

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak dibidang 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.

Seiring dengan trend global, Indonesia yang juga mengalami proses urbanisasi. Saat ini, lebih dari setengah dari penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan dan diperkirakan bahwa pada tahun 2050 dua pertiga dari penduduk Indonesia akan tinggal di daerah perkotaan (perkiraan PBB). Disebabkan oleh proses urbanisasi yang cepat, semakin banyak rumah, apartemen dan kondominium perlu dibangun di daerah-daerah perkotaan Indonesia untuk memenuhi permintaan di masa mendatang. Situasi ini menunjukkan bahwa terbatasnya ketersediaan lahan di pusat-pusat kota akan menimbulkan meningkatnya harga properti, sementara pengembang perlu fokus pada pengembangan properti vertikal (apartemen dan kondominium). Hal ini juga akan menimbulkan peningkatan jumlah proyek properti di sekitar pusat-pusat perkotaan atau pengembangan pusat-pusat kota baru.

Sektor properti residensial di Indonesia mampu berkembang pesat di tahun-tahun 2010-2013 karena tingkat suku bunga Bank Indonesia yang relatif rendah. Antara Februari 2012 dan pertengahan 2013, bank sentral di Indonesia

mempertahankan suku BI rate sebesar 5,75%, tingkat kebijakan terendah dalam sejarah. Akibatnya, bank-bank komersial Indonesia melihat pinjaman hipotek mereka meningkat secara substansial. Pada bulan Mei tahun 2013, sekitar 46% dari bank jumlah kredit dialokasikan ke konsumen kredit kepemilikan rumah (KPR). Sementara itu, pengembang properti lokal memiliki akses terhadap dana yang relatif murah untuk proyek-proyek pembangunan properti mereka (<http://www.indonesia-investments.com/id/>).

**Tabel I.1 Bank Indonesia Rate**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Bank Indonesia Rate</b> (% at year-end)	9.25	6.50	6.50	6.00	5.75	7.50	7.75	7.50
<b>Inflation</b> (annual % change)	9.8	4.8	5.1	5.3	4.3	8.4	8.4	3.4
<b>GDP Growth</b> (annual % change)	6.0	4.6	6.2	6.2	6.0	5.6	5.0	4.8

Sumber: [://www.indonesia-investments.com/id/](http://www.indonesia-investments.com/id/)

Sektor ini memiliki cakupan usaha yang sangat luas, sehingga dengan ramainya bisnis di sektor ini akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terciptanya lapangan-lapangan kerja baru. Industri *property* dan *real estate* juga dianggap sebagai investasi yang paling aman dilakukan di Indonesia, mengingat harga lahan yang semakin melonjak seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kemampuan ekonomi masyarakat. Dunia bisnis yang sedang memasuki era globalisasi, mengakibatkan persaingan semakin tajam, sehingga setiap perusahaan dituntut untuk senantiasa memproduksi secara efisien apabila ingin tetap memiliki keunggulan daya saing. Perusahaan sebagai suatu entitas yang beroperasi dengan menerapkan prinsip-prinsip ekonomi,

umumnya tidak hanya berorientasi pada pencapaian laba maksimal, tetapi juga berusaha meningkatkan nilai perusahaan dan kemakmuran pemiliknya (Kesuma, 2009).

Perkembangan pasar modal di Indonesia mengalami peningkatan yang sangat pesat, terutama setelah pemerintahan melakukan berbagai regulasi di bidang keuangan, perbankan, dan pasar modal. Para pelaku di pasar modal telah menyadari bahwa efek perdagangan dapat memberikan *return* yang cukup baik bagi mereka, dan sekaligus memberikan kontribusi yang besar bagi perkembangan perekonomian negara kita. Aktivitas pasar modal yang merupakan salah satu potensi perekonomian nasional, memiliki peranan yang penting dalam perkembangan perekonomian nasional.

Pasar modal juga menjalankan fungsi dalam perekonomian nasional, yaitu sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor), dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja, dan lain-lain. Pasar modal juga sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Dapat dikatakan, bahwa pasar modal adalah tempat bertemunya pihak yang membutuhkan dana, seperti perusahaan-perusahaan yang ingin memperluas usahanya, menambah modal baru, dengan pihak yang memiliki kelebihan dana, para investor yang ingin menanamkan dananya dalam bentuk saham, obligasi, dan sebagainya, dengan harapan memperoleh keuntungan dari dana tersebut.

Tujuan utama investor menanamkan modalnya pada sekuritas terutama saham adalah untuk mendapatkan *return* (tingkat pengembalian) yang maksimal dengan resiko tertentu atau memperoleh *return* tertentu dengan resiko minimal. *Return* dapat diperoleh dari dua bentuk, yaitu *yield* dan *capital gain* (kenaikan harga jual saham atas harga belinya). Investor akan memilih saham perusahaan yang akan memberikan *return* yang lebih optimal baginya. Variasi harga saham akan dipengaruhi oleh kinerja perusahaan yang bersangkutan disamping dipengaruhi oleh hukum permintaan dan penawaran, kinerja perusahaan akan menentukan tinggi rendahnya harga saham di pasar modal.

*Return* saham merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. Sebuah investasi menunjukkan kesediaan investor menyediakan sejumlah dana pada saat ini untuk memperoleh sebuah aliran dana pada masa yang akan datang sebagai kompensasi atas faktor waktu selama dana ditanamkan dan resiko yang ditanggung. Harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal tersebut diusahakan agar dapat terwujud dengan melakukan analisis dan upaya yang berkaitan dengan investasi dalam sahamnya. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham sehingga harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal bisa dicapai.

Salah satu alat untuk menganalisis saham adalah dengan analisis rasio keuangan. Analisis rasio keuangan merupakan alat yang membantu untuk menganalisis laporan keuangan perusahaan sehingga kita dapat mengetahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Rasio keuangan yang berasal dari laporan keuangan ini sering disebut faktor fundamental perusahaan yang

dilakukan dengan teknik analisis fundamental. Analisis rasio keuangan merupakan instrumen analisis perusahaan yang ditunjukkan untuk melihat kondisi keuangan perusahaan yang bersangkutan. Dengan analisis rasio keuangan ini dapat diketahui kekuatan dan kelemahan perusahaan di bidang keuangan, perusahaan yang melakukan penjualan kepada masyarakat bertujuan untuk menambah modal kerja perusahaan, perluasan usaha dan diversifikasi produk. Investor tertarik dengan saham yang memiliki *return* positif dan tinggi karena akan meningkatkan kesejahteraan investor. Investor sebelum melakukan investasi pada perusahaan melakukan analisis kinerja perusahaan antara lain menggunakan rasio keuangan.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi *Return Saham* di pasar modal, namun dalam penelitian ini akan dianalisis melalui variabel *Leverage (Debt to Equity Ratio)*, Likuiditas (*Current Ratio*), *Price Earning Ratio*, dan *Earning Per Share*.

*Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dari hutang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung oleh perusahaan dibandingkan dengan jumlah aktiva yang dimilikinya. Dalam arti lain dikatakan bahwa rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi). Menurut Sutrisno (2009 :15), mendefinisikan *leverage* adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi semua kewajibannya apabila perusahaan dilikuidasi. Sedangkan menurut Kasmir (2010 : 112), rasio *leverage* merupakan

rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang.

Menurut beberapa penelitian terdahulu, seperti yang dikatakan Rio Malintan (2011) menghasilkan bahwa *Leverage* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut Gd Gilang Gunadi dan I Ketut Wijaya Kesuma (2015) menghasilkan bahwa *Leverage* (DER) memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Dari penelitian tersebut dapat dilihat terdapat perbedaan mengenai hubungan antara *Leverage* (DER) dan *returns*saham.

Rasio likuiditas digunakan untuk menganalisa dan menginterpretasikan posisi keuangan jangka pendek, dan sangat membantu bagi manajemen untuk mengecek efisiensi modal kerja yang digunakan dalam perusahaan. Para pengguna laporan keuangan yang tertarik pada investasi jangka pendek akan menggunakan rasio ini sebagai alat ukur kinerja perusahaan. Menurut Sutrisno (2009 : 215), mendefinisikan likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajibannya yang harus segera dipenuhi. Sedangkan menurut Fahmi(2012:59), mengemukakan bahwa rasio likuiditas(*liquidity ratio*) adalah kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Secara umum terdapat beberapa rasio likuiditas, yaitu *Current Ratio*, *Quick Ratio*, dan *Net Working Capital Ratio*. Pada penelitian ini, yang digunakan peneliti dari rasio likuiditas adalah *Current Ratio*.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu, likuiditas (CR) memiliki pengaruh yang beragam. Seperti menurut Okky Safitri, Sinarwati, dan

Anantawikrama Tungga Atmaja (2015) menghasilkan bahwa likuiditas (CR) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut Farkhan dan Ika (2013) menghasilkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dari penelitian tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan mengenai hubungan antara likuiditas (CR) dan *return* saham.

*Price Earning Ratio* (PER) adalah hasil bagi antara harga saham di pasar dengan laba per lembar sahamnya (EPS). Rasio ini menunjukkan seberapa tinggi suatu saham dibeli oleh investor dibandingkan dengan laba per lembar saham. Jika PER perusahaan tinggi berarti saham perusahaan diharapkan dapat memberikan *return* yang besar bagi investor. *Price Earning Ratio* (PER) digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan menghasilkan laba di masa depan. Saham yang mempunyai nilai *price earning ratio* (PER) yang tinggi sering dianggap sebagai saham yang *overvalued*, begitu juga sebaliknya, saham yang mempunyai nilai PER yang rendah sering dianggap sebagai saham yang *undervalued*. Dengan EPS yang meningkat, investor menganggap perusahaan mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang karena manajemen telah berhasil dalam memuaskan pemegang saham berupa perolehan laba yang semakin besar untuk pemegang saham. *Price Earning Ratio* menunjukkan perbandingan antara harga saham di pasar atau harga perdana yang ditawarkan dibandingkan dengan pendapatan yang diterima (Harahap, 2013:311). Nilai PER yang tinggi menunjukkan bahwa suatu perusahaan

memiliki prestasi yang sangat baik di masa mendatang dan semakin tinggi pula rupiah yang harus dibayarkan investor pada perusahaan tersebut.

Menurut beberapa penelitian terdahulu, seperti yang dikatakan R. R Ayu Dika Parwati dan Gede Mertha Sudiartha (2016) menghasilkan bahwa *price earning ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut Yigit Bora Senyigit dan Yusuf Ag (2014) menghasilkan bahwa *price earning ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Dari penelitian tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan mengenai hubungan antara *price earning ratio* dan *return* saham.

EPS adalah tingkat keuntungan yang diperoleh pemegang saham dalam tiap lembar saham yang dimiliki. EPS didapat dari laba bersih setelah bunga dan pajak dibagi dengan jumlah saham biasa yang beredar. Informasi yang terdapat di dalam EPS menggambarkan besarnya jumlah laba bersih perusahaan setelah bunga dan pajak yang dibagikan kepada para pemegang saham. Nilai EPS yang semakin tinggi, akan meningkatkan minat para investor untuk berinvestasi. Semakin banyak jumlah investasi yang dilakukan maka perusahaan akan mengalami peningkatan harga saham, dan akan memberikan tingkat *return* saham yang tinggi. EPS dapat dihitung dengan membandingkan laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan jumlah saham yang beredar (Harahap, 2013:304). EPS memengaruhi *return* saham perusahaan yang ditandai dengan kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan (Yeye dan Tri, 2011).

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu, *earning per share* memiliki pengaruh yang beragam. Seperti menurut Wajid Khan, Arab Naz, Madiha Khan,

Waseem Khan Qaiser Khan, dan Shabeer Ahmad (2013) menghasilkan bahwa *earning per share* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut Yeye Susilowati dan Tri turyanto (2011) menghasilkan bahwa *earning per share* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dari penelitian tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan mengenai hubungan antara *earning per share* dan *return* saham.

Berdasarkan uraian dan permasalahan pada latar belakang diatas membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, *Price Earning Ratio* dan *Earning Per Share* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estates* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2014”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia?
3. Apakah *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia?
4. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia?

## **C. Tujuan Penelitian**

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh:

1. *Leverage* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.
2. Likuiditas terhadap *Return Saham* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.
3. *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.
4. *Earning Per Share* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan terkait dengan usaha manajemen dalam meningkatkan faktor-faktor fundamental perusahaan yang dapat meningkatkan harga saham dan sekaligus *return* saham.

2. Investor dan Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pengaruh *leverage*, likuiditas, *price earning ratio*, dan *earning per share* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.

### 3. Dunia Penelitian dan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur atau referensi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia dan dapat digunakan sebagai acuan untuk penelitian yang lebih baik mengenai pengaruh *leverage*, likuiditas, *price earning ratio*, dan *earning per share* terhadap *return* saham pada masa yang akan datang.