

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam menjalankan sebuah bisnis, setiap perusahaan perlu melakukan evaluasi kinerja perusahaannya. Evaluasi dilakukan untuk mengetahui kondisi perusahaan dan dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi pihak investor yang akan berinvestasi. Salah satu informasi yang dapat digunakan oleh investor untuk melihat kondisi suatu perusahaan adalah dengan menganalisis rasio keuangan perusahaan tersebut. Rasio keuangan yang umum digunakan antara lain rasio likuiditas, rasio profabilitas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan rasio pasar. Bagi investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profabilitas perusahaan. Indikator ini sangat penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan imbal hasil yang sesuai dengan tingkat yang disyaratkan investor (Tandelilin, 2017:374).

Selain melihat imbal hasil yang akan diberikan perusahaan, investor juga membutuhkan informasi mengenai kesehatan perusahaan melalui rasio solvabilitas. Rasio ini dibutuhkan untuk melihat perbandingan antara modal sendiri dan modal pinjaman perusahaan. Perusahaan yang memiliki modal sendiri lebih besar daripada modal pinjaman berarti sehat dan tidak mudah bangkrut (Samsul, 2015:219). Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir,2018:151). Dalam penelitian ini rasio profabilitas diproksikan dengan *return on asset* dan rasio solvabilitas diproksikan dengan *debt to equity*.

Menurut Samsul (2015:174) *return on asset* adalah perbandingan antara laba usaha/operasi (*operating profit*) terhadap total aset. Menurut Ross *et. al.* (2015:72) *return on asset* adalah ukuran laba untuk setiap rupiah dari *asset*. Jadi,

return on asset merupakan rasio yang mengukur sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba bersih dengan mengelola aset yang dimiliki. Tingginya nilai rasio ini mencerminkan kinerja perusahaan yang bagus dalam mengelola aset yang dimilikinya hingga menghasilkan keuntungan yang maksimal, sehingga investor akan tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan tersebut karena dinilai menguntungkan.

Menurut Kasmir (2018:157) *debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Menurut Hery (2015:542) *debt to equity* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal. Jadi, *debt to equity* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi utang jangka pendek maupun jangka panjangnya dengan modal yang dimiliki. Perusahaan yang memiliki utang lebih besar daripada ekuitasnya akan beresiko terhadap kinerja perusahaannya karena dapat mengurangi laba perusahaan. Semakin kecil nilai rasio ini menunjukkan kinerja perusahaan yang baik dalam memenuhi kewajibannya, investor pun akan tertarik untuk menanamkan modalnya karena perusahaan dinilai aman (Graha *et. al.* 2017).

Selain melihat rasio keuangan perusahaan, investor juga dapat melihat baik atau buruknya kinerja suatu perusahaan melalui lingkungan ekonomi makro. Lingkungan ekonomi makro adalah lingkungan yang mempengaruhi operasi perusahaan sehari-hari. Kemampuan investor dalam memahami dan memprediksi kondisi ekonomi makro dimasa datang, akan sangat berguna dalam pembuatan keputusan investasi yang menguntungkan sehingga investor harus memperhatikan beberapa indikator ekonomi makro yang bisa membantu mereka dalam memahami dan meramalkan kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan investor. Beberapa ekonomi makro yang berpengaruh terhadap kinerja suatu perusahaan antara lain tingkat bunga dan inflasi (Tandelilin, 2017:344-345).

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya (Kasmir, 2016:114). Tingkat bunga yang terlalu tinggi akan mempengaruhi nilai sekarang (*present value*) aliran kas perusahaan sehingga

kesempatan–kesempatan investasi yang ada tidak akan menarik lagi (Tandelilin, 2017:345). Salah satu bunga bank yang diberikan bank kepada nasabahnya yaitu bunga simpanan deposito. Kenaikan tingkat bunga deposito akan berdampak pada penurunan kinerja perusahaan. Penurunan kinerja perusahaan ini disebabkan karena investor akan beralih berinvestasi ke produk perbankan dalam bentuk deposito yang lebih menguntungkan dibandingkan dengan menanamkan dananya diperusahaan (Samsul, 2015:211).

Menurut Rahardja dan Manurung (2016:177) inflasi adalah kenaikan harga barang–barang yang bersifat umum dan terus–menerus. Menurut Boediono (2014: 155) inflasi adalah kecenderungan dari harga–harga untuk menaik secara umum dan terus–menerus. Jadi, inflasi merupakan kondisi dimana harga barang secara keseluruhan mengalami kenaikan dan berlangsung secara terus–menerus. Kondisi ini akan membuat perusahaan menaikkan harga barang yang dijualnya karena biaya produksi yang dikeluarkan perusahaan menjadi besar. Jika perusahaan menaikkan harga barang yang dijualnya dan masyarakat tidak dapat membeli barang tersebut karena dinilai terlalu mahal maka penjualan perusahaan akan menurun. Hal ini akan menyebabkan penurunan kinerja perusahaan karena pendapatan yang diperoleh perusahaan berkurang.

Kemampuan perusahaan dalam mengelola rasio keuangan yang bagus dan beradaptasi dengan faktor makroekonomi diharapkan bisnisnya akan berkembang lebih baik. Berkembangnya bisnis perusahaan akan membuat para investor tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Investor dapat melakukan investasi pada perusahaan melalui pasar modal. Menurut Tandelilin (2017:25) pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual–belikan sekuritas, sedangkan tempat dimana terjadinya jual beli sekuritas disebut dengan bursa efek. Salah satu instrument investasi yang paling terkenal di pasar modal adalah saham. Menurut Fahmi *dalam* Lestari *et. al.* (2018) saham ialah tanda bukti penyertaan kepemilikan modal atau dana pada suatu perusahaan, kertas yang tercantum dengan jelas nilai nominal, nama perusahaan dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang dijelaskan kepada setiap pemegangnya dan persediaan yang siap

dijual. Menurut Samsul (2015:6) saham adalah surat bukti memiliki penyertaan modal dalam suatu perusahaan. Jadi, saham adalah tanda kepemilikan seseorang atas pendapatan serta aset perusahaan dari modal yang telah ditanamkan. Banyaknya investor yang berinvestasi saham pada perusahaan akan membuat harga saham perusahaan naik. Kenaikan harga saham tersebut akan memberikan keuntungan bagi investor. Keuntungan yang didapat dari investasi saham ini disebut *return* saham.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat berupa *return* realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang. *Return* realisasian (*realized return*) merupakan *return* yang telah terjadi. *Return* realisasian dihitung menggunakan data historis. *Return* realisasian penting karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja dari perusahaan. *Return* realisasian atau *return* histori ini juga berguna sebagai dasar penentu *return* ekspektasian (*expected return*) dan risiko dimasa datang. Salah satu pengukuran *return* realisasian yang banyak digunakan adalah *return* total (*total return*) (Hartono, 2017:283).

Return total merupakan *return* keseluruhan dari suatu investasi dalam suatu periode yang tertentu. *Return* total sering disebut dengan *return* saja. *Return* total terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield* (Hartono, 2017:284).

Capital gain atau *capital loss* merupakan selisih dari harga investasi sekarang relatif dengan harga periode yang lalu (Hartono, 2017:284). Jika perubahan harga saham menunjukkan peningkatan maka investor mendapatkan *capital gain*, sebaliknya jika perubahan harga saham menunjukkan penurunan maka investor mendapatkan *capital loss* (Tandelilin, 2017:51).

Yield merupakan persentase penerimaan kas periodic terhadap harga investasi periode tertentu dari suatu investasi. Untuk saham, *yield* adalah persentase dividen terhadap harga saham periode sebelumnya (Hartono, 2017:284). Investor tidak akan memperoleh dividen sebab dividen yang diperoleh reksa dana saham akan direinvestasikan dalam saham dan tidak dibagikan karena satu atau dua alasan (Frensidy, 2013:136). Dividen yang dibagikan perusahaan

kepada investor tidak rutin setiap periodik, maka dari itu perhitungan *return* saham yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan *capital gain/loss*.

Salah satu sektor yang memiliki prospek bagus dan menjanjikan bagi investor untuk dijadikan investasi adalah sektor properti dan *real estate*. Properti dan *real estate* dinilai menjanjikan untuk dijadikan investasi karena investasi ini bersifat jangka panjang, sehingga keuntungan yang didapat juga lebih besar. Selain itu, banyaknya penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya di Indonesia juga mendasari baiknya berinvestasi disektor tersebut. Hal ini menjadikan sektor properti dan *real estate* tumbuh dengan sangat pesat. Pertumbuhan yang pesat ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan perhotelan (Apriliany dan Effendi, 2019).

Sepanjang tahun 2013, seluruh sektor properti mengalami pertumbuhan yang positif. Pertumbuhan positif tersebut ditandai dengan meningkatnya permintaan, suplai hingga harga jual dan sewa. Menurut catatan Leads Property Indonesia kondisi pasar properti di Indonesia tidak hanya diramaikan oleh aksi para pengembang lokal tetapi juga oleh investor asing (www.industry.kontan.co.id). Pada tahun 2014 pertumbuhan ekonomi di Indonesia kurang baik karena pelaksanaan pemilu pada pertengahan 2014 menahan investor untuk berinvestasi karena mereka lebih memilih *wait and see*. Meskipun mengalami perlambatan ekonomi, namun sektor properti tetap bertahan menjadi sektor dengan pertumbuhan saham terbesar dibandingkan dengan sektor lainnya (www.bi.go.id). Pada tahun 2015 kinerja sektor properti mengalami perlambatan lantaran lesunya kondisi ekonomi dan gejolak nilai tukar (www.investasi.kontan.co.id). Sebagian besar realisasi kinerja emiten sektor properti pada kuartal pertama tahun 2015 masih rendah. Meskipun dalam realisasinya masih rendah, namun kinerja sektor properti masih bertahan dengan baik. Hal ini disebabkan karena *marketing sales* sektor properti masih bertahan dengan baik (www.cnnindonesia.com). Sepanjang tahun 2016 kinerja sektor properti belum membaik dari pencapaian tahun 2015 karena mayoritas emiten terbesar di BEI mengalami penurunan laba bersih (www.cnnindonesia.com).

Survey harga yang dilakukan BI menunjukkan bahwa harga perumahan mengalami kenaikan pada triwulan I tahun 2016 dipasar premier. Meskipun mengalami kenaikan, namun antusias para konsumen berinvestasi pada sektor properti masih sangat tinggi lantaran mereka memanfaatkan sumber pembiayaan dari KPR sebagai fasilitas pembiayaan pembelian properti disektor perumahan (www.bi.go.id). Meskipun sempat mengalami pelemahan, namun sektor properti pada tahun 2017 mengalami peningkatan. Hal tersebut terlihat dari pertumbuhan kinerja *marketing sales* perusahaan-perusahaan properti yang mengalami kenaikan (www.cnnindonesia.com). Meskipun sektor properti dan *real estate* sempat mengalami perlambatan pada tahun-tahun tertentu, namun properti dan *real estate* mampu mempertahankan sektornya dengan baik. Terbukti sampai saat ini sektor properti semakin berkembang dengan pesat. Bisnis ini berkembang dengan pesat karena bisnis properti dan *real estate* selalu diminati banyak kalangan dan selalu menggiurkan. Properti dan *real estate* diminati banyak kalangan karena semua orang dapat menjadi kaya lewat bisnis tersebut dan semua orang kaya pasti punya properti.

Pada penelitian yang dilakukan Fitri dan Herlambang (2018) menyatakan bahwa *return on asset* berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham syariah pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI, sedangkan pendapat berbeda dilakukan oleh Mende dan Van Rate (2017) yang menyatakan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*. Penelitian yang dilakukan oleh Sudarsono dan Sudyatno (2016) yang menyatakan bahwa *debt to equity* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Mende dan Van Rate (2017) yang menyatakan *debt to equity* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi *et. al.* (2016) menyatakan bahwa tingkat bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham properti dan *real estate*, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Maharditya *et. al.* (2018) menyatakan bahwa tidak ada pengaruh negative antara variabel BI rate terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*. Penelitian yang dilakukan oleh Yuliaratih dan Artini (2018)

menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham properti dan *real estate*, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Setiyono *et. al.* (2018) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*.

Berdasarkan latar belakang pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul “**Pengaruh *return on asset*, *debt to equity*, tingkat bunga dan inflasi terhadap *return* saham properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017**”.

1.2. Perumusan Masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Berapa besar pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham?
2. Berapa besar pengaruh *debt to equity* terhadap *return* saham?
3. Berapa besar pengaruh tingkat bunga terhadap *return* saham?
4. Berapa besar pengaruh inflasi terhadap *return* saham?
5. Berapa besar pengaruh *return on asset*, *debt to equity*, tingkat bunga dan inflasi terhadap *return* saham?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui berapa besar pengaruh :

1. *Return on asset* terhadap *return* saham.
2. *Debt to equity* terhadap *return* saham.
3. Tingkat bunga terhadap *return* saham.
4. Inflasi terhadap *return* saham.
5. *Return on asset*, *debt to equity*, tingkat bunga dan inflasi terhadap *return* saham.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai kegunaan sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Manfaat penelitian ini bagi peneliti adalah sebagai bagian dari proses belajar yang dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang teori-teori yang selama ini dipelajari selama proses perkuliahan yang kemudian dibandingkan dengan kondisi yang sesungguhnya dilapangan.

2. Bagi investor

Manfaat penelitian bagi investor sebagai gambaran keadaan saham perusahaan publik dan faktor – faktor yang mempengaruhi *return* saham properti dan *real estate* dalam pengaruhnya terhadap *return on asset*, *debt to equity*, tingkat bunga dan inflasi sehingga dapat digunakan sebagai strategi bagi investor jika ingin menanamkan dananya dipasar modal.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dan sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi peneliti selanjutnya yang akan mengambil topik penelitian yang sama yaitu tentang *return* saham dengan menambahkan faktor-faktor lain yang mempengaruhinya.