

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan perkembangan perekonomian saat ini yang didukung oleh peningkatan komunikasi dan teknologi maka akan semakin meningkat pula upaya berbagai perusahaan untuk mengembangkan usahanya dan melakukan kegiatan dalam rangka meraih dana modal untuk melakukan ekspansi bisnis dengan cara menawarkan kepemilikan perusahaan tersebut kepada masyarakat luas.

Pasar modal merupakan sarana yang bisa dikatakan paling efektif untuk para investor dalam menanamkan modalnya agar dapat memperoleh keuntungan. Tandililin (2001) mengungkapkan bahwa pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas, sedangkan tempat di mana terjadinya jual beli sekuritas disebut dengan bursa efek. Secara formal pasar modal didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjual-belikan, baik dalam bentuk hutang ataupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, public authorities, maupun perusahaan swasta.

Pasar modal merupakan lembaga yang sangat berperan bagi perkembangan ekonomi di negara-negara maju. Pasar modal juga mempunyai pengertian pasar yang terorganisir dimana efek-efek atau disebut juga sekuritas perdagangan. Instrument pasar modal terbagi atas dua kelompok besar yaitu instrument pemilikan (equity) seperti saham dan instrument hutang.

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu bursa efek yang cepat perkembangannya sehingga menjadi alternatif yang disukai perusahaan untuk mencari dana. Perkembangan bursa efek disamping dilihat dengan semakin banyaknya anggota bursa juga dapat dilihat dari perubahan harga-harga saham yang diperdagangkan. Perubahan harga saham dapat memberi petunjuk tentang aktivitas pasar modal serta pemodal dalam melakukan transaksi jual beli saham. Pada dasarnya harga saham terbentuk dari interaksi antara penjual dan pembeli yang terjadi di lantai bursa yang akan bergerak sesuai dengan kekuatan permintaan dan penawaran yang terjadi atas saham di bursa.

Perubahan atau naik turunnya harga saham menentukan return (pengembalian) yang dapat memberikan keuntungan dari sebuah investasi oleh seorang investor. Return (pengembalian) ini kita kenal sebagai *capital gain/loss*. *Capital gain/loss* merupakan selisih harga saham saat pembelian dan penjualan. Tandililin (2001) menyatakan bahwa sumber-sumber return investasi terdiri dari dua komponen utama, yaitu *yield* dan *capital gain/loss*. Dalam melakukan sebuah investasi, seorang investor mengharapkan mendapatkan keuntungan dari selisih harga saham yang dimiliki, oleh karena itu seorang investor harus bisa menentukan saham yang akan dibeli atau dijual.

Dalam menentukan saham yang akan dibeli atau dijual, seorang investor akan mempertimbangkan informasi yang tersedia, informasi ini berguna sebagai pertimbangan untuk menentukan tingkat keuntungan beserta resiko saham yang dibeli atau dijual. Investor melakukan analisis terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan sebelum menginvestasikan dananya. Investor juga berkepentingan atas informasi yang berhubungan dengan kondisi atau kinerja

keuangan perusahaan melalui laporan keuangan perusahaan sebagai pedoman untuk melakukan investasi, agar dana yang diinvestasikan tersebut mampu menghasilkan nilai tambah dimasa mendatang dalam bentuk dividen atau capital gain. Investor juga berkepentingan untuk memilih perusahaan mana diantara begitu banyak sektor perusahaan yang dituju yang nantinya dapat memberikan keuntungan bagi investor itu sendiri, dengan melihat perolehan laba bersih tahunan perusahaan tersebut, guna untuk memperkecil resiko yang ditanggung.

Goslin et al (2012) meneliti tentang kegunaan informasi keuangan untuk memprediksi return saham. Dalam penelitiannya yang berjudul “The Usefulness of Financial Statement Information in Predicting Stock Returns: New Zealand Evidence”. Dalam penelitian tersebut, Goslin et al (2012) menyimpulkan bahwa informasi laporan keuangan memiliki peran penting dalam memprediksi return saham di masa mendatang. Rasio keuangan dapat digunakan sebagai dasar pembuatan keputusan, serta untuk membandingkan kinerja perusahaan yang satu dengan yang lainnya. Dari sisi eksternal, rasio keuangan digunakan untuk menentukan pembelian atau penjualan saham suatu perusahaan, pemberian pinjaman serta untuk memprediksi kekuatan keuangan perusahaan di masa mendatang. Analisis rasio keuangan dapat membantu para pelaku bisnis, pemerintah dan para pemakai laporan keuangan lainnya untuk menilai kondisi keuangan suatu perusahaan.

Enny (2007) melakukan penelitian mengenai pengaruh Return on asset (ROA), Return On Equity (ROE), dan Debt to equity ratio (DER) terhadap perubahan harga saham perusahaan manufaktur Food and Beverages periode tahun 2001 sampai dengan tahun 2006. Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel ROA dan

ROE saja berpengaruh signifikan secara parsial terhadap harga saham perusahaan manufaktur, sedangkan variabel DER tidak berpengaruh signifikan. Penelitian ini membuktikan bahwa terdapat pengaruh dan hubungan yang kuat antara rasio keuangan dengan perubahan harga saham, dan kegunaan rasio keuangan dalam mengukur dan memprediksi kinerja keuangan. Analisis rasio keuangan merupakan alternatif untuk menguji apakah informasi keuangan bermanfaat untuk melakukan klasifikasi atau prediksi terhadap harga saham. Analisis rasio keuangan didasarkan pada data keuangan historis yang tujuan utamanya memberikan suatu indikasi kinerja perusahaan yang akan datang. Dalam melakukan investasi dipasar modal apakah investor akan mempertimbangkan faktor fundamental beberapa perusahaan, seperti kinerja perusahaan yang diproksikan dengan rasio keuangan untuk memperkirakan harga yang akan diterima dimasa yang akan datang. Menurut Brealey et al (2006) rasio keuangan merupakan cara yang nyaman untuk merangkum sejumlah besar data keuangan dan membandingkan kinerja perusahaan. Rasio keuangan terdiri dari empat hal yaitu: Rasio leverage (leverage ratio), Rasio likuiditas (liquidity ratio), Rasio efisiensi (efficiency ratio), Rasio profitabilitas (profitability ratio).

Pada dasarnya investor mengukur kinerja perusahaan berdasarkan kemampuan beberapa perusahaan dalam mengelola sumber dana yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian kinerja perusahaan, karena laba merupakan indikator kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya kepada para penyandang dana. Jika suatu perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik maka investor akan menanamkan modalnya,

dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Penilaian kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba dari investasi yang akan dilakukan disebut sebagai rasio profitabilitas. Harahap (2008) mengungkapkan rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Menurut Brealey et al (2006) rasio profitabilitas terdiri dari Return On Asset (ROA), Return On Equity (ROE), Earning Per Share (EPS), dan Net Profit Margin (NPM).

Dalam berinvestasi di pasar modal, investor dapat memilih pada perusahaan sektor mana investor akan menanamkan modalnya, salah satu sektor yang ada di BEI adalah sektor Properti dan Real Estate. Saham properti, khususnya saham dari emiten pengembang residensial dan kawasan industri masih banyak diburu investor karena potensi pertumbuhan pendapatan masih tetap terjaga karena produk domestik bruto (PDB) Indonesia masih solid. Analisis memperkirakan harga saham-saham properti masih berpotensi menguat. Minat pelaku pasar terhadap saham properti tersebut tampak dari volume perdagangan saham di Bursa Efek Indonesia. Secara year-to-date, kinerja indeks sektor properti tercatat naik paling tinggi dibanding sembilan sektor lainnya. Indeks properti tercatat naik 35,38%, lebih tinggi dibandingkan Indeks Harga Saham Gabungan sebesar 8,81%. Sektor lainnya, seperti perdagangan dan jasa sebesar 25,07%, infrastruktur 14,37%, dan barang konsumsi sebesar 8,92%. Ahmad Sujatmiko, Analisis PT Pernerikat Efek Indonesia (Pefindo), mengatakan saham sektor properti masih menarik karena pendapatan masyarakat Indonesia terus meningkat yang akan mempengaruhi

permintaan hunian perumahan. Rencana pemerintah memberikan fasilitas pinjaman perbankan untuk kredit masyarakat menengah ke bawah oleh Bank Indonesia dapat menjadi sentimen positif lainnya bagi pertumbuhan harga saham properti (bakrieglobal.com, 2014).

Pada tahun 2014, Seperti dikutip dari data perdagangan BEI, dari semua sektor yang terdapat di BEI, ada satu indeks sektoral yang menguat paling tinggi yaitu sektor properti. Indeks sektor ini mampu tumbuh hingga 29,02%. Saham-saham yang berada di sektor properti ini juga termasuk emiten konstruksi bangunan dan real estate. Jadi investor yang sudah menyimpan uangnya di saham-saham properti rata-rata sudah meraup keuntungan hampir 30% sejak awal tahun ini (Aliya, 2014). Berdasarkan data-data yang telah sebutkan, sektor Properti dan Real Estate menjadi sektor yang populer dan paling diminati oleh para investor, sektor Properti dan Real Estate menjadi sektor yang cukup menjanjikan dalam penanaman modal.

Dari keterangan dan informasi diatas maka penelitian ini mengambil judul “Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Di Bursa Efek Indonesia”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah pokok dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Asset*, *Return On Equity*, *Earning Per Share*, dan *Net Profit Margin* secara simultan berpengaruh terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

2. Apakah *Return On Asset* berpengaruh terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate manufaktur di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Asset*, *Return On Equity*, *Earning Per Share*, dan *Net Profit Margin* secara simultan terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Asset* terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh *Earning Per Share* terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk menganalisis pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *return saham* perusahaan sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan sebagai sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan ini, dan menambah sumber pustaka yang telah ada.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak manajemen perusahaan yang dapat digunakan sebagai masukan atau dasar untuk meningkatkan kinerja perusahaan, sehingga dapat meningkatkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang dapat dilihat dari rasio profitabilitas, sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya.

#### b. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi tentang pengaruh laporan keuangan khususnya pada rasio profitabilitas terhadap return saham yang diperdagangkan di pasar modal, sehingga dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan serta dapat dipergunakan sebagai salah satu alat untuk memilih atau menentukan pada perusahaan mana dana akan diinvestasikan

dengan cara menganalisa rasio profitabilitas perusahaan yang ditampilkan dalam laporan keuangan perusahaan, sehingga akan mengurangi resiko kerugian dan menghasilkan return saham yang baik.

### **1.5 Batasan Penelitian**

Agar pembahasan ini tidak meluas maka mencoba membatasi ruang lingkup yang akan diteliti, yaitu:

1. Variabel penelitian yang digunakan adalah ROA, ROE, EPS, dan NPM sebagai variabel independen. Sedangkan variabel dependennya adalah return saham.
2. Variabel dependen (return saham) dalam penelitian ini, menggunakan perhitungan capital gain/loss.
3. Sampel penelitian adalah perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang listing di BEI sekurang-kurangnya mulai dari tahun 2008, dan terdaftar hingga tahun 2013.