

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan bursa saham tunggal di Indonesia, bertempat di Jakarta yang memfasilitasi perdagangan saham, pendapatan tetap, instrumen derivatif, reksadana, obligasi, serta saham dan obligasi yang berbasis Syariah. BEI juga menyediakan data perdagangan real time dalam data-*feed* format untuk *vendor* data/perusahaan. BEI dulunya sebagai Bursa Efek Jakarta sampai digabung dengan Bursa Efek Surabaya pada bulan Desember 2007 (Indonesia-Investments, 2015).

BEI sebagai regulator dan fasilitator mempunyai misi terus mengawal perjalanan panjang sejarah pasar modal Indonesia agar bisa terus menjadi pasar yang efisien dengan kredibilitas tingkat dunia. Misi yang juga sangat penting bagi BEI adalah menjadikan pasar modal lebih banyak lagi, melibatkan masyarakat Indonesia untuk berinvestasi, sehingga hasilnya menjadi lebih luas untuk dinikmati di dalam negeri. Oleh karena itu, sosialisasi investasi saham menjadi semakin penting (idx, 2016).

Perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dikelompokkan dalam tiga sektor yaitu sektor utama adalah industri penghasil bahan baku (sektor pertanian dan sektor pertambangan), sektor kedua adalah industri pengolahan atau manufaktur (sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri dan sektor industri barang konsumsi), dan sektor ketiga adalah industri jasa (sektor *property* dan *real estate*, sektor infrastruktur, utilitas dan transportasi, sektor keuangan serta sektor perdagangan, dan jasa investasi). Dimana keragaman jenis industri tersebut menjadi bahan dari penelitian ini, khususnya pada perusahaan *property*. Hal ini digunakan sebagai proksi dalam mengetahui hubungan antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), *Return On Asset* (ROA), Inflasi, dan Suku Bunga terhadap *return* saham (sahamok, 2016).

Saat ini negara Indonesia sudah menuju kearah perbaikan. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan mengerjakan pembangunan infrastruktur-infrastruktur yang vital dan dapat memperbaiki perkembangan perekonomian di Indonesia. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari berkualitasnya insfrastruktur adalah usaha di bidang properti terutama pada perumahan mewah atau real estate, insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk

berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan real estate bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari insfrastruktur yang berkualitas (Wibowo, 2011),.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri *property* dan *real estate* begitu besar saat ini dan akan semakin tinggi di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Dari data *www.idx.co.id*, diawal tahun 1968 industri *property* dan *real estate* mulai bermunculan dan tahun 1980-an industri *property* dan *real estate* sudah mulai terdaftar di BEI. Adapun jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2003 berjumlah 30 perusahaan, pada tahun 2009 bertambah menjadi 41 perusahaan, hingga pada tahun 2015 yang terdaftar berjumlah 49 perusahaan.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Return adalah hasil yang diperoleh dari investasi, *return* dapat dikategorikan menjadi dua yaitu *return* realisasi dan *return* ekspektasi. *Return* realisasi merupakan *return* yang sudah terjadi sedangkan *Return* ekspektasi merupakan *return* yang diharapkan oleh investor dimasa yang akan datang (Hartono, 2013, p. 205). Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan *Return* saham dapat digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur keberhasilan perusahaan.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami pasang surut dalam memberikan tingkat *return* kepada investor. Setelah dua tahun mengalami perlambatan, pasar properti Indonesia diprediksi bakal kembali meledak (*booming*) pada akhir 2016 dan awal 2017. Selama hampir satu dekade terakhir, pasar properti Indonesia banyak mengalami pasang surut. Diawali dari tahun 2008 kala terpengaruh krisis finansial global hingga 2009. Kemudian pada 2010 mengalami pemulihan cepat hingga akhirnya pada periode 2012 dan 2013 pasar properti Indonesia melesat cepat. Sayangnya, hal itu tak berlangsung lama setelah banyak investor dan konsumen ragu membangun atau membeli proyek properti lantaran Pemilu 2014. Imbasnya, bisnis properti mengalami sedikit perlambatan sejak 2015 hingga saat ini. Kondisi itu tak akan berlangsung lama karena belum ada sejarahnya di Indonesia penurunan harga properti berlangsung lama. Sebagai pasar yang masih berkembang, Indonesia memiliki performa harga properti menurun, stagnan lama baru kemudian naik lagi (Pitoko, 2016).

Fenomena diatas menunjukkan bahwa sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami pasang surut. Dilihat dari *net income* perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami pertumbuhan sampai tahun 2014 dan mengalami penurunan pada tahun 2015. Berikut merupakan persentase pertumbuhan *net income* pada perusahaan *property* dan *real estate* dari tahun 2011 sampai dengan 2015:

Tabel 1.1

Rata-rata Laba bersih Industri *Property* dan *Real Estate* dalam Milyaran Rupiah

Tahun	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Net Income</i>	2.08	3.74	5.69	6.36	5.10

Sumber: data yang diolah penulis (2016)

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa rata-rata laba bersih pada Sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami kenaikan pada tahun 2011 sampai 2014, namun pada 2015 mengalami penurunan. Bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang dianggap baik dan menarik oleh investor. Pada kondisi *net income* yang berkembang sangat pesat pada tahun 2014, kenaikan laba bersih biasanya memicu naiknya harga saham dan diikuti kenaikan tingkat *return* saham.

Pada tahun 2015 Bumi Serpong Damai Tbk memberikan tingkat *return* saham yang sangat tinggi, diikuti dengan tingkat *debt to equity ratio* dibawah angka 1 yang berarti tingkat proporsi dana yang disediakan oleh kreditor terhadap modal yang berasal dari pemilik perusahaan. Emiten properti terkemuka di tanah air PT Bumi Serpong Damai Tbk. (kode saham: BSDE) sukses meraih pendapatan prapenjualan (*marketing sales*) sebesar Rp6,8 triliun sepanjang tahun 2015. Capaian tersebut meningkat 3,83% dibandingkan dengan *marketing sales* pada tahun 2014. Peningkatan tersebut terutama didorong oleh tingginya permintaan di kawasan BSD City Serpong. Kawasan tersebut menyumbangkan marketing sales sebesar 70,1% atau senilai Rp4,7 triliun dari total keseluruhan pendapatan prapenjualan yang diraih BSDE sepanjang 2015.

“Kenaikan ini mengindikasikan produk yang kami siapkan mendapat kepercayaan dari konsumen karena kualitas dan keunggulannya sebagai hunian maupun investasi,” ujar Hermawan Wijaya, Direktur Bumi Serpong Damai. Jika dijabarkan lebih jauh, sebagian besar dari pendapatan prapenjualan BSDE berasal dari kawasan residensial yang mencapai Rp 4,4 triliun. Hasil ini cukup

membanggakan karena melampaui target yang dipatok perseroan pada awal tahun 2015 sebesar Rp4,2 triliun.

Selain itu, pertumbuhan pendapatan prapenjualan dari produk residensial juga yang tertinggi, yaitu melonjak 39% dibandingkan dengan raihan pada tahun 2014 senilai Rp 3,1 triliun. Sementara itu dari segmen lain, pendapatan prapenjualan unit komersial termasuk kavling tanah, apartemen, kawasan industri, dan ruko yang dibukukan BSDE sepanjang tahun lalu mencapai Rp2,4 triliun. Hingga 30 September 2015, BSDE berhasil meraih pendapatan Rp4,6 triliun, atau meningkat 18% dibandingkan dengan raihan pada kuartal III tahun sebelumnya senilai Rp3,9 triliun. Sementara itu, pada periode yang sama, BSDE berhasil mencetak laba bersih senilai Rp1,7 triliun. Dari sisi fundamental, BSDE masih memiliki kekuatan kas yang kuat, yakni senilai Rp6,7 triliun, sementara total aset tercatat mencapai Rp35,6 triliun hingga 30 September 2015 (Wijaya, 2016).

Penelitian terdahulu yang digunakan oleh Asmi (2014) faktor yang mempengaruhi *return* suatu investasi terdapat dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal perusahaan. Pada penelitian ini digunakan beberapa indikator yang berpeluang untuk mempengaruhi return saham yaitu *debt to equity ratio*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga. *Debt to equity ratio* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal. Rasio ini dihitung sebagai hasil bagi antara total utang dan modal. Rasio ini berguna untuk mengetahui besarnya perbandingan antara jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan. Rasio ini berfungsi untuk mengetahui berapa bagian dari setiap rupiah modal yang dijadikan sebagai jaminan utang (Hery, Analisis Laporan Keuangan-Integrated and Comprehensive, 2016, p. 168). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nidianti (2013) menghasilkan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham, sedangkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yuliantari dan Sujana (2014) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Earning per share yaitu rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang saham biasa. Rasio ini menunjukkan keterkaitan antara jumlah laba bersih dengan bagian kepemilikan pemegang saham dalam perusahaan investasi. Calon investor potensial akan menggunakan figur laba per lembar saham biasa ini untuk menetapkan keputusan investasi diantara berbagai alternatif yang ada (Hery, Analisis Laporan Keuangan-Integrated and Comprehensive, 2016, p. 144). Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh

Susilowati (2016) menghasilkan bahwa *earning per share* berpengaruh terhadap *return* saham, sedangkan menurut Sari dan Venusita (2013) menunjukkan bahwa *earning per share* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Menurut Gaspersz (2013:61) *Return on Asset* (ROA) merupakan salah satu rasio yang menjadi ukuran profitabilitas perusahaan. ROA digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menciptakan keuntungan dari aset-aset yang dikendalikan oleh manajemen. Semakin tinggi nilai ROA menunjukkan bahwa kinerja perusahaan semakin baik. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah labar bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total asset (Hery, Analisis Laporan Keuangan-Integrated and Comprehensive, 2016, p. 144). Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Saputra dan Astika (2013) menghasilkan penelitian yang menunjukkan bahwa *return on asset* berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Nidianti (2013) menunjukkan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Inflation is a sustained upward movement in the aggregate price level that is shared by most products (Gordon, Macroeconomics, 2014, p. 289). Kondisi ini mempengaruhi kemampuan daya beli konsumen dalam membeli produk atau jasa sehingga menurunkan kinerja perusahaan dalam bentuk laba serta *return* kepada investor yang dihasilkan (Kurniadi, Achسانی, dan Sasongko, 2013). Hal ini akan menurunkan minat investor untuk berinvestasi. Jika minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan turun, maka akan terjadi penurunan harga saham perusahaan dan *return* saham (Riantani dan Tambunan, 2013). Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rusliati dan Fathoni (2011) dan Nidianti (2013) menghasilkan bahwa inflasi berpengaruh terhadap *return* saham, berlainan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Riantani dan Tambunan (2013) dan Halim (2013) bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Interest rate are the percentage, ususally expressed in annual terms, of a balance that is paid by a borrower to a lender that is in addition to the original amount borrowed or lent (Guell, 2012, p. 93). Menurut Riantani dan Tambunan (2013), Bank Indonesia melalui mekanisme kebijakan moneternya dapat mengurangi tekanan permintaan akan uang dengan melakukan kebijakan uang ketat yaitu dengan menaikkan suku bunga. Kenaikan suku bunga ini akan mengakibatkan jumlah uang beredar di masyarakat terserap ke lembaga perbankan sehingga laju pertumbuhan ekonomi dapat terhambat karena investasi berkurang. Penurunan investasi akan berakibat terhadap menurunnya harga saham. Tingkat bunga yang terlalu tinggi akan mempengaruhi *present value*

aliran kas perusahaan, sehingga kesempatan investasi yang ada tidak akan menarik lagi. Tingkat bunga yang tinggi juga akan meningkatkan biaya modal yang akan ditanggung perusahaan serta akan menyebabkan *return* yang diisyaratkan investor dari suatu investasi menurun sejalan dengan penelitiannya dan penelitian yang dilakukan oleh Rusliati dan Fathoni (2011) dan Nidianti (2013) bahwa suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham, sedangkan penelitian Halim (2013) dan Purnama, Wiksuana, dan Mustanda (2013) bahwa suku bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Berdasarkan fenomena diatas, akan dilakukan penelitian mengenai “**Analisis Pengaruh Debt to Equity, Earning per Share, Return on Asset, Inflasi, dan Suku Bunga terhadap Return Saham**”. Dengan melakukan pengamatan dari data peningkatan *net income* pada perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2011-2015.

1.3 Perumusan Masalah

Pasar sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami pasang surut dan pada tahun 2010 mengalami pemulihan yang cepat. Sehingga dampaknya pada tahun 2012-2013 pasar *property* dan *real estate* di Indonesia memperoleh kenaikan yang signifikan. Tahun 2014 sektor *property* dan *real estate* di Indonesia memperoleh tingkat laba bersih paling tinggi dalam 5 tahun terakhir. Banyaknya faktor yang mempengaruhi perusahaan yang bergerak di bidang sektor *property* dan *real estate* di Indonesia seperti ketidakjelasan politik dalam pemilihan legislatif dan presiden membuat para pengembang cenderung menunda proyeknya, Dampak yang terjadi pada tahun 2015 adalah penurunan *net income* perusahaan.

Pertumbuhan dan lemahnya sektor properti Indonesia tersebut dapat berdampak pada peningkatan atau penurunan *return* saham. Dimana *return* saham bisa saja dipengaruhi dari berbagai indikator. Indikator tersebut berupa *debt to equity ratio*, *earning per share*, *return on asset*, inflasi, dan suku bunga. Indikator-indikator tersebut akan digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur peningkatan return saham menggunakan data peningkatan *net income* pada perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2011-2015.

1.4 Pertanyaan Penelitian

Penulis merumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dijelaskan, meliputi:

1. Bagaimana perkembangan *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga secara simultan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
4. Bagaimana pengaruh *Earning per Share* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
5. Bagaimana pengaruh *Return on Asset* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
6. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?
7. Bagaimana pengaruh Suku Bunga terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perkembangan *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga pada Perusahaan Sektor *Properti* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
2. Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi dan Suku Bunga berpengaruh secara simultan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Properti* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.

3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Earning per Share* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Asset* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
6. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.
7. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak berkepentingan yang dapat dilihat dari 2 aspek, yaitu:

1.6.1 Aspek Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi *Return Saham* seperti *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi tambahan referensi dalam penelitian selanjutnya.

1.6.2 Aspek Praktis

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan berguna untuk memberikan informasi bagi perusahaan mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham.

2. Bagi Investor dan Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal terkait dengan return saham khususnya di masa mendatang.

1.7 Ruang Lingkup Penelitan

1.7.1 Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah website resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dan objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar pada sub sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2015. Data penelitian ini di ambil dari laporan tahunan yang diperoleh dari *website* resmi masing-masing perusahaan, dan Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id).

1.7.2 Waktu dan Periode Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan dari bulan Februari 2016 sampai bulan Januari 2017 Periode penelitian ini menggunakan laporan tahunan perusahaan-perusahaan yang terdaftar pada sub *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.

1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini menjelaskan secara padat, jelas, dan rinci landasan teori yang digunakan pada *Return Saham* dan beberapa variabel yang memengaruhi, diantaranya: *Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku bunga. Di dalam bab ini dijelaskan uraian mengenai hasil penelitian terdahulu yang serupa sebagai acuan penelitian ini, kerangka pemikiran yang membahas bagaimana pola pikir dalam menyelesaikan masalah yang ada dalam penelitian ini, hipotesis atau jawaban sementara pada penelitian serta ruang lingkup yang dijelaskan secara detail dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan independen, definisi operasional variabel, tahap penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel), serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan keadaan responden yang diteliti, deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis, pembahasan mengenai pengaruh variabel independen (*Debt to Equity Ratio*, *Earning per Share*, *Return on Asset*, Inflasi, dan Suku Bunga) terhadap variabel dependen (*Return Saham*).

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, berisi kesimpulan sebagai jawaban dari masalah yang diangkat dalam penelitian, serta saran untuk langkah kedepan dalam menindak lanjuti dari jawaban masalah yang ada.