar \$861,9 Milyar USD dan pertumbuhan PDB sebesar 4,8%, menjadikan Indonesia masuk dalam negara berpendapatan kelas menengah di dunia ([www.worldbank.org](http://www.worldbank.org), diakses pada 19 Februari 2017). Pada tahun 2015, Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi sebesar 5,18% ([www.bbc.com](http://www.bbc.com), diakses pada 19 Februari 2017) dan salah satu faktor yang memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia adalah pertumbuhan investasi. Pertumbuhan investasi yang mencapai angka 12,4% pada tahun 2015 memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia ([www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id), diakses pada 19 Februari 2017).

Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan kedalam suatu asset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan dimasa yang akan datang, Martono dan Marjito (2010:1). Investasi dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satu diantaranya adalah investasi dalam bentuk saham. Saham merupakan salah satu objek investasi yang paling diminati di pasar modal. Ada sembilan sektor di pasar modal yang dapat digunakan sebagai wahana investasi ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), diakses pada 19 Februari 2017) dan diantara kesembilan sektor tersebut, sektor properti dan *real estate* adalah salah satu sektor yang memiliki frekuensi *Trading Activity* saham yang paling tinggi jika dibandingkan dengan sektor-sektor lainnya. Perbandingan data *Trading Activity* antar sektor di bursa efek Indonesia pada tahun 2015 dapat ditunjukkan oleh Gambar 1.1 berikut ini :

**Gambar 1.1**



Sumber : IDX yearly statistics

Berdasarkan Gambar 1.1 Sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan memang memiliki frekuensi *trading activity* saham yang paling besar. Akan tetapi, pada sektor tersebut subsektor properti dan *real estate* yang lebih banyak memiliki jumlah frekuensi *trading activity*, berdasarkan data yang diperoleh dari *IDX yearly statistics* frekuensi *trading* dari subsektor konstruksi bangunan pada tahun 2015 adalah sebesar 3,031,577, sedangkan pada subsektor properti dan *real estate*, rincian data frekuensi *Trading Activity* pada periode 2011 - 2015 dapat ditunjukkan pada Tabel 1.1 berikut ini:

**Tabel 1.1**

**Data Trading Activity Saham Subsektor Properti dan Real Estate**

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Volume (Million)</b>	231,325	247,610	299,401	285,416	309,762
<b>Value (Million)</b>	73,752,145	95,571,481	176,245,682	134,354,734	155,865,978
<b>Frekuensi*</b>	3,191,078	3,465,168	5,825,137	7,060,878	7,267,885

\*Jumlah kegiatan jual beli saham pada subsektor tersebut

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 dapat disimpulkan bahwa frekuensi transaksi saham pada subsektor properti dan *real estate* mulai menunjukkan peningkatan dari tahun 2011 dan 2015, yang berarti selama tahun 2011 hingga 2015 bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang dianggap baik dan menarik oleh investor. Investor diasumsikan selalu melakukan investasi berdasarkan pada pertimbangan yang rasional sehingga berbagai jenis informasi diperlukan untuk pengambilan keputusan investasi. Secara garis besar informasi yang diperlukan investor terdiri dari informasi yang bersifat fundamental dan informasi teknikal. Analisis sekuritas digunakan dua pendekatan yaitu informasi fundamental dan informasi teknikal. Jogiyanto (2011) juga menyatakan bahwa informasi yang diperlukan oleh para investor di pasar modal tidak hanya informasi yang bersifat fundamental saja, tetapi informasi yang bersifat teknikal. Informasi yang bersifat fundamental diperoleh dari kondisi internal perusahaan dan informasi yang bersifat teknikal diperoleh dari luar perusahaan, seperti ekonomi dan politik.

Informasi fundamental adalah informasi yang berhubungan dengan kondisi perusahaan yang umumnya ditunjukkan dalam laporan keuangan yang merupakan salah satu kinerja perusahaan. Dari laporan keuangan dapat diketahui beberapa informasi fundamental antara lain : Rasio-rasio keuangan, arus kas, serta ukuran kinerja-kinerja lainnya yang dihubungkan dengan *return* saham. Menurut Nopirin (2010), rasio keuangan dikelompokkan menjadi beberapa jenis berdasarkan ruang lingkup atau tujuan yang ingin dicapai, yaitu rasio likuiditas ( suatu indikator mengenai kemampuan perusahaan yang membayar segala kewajiban financial jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aktiva lancar), rasio solvabilitas (rasio yang menunjukkan besarnya aktiva sebuah perusahaan yang didanai dengan utang.), rasio profitabilitas (rasio yang menunjukkan besarnya laba yang diperoleh sebuah perusahaan dalam periode tertentu).

*Return* saham merupakan hasil yang diperoleh dari investasi atau tingkat keuntungan yang dinikmati oleh investor atas suatu investasi yang dilakukannya (Hartono, 2007: 107). Tanpa keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi yang dilakukannya, tentunya investor tidak mau melakukan investasi yang tidak ada hasilnya. Setiap investasi, baik jangka pendek maupun jangka panjang mempunyai tujuan utama yaitu memperoleh keuntungan yang disebut *return*, baik *return* realisasi atau *return* ekspektasi. *Return* realisasi merupakan *return* yang sudah terjadi dan dihitung berdasarkan data historis, serta dapat digunakan sebagai salah satu pengukuran kinerja keuangan

*Return* ekspektasi merupakan return yang diharapkan terjadi di masa mendatang dan masih bersifat tidak pasti.

Komponen *Return Saham* terdiri dari 2 jenis, yaitu *capital gain* (keuntungan selisih harga saham) dan *current income* (pendapatan lancar). *Capital gain* merupakan keuntungan yang diterima karena adanya selisih nilai antara harga jual dan harga beli saham dari suatu instrumen investasi, yang berarti bahwa instrumen investasi harus diperdagangkan di pasar. Dengan adanya perdagangan maka akan timbul perubahan nilai suatu instrumen investasi yang menghasilkan *capital gain* (Ang, 2010). Komponen kedua dari *return saham* adalah *current income*, yaitu keuntungan yang diperoleh melalui pembayaran yang bersifat periodik, misalnya pembayaran bunga deposito, deviden, bunga obligasi, dan sebagainya. *Current income* disebut pendapatan lancar karena keuntungan yang diterima biasanya dalam bentuk kas atau setara kas, sehingga dapat diuangkan secara cepat. Keuntungan dalam bentuk kas seperti bunga, jasa giro, dan deviden tunai. Sedangkan keuntungan dalam bentuk setara kas seperti saham bonus dan deviden saham (Ang, 2010).

Beberapa teknik yang dapat diterapkan dalam menganalisis data keuangan untuk mengevaluasi posisi perusahaan berkaitan dengan *return* saham diantaranya adalah analisis rasio. Salah satu rasio yang banyak digunakan untuk pengambilan keputusan investasi adalah rasio harga saham terhadap laba bersih per sahamnya (*Price Earning Ratio*). *Price Earning Ratio* (PER) atau rasio laba atas saham merupakan salah satu cara mengukur prestasi kerja saham biasa di bursa yang paling lazim digunakan. PER yang tinggi mencerminkan rendahnya kapasitas pemilik saham untuk memperoleh kembali nilai sahamnya (Hartono, 2007).

*Price Earning Ratio* (PER) merupakan perbandingan antara harga pasar suatu saham (*market price*) dengan *Earning Per Share* (EPS) dari saham yang bersangkutan. Kegunaan dari PER adalah untuk melihat bagaimana pasar menghargai kinerja saham suatu perusahaan terhadap kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh EPS-nya. Berdasarkan rumus, nilai PER akan menurun apabila nilai EPS meningkat dan sebaliknya.

*Earning Per Share* (EPS) merupakan perbandingan antara *earning* (dalam hal ini laba bersih setelah pajak) dengan jumlah lembar saham perusahaan. Bagi para investor, informasi EPS merupakan informasi yang dianggap paling mendasar dan berguna, karena bisa menggambarkan prospek *earning* di perusahaan masa depan (Eduardus Tandelin, 2010). *Earning Per Share* (EPS)

menunjukkan tingkat keuntungan yang diperoleh untuk setiap lembar saham. Semakin besar EPS menyebabkan semakin besar laba yang diterima pemegang saham, hal tersebut menunjukkan semakin baik kondisi operasional perusahaan (Darmadji dan Fakhruddin, 2011).

Hubungan risiko dan *return* yang diharapkan dari suatu investasi merupakan hubungan yang linier dan searah, artinya semakin besar risiko yang harus ditanggung semakin besar pula tingkat *return* yang diharapkan (Eduardus Tandelin, 2010). Menurut Robert Ang (2010), menyatakan bahwa tanpa adanya keuntungan yang dapat dinikmati dari suatu investasi tentunya investor tidak mau berinvestasi jika pada akhirnya tidak ada hasil.

Salah satu faktor penting lain yang harus diketahui oleh para calon investor, yaitu *Return On Investment* (ROI). ROI adalah rasio yang mengukur tingkat kembalikan investasi yang telah dilakukan perusahaan dari keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasinya perusahaan, dengan tujuan menghasilkan keuntungan. Menurut Eduardus Tandelin (2010: 365), informasi EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan semua pemegang saham perusahaan. ROI dan EPS adalah dua bagian dari rasio profitabilitas yang sering diuji oleh banyak peneliti mengenai pengaruhnya terhadap harga saham, namun kerap terjadi ketidakkonsistenan pada hasil penelitiannya. Menurut penelitian Prabandaru Adhe Kusuma (2012) dan Yoga Pratama Putra (2013), ROI berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan, tetapi terungkap sebaliknya menurut Laksmi Savitri Megarini (2003) dan Hesty Mariyati Lumbanraja (2014), dalam penelitiannya menyatakan bahwa ROI tidak berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan. Sama halnya yang terjadi dengan variabel EPS, juga memberikan hasil penelitian yang berbeda. Menurut Abied Lutfi Safitri (2013) penelitiannya memberikan hasil bahwa EPS secara parsial berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan, bahkan dikatakan sebagai variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan dibandingkan variabel rasio profitabilitas lainnya dalam penelitian yang dilakukan Yoga Pratama Putra (2014) sementara pada penelitian yang dilakukan Gunarianto (2012) menunjukkan bahwa secara parsial pengaruh variabel EPS terhadap harga saham dinyatakan tidak signifikan. Ketidakkonsistenan pada penelitian-penelitian di atas memotivasi peneliti untuk menguji kembali kedua variabel ini, yaitu pengaruh masing-masing dari ROI dan EPS terhadap Harga Saham Perusahaan. Peneliti menduga ketidakkonsistenan ini karena peneliti sebelumnya tidak menyertakan variabel yang mewakili analisis teknikal dalam penelitiannya, seperti Inflasi.

Inflasi adalah kenaikan harga secara umum, atau inflasi dapat juga dikatakan sebagai penurunan daya beli uang. Makin tinggi kenaikan harga makin turun nilai uang. Defenisi di atas memberikan makna bahwa, kenaikan harga barang tertentu atau kenaikan harga karena panen yang gagal misalnya, tidak termasuk inflasi. Ukuran inflasi yang paling banyak digunakan adalah: “*Consumer price index*” atau “*cost of living index*”. Indeks ini berdasarkan pada harga dari satu paket barang yang dipilih dan mewakili pola pengeluaran konsumen. Kenaikan harga dari satu atau dua barang tidak dapat disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas atau mengakibatkan kenaikan kepada barang lainnya. Menurut Wahyu (2012) definisi singkat dari inflasi adalah kecenderungan dari harga-harga untuk menaik secara umum dan terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi. Syarat adanya kecenderungan meningkat yang terus menerus juga perlu digaris-bawahi. Kenaikan harga-harga karena, misalnya, musiman, menjelang hari raya, bencana, dan sebagainya, yang sifatnya hanya sementara tidak disebut inflasi.

Menurut Sunariyah (2011, h.21), meningkatnya inflasi secara relatif adalah signal negatif bagi investor. Dilihat dari segi masyarakat, inflasi yang tinggi akan menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Jika dilihat dari segi perusahaan, inflasi dapat meningkatkan biaya perusahaan seperti harga bahan baku untuk memproduksi suatu produk. Jika peningkatan biaya faktor produksi lebih tinggi dari peningkatan harga yang dapat dinikmati oleh perusahaan, maka profitabilitas perusahaan akan menurun. Profitabilitas yang menurun akan mengurangi pendapatan deviden yang akan diterima oleh investor sehingga investor akan berpindah ke jenis investasi yang lain yang akan memberikan hasil yang diharapkan (*return* saham) yang lebih baik.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menganalisis pengaruh kinerja keuangan dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate*. Alasan penulis memilih subsektor properti dan *real estate* karena subsektor properti dan *real estate* memiliki frekuensi *trading activity* yang paling tinggi di pasar modal. Alasan penulis memilih variabel ROI, EPS, PER adalah karena ketiga variabel tersebut merupakan bagian kinerja keuangan yang merupakan informasi fundamental yang dapat mempengaruhi harga saham, serta inflasi karena peningkatan inflasi dapat mengurangi profitabilitas perusahaan dan akan berdampak pada harga saham. Maka penelitian ini akan menganalisis mengenai “**Pengaruh Kinerja Keuangan dan Inflasi terhadap Return Saham pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015**”.

### 1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menganalisis pengaruh kinerja keuangan dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate*. Alasan penulis memilih subsektor properti dan *real estate* karena subsektor properti dan *real estate* memiliki frekuensi *trading activity* yang paling tinggi di pasar modal. Alasan penulis memilih variabel ROI, EPS, PER sebagai proksi dari kinerja keuangan adalah karena ketiga variabel tersebut merupakan bagian kinerja keuangan yang merupakan informasi fundamental yang dapat mempengaruhi harga saham, serta inflasi karena peningkatan inflasi dapat mengurangi daya beli perusahaan dan mempengaruhi laba perusahaan sehingga akan berdampak pada harga saham.

### 1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan ROI, EPS, PER, inflasi dan *return* saham perusahaan subsektor properti dan *real estate* Indonesia dari tahun 2011 – 2015 ?
2. Bagaimana pengaruh ROI, EPS, PER, dan inflasi secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015 ?
3. Bagaimana pengaruh ROI terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015 ?
4. Bagaimana pengaruh EPS terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015 ?
5. Bagaimana pengaruh PER terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015 ?
6. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015 ?



## 1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Perkembangan ROI, EPS, PER, inflasi dan *return* saham perusahaan subsektor properti dan *real estate* Indonesia dari tahun 2011 – 2015
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ROI, EPS, PER, dan inflasi secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ROI terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh EPS terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh PER terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015
6. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2015

## 1.6 Manfaat Penelitian

### 1.6.1 Aspek Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian mengenai pengaruh kinerja keuangan dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ini dapat menambah pengetahuan tentang analisis rasio keuangan dan inflasi serta pengaruhnya terhadap *return* saham juga kinerja perusahaan sehingga dapat bermanfaat sebagai referensi di masa mendatang.

### **1.6.2 Aspek Praktis**

Penulis berharap hasil penelitian mengenai pengaruh kinerja keuangan dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ini dapat membantu investor dalam melakukan investasi, dengan melihat pengaruh-pengaruh aspek rasio keuangan dan inflasi terhadap kinerja perusahaan dan *return* saham.

### **1.7 Ruang Lingkup Penelitian**

Agar penulisan tugas akhir ini lebih terarah, permasalahan yang dihadapi tidak terlalu luas, maka penelitian ini hanya melingkupi :

1. Penelitian ini hanya membahas masalah yang berhubungan dengan *return* saham.
2. Variabel kinerja keuangan memiliki sub variable yang akan digunakan, yaitu *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS), serta *Price Earning Ratio* (PER).
3. Informasi yang dihasilkan berupa bagaimana pengaruh Kinerja Keuangan dan Inflasi terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Subsektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011 - 2015
4. Penelitian ini menggunakan data sekunder
5. Penelitian ini bersifat Statistik Deskriptif
6. Bahasan objek penelitian ini tidak akan terlalu mendalam

### **1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian, dan Sistematika Penulisan

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan teori – teori yang berhubungan dengan tema penelitian yang diambil dan variable penelitian yang dijadikan dasar bagi kerangka pemikiran hipotesis.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan tentang metode dan teknik yang digunakan dalam penelitian, variable operasional, tahapan penelitian, populasi dan sampel, pengumpulan data, dan teknik analisis data

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan tentang bagaimana pengaruh kinerja keuangan dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* berdasarkan hasil penelitian.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari penelitian dan saran kepada pihak – pihak yang berkaitan dengan penelitian.