

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Capital market merupakan tempat mencari dana usaha dalam upaya peningkatan aktifitas ekonomi perusahaan. Kondisi ekonomi disuatu negara dapat dilihat dari volume perdagangan di *Capital market* tersebut.

Warga yang mempunyai kelebihan uang dapat ikut berpartisipasi dan memilih *Capital market* sebagai alternatif tempat berinvestasi untuk menanamkan dananya.¹ *Return* adalah unsur yang memicu semangat dan memotivasi investor untuk menanamkan dananya. Saat ini saham merupakan investasi yang banyak diminati dengan *return* tinggi dari pada jenis investasi lainnya walaupun ada *risk* yang sebanding. Sehingga perlu analisis lebih akurat sebelum melaksanakan investasinya.²

Sektor *real estate* dan *property* menjadi salah satu sektor yang diminati masyarakat sekaligus menjadi penggerak ekonomi

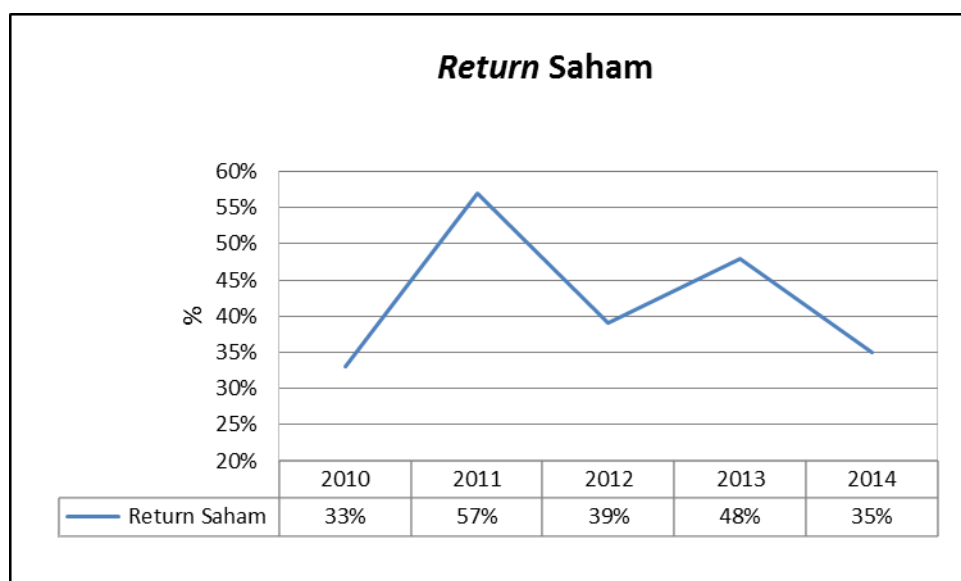
¹Nicky Nathaniel, 2008 "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Return Saham" (Studi Pada Saham-saham Real Estate and Property di Bursa Efek Indonesia Periode 2004-2006, (Tesis, Universitas Diponegoro) hal 2-3.

²Gantowati, Evi dan Arwanta, Erwin, 2009, "Kemampuan Prediksi Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham", Kajian Bisnis, Vol. 12, No. 1.

nasional dengan berbagai *multifier effect* nya dalam skala nasional pula. Sesuai data IDX yang ada, *Return* dari Sektor *real estate* dan *property* mengalami peningkatan dari tahun 2010-2014, yaitu:

Grafik 1.1

Return Saham Real Estate dan Propety Tahun 2010 - 2014



Sumber : *IDX Statistics 2010-2014/www.idx.co.id (diolah)*

Pada grafik di atas terlihat nilai *return* saham *real estate* dan *property* dengan *capital gain* selama tahun 2010-2014. Dapat terlihat pula bahwa *return* saham tahun 2014 terjadi penciutan ke 35% dari 48% pada tahun 2013. *Return* saham bisa terpengaruh kondisi umum faktor *micro-economic* disuatu negara, dalam penelitian ini variabel *micro-economic* yang digunakan antara lain *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), *Net Profit*

Margin (NPM), dan *Price to Book Value* (PBV), sedangkan variabel indikator makroekonomi yaitu Pertumbuhan Ekonomi (PDB), Inflasi, Suku Bunga (SBI), dan Kurs.

Pertumbuhan penduduk menjadi salah satu faktor yang mendorong menjadi banyaknya masyarakat yang berkelompok menanamkan dananya di *capital market* khususnya di properti sehingga terjadi penambahan *demand* dan *supply* tanah bersifat tetap yang berdampak semakin meningkat tingginya harga properti.³

Faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham antara lain *micro factor and macro factor*. *Micro factor* yaitu faktor yang berada di dalam manajemen perusahaan tersebut, yaitu: *net profit*, *book value per share*, *rasio debt terhadap equity* dan *financial rasio* lainnya.⁴

Tingkat suku bunga, kurs, *product domestic bruto*, *global economic*, *inflation*, *tax policy*, serta jumlah uang beredar merupakan faktor eksternal (*macro factor*) yang secara langsung berpengaruh terhadap kinerja perusahaan.⁵

³Anastasia, Njo., Yanny Widiastuty., & Imelda Wijianti, 2009, "Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis terhadap Harga Saham Properti di BEJ", Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol. 5, No. 2.

⁴ Samsul, Mohamad 2009, Pasar Modal dan Manajemen Portofolio, Erlangga, Jakarta. Hal.200.

⁵ Dwi Prastowo, 2008. *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi Kedua Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

Rasio lain yang diprediksi hubungan *effect return* suatu saham seperti *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), *Price to Book Value* (PBV) dan *Earning per Share* (EPS).⁶

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 8 faktor yang mempengaruhi *return* saham pada sektor *real estate* dan *property* yang *listed* di bursa efek Indonesia yakni DER, NPM, PBV, EPS, inflasi, nilai tukar, suku bunga SBI, dan pertumbuhan GDP.

Research pernah dilakukan Chuan (2009) dengan meneliti determinasi inflasi, nilai tukar dan GDP terhadap tingkat *return* dengan menggunakan data *consumer price index* 12 negara OECD. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi, nilai tukar dan GDP determinan negatif terhadap *return* saham. Dengan meningkatnya inflasi secara langsung akan menekan harga real saham, harga saham akan *undervalued*, serta fluktuasi nilai tukar akan berimbang pada naiknya biaya barang dan jasa, penjualan dan arus kas dapat berubah seiring dengan nilai tukar yang berfluktuasi.

Research sebelumnya yang juga pernah dilaksanakan Prasetya (2010) dengan meneliti faktor yang berpengaruh ke *return* saham menyatakan hasil bahwa *net profit margin* (NPM), *price to book value* (PBV) dan *earning per share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *return* saham.

⁶ Nicky, *Op. cit.*

Berdasarkan beberapa hasil penelitian di atas dan untuk melihat *consistence* dari penelitian sebelumnya maka dianggap perlu pula untuk diteliti bagaimanakah faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di bursa efek Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan menguji DER, NPM, PBV, EPS, inflasi, nilai tukar, suku SBI, dan GDP terhadap *return* saham pada industri *real estate* dan *property* yang *listed* di bursa efek Indonesia tahun 2010-2014.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul “Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap *return* saham pada *real estate* dan *property* yang *listed* di bursa efek Indonesia periode tahun 2010-2014”

1.2 Identifikasi Masalah

Return menjadi *benefit expected* oleh penanam modal dari investasi yang dilakukannya, hal ini merupakan *compensation* atas *opportunity cost* dan resiko penurunan daya beli akibat adanya pengaruh inflasi. Sedangkan *return* yang terjadi atau *return* aktual merupakan *return* yang telah diperoleh investor dimasa lalu.

Masalah yang muncul adalah investor perlu memahami dan menganalisis faktor-faktor yang lebih signifikan yang mempengaruhi *return* saham perusahaan di sektor *real estate* dan

property yang *listed* di bursa efek Indonesia seperti tingkat DER, NPM, PBV, EPS, inflasi, kurs, suku bunga SBI, pertumbuhan GDP.

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Hasil penelitian ini tidaklah mewakili Industri *real estate* dan *property* secara keseluruhan di Indonesia, karena yang dijadikan populasi dalam penelitian ini hanya perusahaan *real estate* dan *property* yang sudah *listed* di Bursa Efek Indonesia .
2. Variabel bebas yang akan digunakan hanya meliputi tingkat DER, NPM, PBV, EPS, inflasi, nilai tukar, suku bunga SBI, dan GDP.
3. Data yang dianalisa adalah laporan keuangan *audited* tahun 2010-2014, sehingga memiliki keterbatasan sampel tahun penelitian.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka peneliti telah merumuskan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah DER memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
2. Apakah EPS memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?

3. Apakah NPM memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
4. Apakah PBV memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
5. Apakah Inflasi memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
6. Apakah nilai tukar memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
7. Apakah suku bunga memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?
8. Apakah pertumbuhan GDP memiliki determinan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* di BEI periode 2010-2014 ?

1.5 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan manfaat praktis antara lain:

1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam bentuk bukti empiris mengenai pengaruh DER, EPS, NPM, PBV, Inflasi, Nilai Tukar, Suku Bunga (SBI), Pertumbuhan GDP berpengaruh terhadap *Return Saham*, serta sebagai referensi bagi penelitian yang serupa di masa yang akan datang.

2. Aspek Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipertimbangkan sebagai *input* untuk perusahaan *real estate* dan *property* yang *listed* Bursa Efek Indonesia guna sebagai landasan pengambilan keputusan. Kajian ini dapat dijadikan sebagai model dasar untuk melakukan evaluasi strategi perusahaan *real estate* dan *property* dalam mencapai target *return* yang sudah ditetapkan.