

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Hasil sensus penduduk 2010 Mei 2010 menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Indonesia ada 237,6 juta orang yang terdiri dari 119,6 juta orang laki-laki dan 118 juta orang perempuan. Laju pertumbuhan penduduk selama tahun 2000-2010 sebesar 1,49% per tahun. Negara Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak sesudah RRC, India, dan Amerika. (Sumber: Badan Pusat Statistik (2014), Edisi 45, Februari 2014 diakses pada 13 Oktober 2014)

Adanya pertumbuhan penduduk mengakibatkan semakin sedikitnya lahan yang tersedia baik untuk tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan yang lainnya oleh sebab itu harga properti di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini mengakibatkan industri properti menarik bagi para investor untuk mulai menanamkan modalnya atau berinvestasi yang ditandai dengan pesatnya pembangunan perumahan, pusat bisnis, perkantoran, dan yang lainnya. Menurut Nukman selaku Dewan Pimpinan Daerah (DPD) *Real Estate* Indonesia (REI) mengatakan bahwa harga properti di Indonesia pada tahun 2011-2013 mencapai 40% yang disebabkan oleh rencana kenaikan bahan bakar minyak, mahalnya ongkos transportasi, biaya konstruksi, suku bunga bank yang meningkat, dan semakin sedikitnya lahan yang tersedia. (Sumber : merdeka.com diakses tanggal 13 Oktober 2014)

Menurut ketua DPP REI Setyo Maharso, pasar properti di dalam negeri Indonesia masih sangat besar potensinya karena bisnis properti merupakan bisnis padat modal. Potensi pasar yang sangat besar ini mengakibatkan kekurangan lahan terutama di sub sektor residensial yang diperkirakan mencapai 13,6 juta unit. Pertumbuhan kebutuhan dan permintaan rumah mencapai 800.000 hingga 1.000.000 unit per tahun, sedangkan pasokan rumah yang dibangun hanya 200.000 hingga 300.000 per tahun. Menurut Artadinata Djangkar selaku Direktur PT. Ciputra Property Tbk. mengatakan bahwa fokus para investor asing saat ini tertuju ke Asia Tenggara dan salah satunya adalah negara Indonesia yang akan memberi kontribusi positif terhadap pasar properti Indonesia (Karlo, 2012). Berinvestasi di industri properti akan berhadapan dengan risiko yang relatif besar dibandingkan dengan bentuk simpanan-simpanan pada sistem perbankan, oleh sebab itu biasanya para investor mengharapkan *return* yang didapatkan dari investasi saham relatif lebih besar dibanding dengan tingkat bunga simpanan pada bank. Adanya minat investor di Indonesia ditandai dengan mulai banyaknya investor yang menanamkan sahamnya dalam industri properti. Semakin pesatnya perkembangan di sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana eksternal dapat diperoleh dari pasar modal (Husnan,2003).

Menurut direktur eksekutif PSPI (Pusat Studi Properti Indonesia) menyampaikan bahwa bisnis properti dalam wujud perumahan yang dilakukan di tengah kota akan berkembang sekitar 12% dan akan mendapatkan keuntungan sekitar 40% sampai dengan 50% per tahunnya. Banyak masyarakat yang menginvestasikan

modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk. Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan mencapai 40%. Selain itu tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Rachbini, 1997).

Ada cara yang dapat dilakukan untuk menilai sebuah perusahaan yaitu dengan melakukan pendekatan fundamental. Pendekatan ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berada di luar pasar modal yang dapat mempengaruhi harga saham di masa mendatang (Husnan,2003). Faktor fundamental perusahaan dapat menggambarkan kekuatan dan kelemahan kinerja sebuah perusahaan melalui rasio keuangan. Melalui rasio keuangan dapat diketahui kinerja sebuah perusahaan dari waktu ke waktu dan membandingkan perusahaan dengan perusahaan lainnya di sektor sejenis (Nurhatmini,2003).

Menurut Budi dan Nurhatmini (2003) investor akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal dengan menganalisis kondisi perusahaan terlebih dahulu agar investasi yang dilakukannya akan memberikan keuntungan (*return*).

Para investor menggunakan berbagai cara untuk memperoleh *return* yang diharapkan melalui analisis perilaku perdagangan saham, maupun dengan memanfaatkan sarana yang diberikan oleh para analis pasar modal seperti *broker*, *dealer*, manajer investasi. Pola perilaku harga saham akan menentukan pola *return* yang diterima dari saham tersebut.

*Return* saham adalah *income* yang diperoleh oleh penanam modal sebagai hasil dari investasinya yang dilakukannya (Ang 1997:20). Sedangkan menurut

Jogiyanto (2000:107) *return* saham merupakan hasil yang diperoleh dari investasi atau tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi yang dilakukannya. Tanpa keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi yang dilakukannya, tentunya para investor tidak mau melakukan investasi yang tidak ada hasilnya. Dari setiap investasi, baik investasi jangka pendek maupun investasi jangka panjang mempunyai tujuan utama yaitu untuk memperoleh keuntungan atau *return*.

Menurut Jogiyanto (2003:109) *return* saham dibedakan menjadi 2 yaitu *return* realisasi adalah *return* yang sudah terjadi dan dihitung berdasarkan data historisnya atau *return* sesungguhnya yang dapat digunakan sebagai salah satu pengukuran kinerja perusahaan dan dapat digunakan sebagai dasar penentu *return* ekspektasi (*expected return*) dan risiko di masa yang akan datang, sedangkan *expected return* adalah *return* yang diharapkan terjadi di masa mendatang oleh investor dan masih bersifat tidak pasti. Harapan untuk mendapatkan *return* juga terjadi dalam *asset financial* perusahaan yang bertambah dengan menunjukkan kesediaan investor untuk menyediakan sejumlah dana pada saat ini untuk mendapatkan aliran dana pada masa mendatang oleh sebab itu para investor mempertaruhkan nilai sekarang untuk nilai yang diharapkan oleh investor di masa mendatang.

Investor dalam *asset financial* juga mengharapkan *return* yang maksimal. Harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal diusahakan agar dapat terwujud dengan melakukan analisis dan mengupayakan tindakan-tindakan yang berkaitan dengan investasi sahamnya, oleh sebab itu harus diketahui faktor-

faktor yang mempengaruhi *return* saham sehingga bisa mendapatkan *return* yang maksimal dengan analisis fundamental.

Di dalam analisis fundamental ada 5 rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, dan rasio pasar. Rasio keuangan ini digunakan untuk menjelaskan kekuatan dan kelemahan dari kondisi keuangan perusahaan serta memprediksi *return* saham di pasar modal (Ang,1997)

Rasio yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu rasio profitabilitas yang terdiri dari *Return on Asset (ROA)*, *Return on Equity (ROE)*, dan *Earning Per Share (EPS)*. *Return on Asset(ROA)* digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimiliki. Semakin tinggi *Return on Asset (ROA)* dari suatu perusahaan maka semakin baik kinerja perusahaan tersebut karena tingkat pengembalian atas asetnya semakin meningkat (Hardiningsih *et.al.*,2002)

Menurut Ang (1997:42) *Return on Asset (ROA)* adalah rasio yang terpenting diantara rasio profitabilitas untuk memprediksi *return* saham.

*Return on Equity (ROE)* adalah rasio penting bagi para pemilik dan pemegang saham karena *Return on Equity (ROE)* digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari pengelolaan modal yang diinvestasikan oleh pemilik perusahaan (Lestari *et.al.*,2007:196). Sedangkan menurut Chrisna (2011:34) dalam Hutami (2012) kenaikan *Return on Equity (ROE)* biasanya diikuti oleh kenaikan harga saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi *Return on Equity (ROE)* sebuah perusahaan berarti semakin baik kinerja perusahaan dalam mengelola modalnya untuk menghasilkan *return* bagi pemegang saham. *Earning*

*Per Share* (EPS) adalah laba per lembar saham juga merupakan salah satu dari rasio profitabilitas yang digunakan sebagai alat untuk menganalisis tingkat profitabilitas perusahaan. Menurut Machfoedz (2000:356) dengan mengetahui *Earning Per Share* (EPS) maka dapat melihat kemajuan (*progress*) dari operasi perusahaan, menentukan harga saham, dan menentukan besarnya dividen yang akan dibagikan. Umumnya para pemegang saham mengharapkan *Earning Per Share* (EPS) yang besar karena merupakan salah satu indikator dari keberhasilan perusahaan.

Secara empiris penelitian mengenai pengaruh rasio profitabilitas terhadap *return* saham sudah sangat sering dilakukan. Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan terdapat perbedaan tentang variabel-variabel independen yang dipilih dan menghasilkan kesimpulan yang berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh Ginting (2012) pada perusahaan LQ 45 di Bursa Efek Indonesia (BEI) menyatakan bahwa secara simultan arus kas investasi, arus kas pendanaan, *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham, sedangkan secara parsial semuanya tidak mempengaruhi *return* saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Agustin (2011) pada saham perusahaan manufaktur yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) menyatakan bahwa secara simultan dan parsial *Return on Asset* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) mempengaruhi *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Susilowati dan Turyanto (2011) pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2006-2008 menunjukkan bahwa *Earning Per Share* (EPS), *Return on Asset* (ROA), dan *Return on Equity* (ROE) tidak

berpengaruh terhadap *return* saham. Menurut Savitri dan Haryanto (2011) pada perusahaan manufaktur sektor *food and beverages* periode 2007-2010 menyatakan bahwa *Return on Asset* (ROA), *Net Profit Margin* (NPM), *Earning Per Share* (EPS), dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham dikarenakan para investor menggunakan faktor kinerja fundamental hutang terhadap ekuitas untuk memprediksi *return* saham.

Berdasarkan pada latar belakang tersebut dan mengingat pentingnya *return* saham untuk melakukan investasi penulis tertarik untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham. Maka penulis ingin menelitinya lebih lanjut dengan judul penelitian : **ANALISIS PENGARUH *RETURN ON ASSET* (ROA), *RETURN ON EQUITY* (ROE), DAN *EARNING PER SHARE* (EPS) TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA INDUSTRI PROPERTI(Studi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2011-2013).**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah *Return on Asset* (ROA) mempengaruhi *return* saham pada industri property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013?
2. Apakah *Return on Equity* (ROE) mempengaruhi *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013?

3. Apakah *Earning Per Share* (EPS) mempengaruhi *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013?
4. Apakah *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Earning Per Share* (EPS) mempengaruhi *return* saham pada industri propertiyang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013 secara simultan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara *Return on Equity* (ROE) terhadap *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2013 secara simultan.

## 1.4 Kegunaan Penelitian

Setelah mengetahui tujuan dari penelitian seperti yang sudah diuraikan di atas maka diharapkan penelitian ini akan berguna, bagi kalangan sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Menambah pengetahuan dan wawasan khususnya dalam faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham dan merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Ekonomi, Jurusan Manajemen, Universitas Kristen Maranatha.

2. Bagi investor

Penelitian dapat dijadikan acuan bagi para investor untuk melakukan investasi supaya dapat memilih investasi yang paling tepat dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham.

3. Bagi Akademisi

Merupakan bahan referensi untuk penelitian yang dilakukan di masa mendatang, pertimbangan untuk penelitian di masa mendatang dan untuk memperbanyak pembendaharaan perpustakaan dalam bidang ekonomi dengan topik faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham.