

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam mengambil keputusan investasi, investor dihadapkan pada keadaan ketidakpastian atau resiko. Seorang investor tidak mengetahui dengan pasti hasil yang akan diperoleh dari investasi yang dilakukannya. Hal ini mendorong investor yang rasional untuk selalu mempertimbangkan resiko dan tingkat pengembalian yang diharapkan dari setiap sekuritas. Apabila pemodal mengharapkan untuk memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka pemodal harus bersedia menerima resiko yang tinggi pula.

Dalam artian yang luas, investasi adalah pengorbanan yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan memperoleh suatu nilai yang lebih tinggi di masa datang. Disaat seorang investor memutuskan untuk melakukan investasi dalam bentuk saham, ini berarti investor tersebut melakukan partisipasi dalam modal perusahaan. Dalam melakukan investasi, tentunya investor memiliki tujuan untuk memaksimalkan *return* (tingkat pengembalian) yang sebesar-besarnya sebagai imbalan atas dana yang telah diinvestasikannya. *Return* saham terdiri dari *capital gain* dan dividen untuk investasi pada saham, sedangkan *return* untuk investasi pada surat hutang adalah pendapatan bunga. Semakin tinggi *return* saham yang diperolehnya, maka akan semakin banyak jumlah investor yang tertarik melakukan investasi pada saham tersebut (Tandelilin, 2001:145).

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

Investasi di properti masih jadi pilihan utama kebanyakan orang karena selain memberikan *yield*, pendapatan tetap yang didapat dari hasil menyewakan properti, investor juga memperoleh *capital gain* manakala properti itu dijual kembali. Perusahaan sektor industri properti pada umumnya adalah perusahaan-perusahaan besar dengan kegiatan utamanya menyediakan produk perumahan, real estate, perkantoran, kondominium, area rekreasi massa, dan sebagainya. Perusahaan-perusahaan ini memperdagangkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaan.

Besar kecilnya *return* saham dipengaruhi oleh *Gross Domestic Product* (GDP), inflasi, tingkat pengangguran, suku bunga, nilai tukar, transaksi berjalan, dan defisit anggaran (Boedie, Kane dan Markus, 2006). Pernyataan tersebut senada dengan yang dikemukakan oleh Sharpe, Alexander dan Bailey (1999) yang menyatakan bahwa *return* saham akan dipengaruhi oleh dua karakter dasar, yaitu resiko sistematis dan likuiditas saham. Faktor sistematis atau faktor makro adalah faktor-faktor yang mempengaruhi semua perusahaan atau industri yang meliputi pertumbuhan

ekonomi, tingkat bunga, tingkat inflasi, nilai tukar valuta asing, dan kebijaksanaan pemerintah. Sedangkan faktor yang tidak sistematis atau faktor mikro adalah faktor-faktor yang ada pada perusahaan atau industri tertentu sehingga pengaruhnya terbatas pada perusahaan atau industri tertentu yang meliputi struktur modal, struktur aktiva, dan tingkat likuiditas perusahaan.

Keputusan untuk berinvestasi di pasar modal memerlukan berbagai macam informasi. Tidak hanya informasi yang bersifat fundamental yang berhubungan dengan kinerja perusahaan, tetapi juga informasi yang bersifat teknikal. Informasi yang bersifat fundamental diperoleh dari kondisi intern perusahaan, sedangkan informasi yang bersifat teknikal diperoleh dari luar perusahaan, seperti ekonomi, politik, finansial dan faktor lainnya. Informasi yang berhubungan dengan kondisi perusahaan ini umumnya ditunjukkan dalam laporan keuangan yang lazim digunakan untuk memprediksi harga atau *return* saham.

Analisis fundamental untuk memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan cara mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dimasa yang akan datang dan menerapkan hubungan faktor tersebut sehingga diperoleh tafsiran harga saham. Sedangkan analisis teknikal yang digunakan untuk memperkirakan harga saham dengan mengamati kondisi perdagangan ekonomi, fluktuasi kurs, volume transaksi dan frekuensi, kekuatan pasar dan perubahan harga saham masa lalu. Analisis ini menggunakan data harga di masa lalu untuk

memperkirakan harga sekuritas dimasa yang akan datang, dengan mendasarkan pada pemikiran bahwa (a) harga saham mencerminkan informasi yang relevan, (b) informasi tersebut ditunjukkan oleh perubahan harga diwaktu yang lalu dan (c) karenanya perubahan harga saham akan mempunyai pola tertentu, dan pola tersebut cenderung akan berulang (Husnan, 2003 : 337).

Faktor fundamental dan teknikal ini bersama-sama akan membentuk kekuatan pasar yang berpengaruh secara langsung terhadap transaksi saham sehingga harga atau *return* saham akan mengalami kenaikan atau penurunan. Oleh sebab itu, selain dipengaruhi oleh situasi eksternal perusahaan (emiten), fluktuasi harga saham dipengaruhi oleh kondisi emiten dan kinerja perusahaan. Kondisi emiten dan kinerja yang bagus maka harga saham perusahaan akan tinggi sehingga menghasilkan tingkat *return* yang juga tinggi. Kinerja keuangan perusahaan akan tercermin dalam analisis rasio keuangan yang dapat digunakan untuk memprediksi *return* saham.

Wahyudi (2007) yang meneliti tentang pengaruh kinerja keuangan dan ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada Industri Dasar dan Kimia di BEJ. Hasil penelitian menunjukkan bahwa DER, ROE dan ukuran perusahaan secara signifikan berpengaruh terhadap *return* saham dengan signifikansi kurang dari 5% (0,047) dan DER yang merupakan variabel yang dominan mempengaruhi *return* saham dengan beta standar yaitu 0,436.

Penelitian yang dilakukan oleh Sunarto (2001) meneliti tentang Pengaruh Rasio Profitabilitas dan *Leverage* terhadap *Return* saham

perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEJ. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA secara signifikan berpengaruh positif terhadap *return* saham dengan signifikansi kurang dari 5% (0,043) dan merupakan variabel yang dominan mempengaruhi *return* saham dengan beta standar tertinggi yaitu 0,301. Sedangkan variabel ROE dan *leverage* (DER) tidak signifikan berpengaruh terhadap *return* saham

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang timbul adalah, "Faktor-faktor fundamental manakah yang mempengaruhi *return* saham perusahaan properti melalui variabel independen *Return On Equity* (ROE), *Return On Asset* (ROA), *Debt Equity Ratio* (DER) dan ukuran perusahaan (*Firm size*).

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat dirumuskan beberapa masalah yang hendak diteliti yaitu:

1. Apakah ROE berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti?
2. Apakah ROA berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti?
3. Apakah DER berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti?
4. Apakah *Firm size* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti?

2. Batasan Masalah

Mengingat agar penelitian ini tidak terlalu luas sehingga menyimpang dari tujuan penulisan, maka penyusun membatasi penelitian ini hanya terfokus pada pengambilan sampel yang dilakukan dengan

pendekatan *non probability random sampling* dengan metode *purposive sampling*. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didapat dari Bursa Efek Indonesia, Bapenam I.K, Yahoo finance, dan sumber dari internet lainnya. Data tersebut meliputi *return* saham, *Return on Equity (ROE)*, *Return on Assets (ROA)*, *Debt Equity Ratio (DER)* dan *firm size*. Seluruh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder dari bulan periode Januari 2001 sampai dengan Desember 2007 dikumpulkan dengan teknik dokumentasi kemudian diseleksi dan digunakan sesuai dengan keperluan analisis.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Sebagai bahan pertimbangan untuk investor dalam menentukan investasinya dalam pasar modal khususnya pada emiten disektor properti dan real estate.
2. Bagi civitas akademika dan peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan khususnya tentang investasi properti.
4. Sebagai masukan sekaligus referensi bagi instansi terkait dalam menentukan faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi *return* saham properti, sehingga berguna bagi penentuan kebijakan yang tepat berkaitan dengan investasi properti yang ada di Indonesia.

4. Keaslian Penelitian

Hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang lainnya adalah:

- a. Penelitian yang pernah dilakukan antara peneliti satu dengan yang lain menggunakan variabel yang berbeda-beda. Oleh karena itu penelitian ini mencoba menggabungkan variabel yang berbeda tersebut menjadi sebuah penelitian baru yang dilihat lebih relevan dengan kondisi di Indonesia.
- b. Berdasarkan penelitian sejenis yang pernah dilakukan sebelumnya terhadap industri/kelompok perusahaan yang berbeda, pada penelitian ini penulis ingin mengetahui bagaimana pengaruh faktor-faktor fundamental (ROE, ROA, DER, *Firm size*) terhadap *return* saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2001-2007.
- c. Dalam penelitian ini menggunakan analisis dengan menggunakan model analisis regresi.
- d. Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian di Indonesia dan periode yang dipergunakan dalam penelitian yang dibuat untuk saat ini cukup representatif dan aktual yaitu dari tahun 2001 – 2007.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh ROE terhadap *return* saham perusahaan properti di Indonesia pada periode 2001-2007.
2. Untuk mengetahui pengaruh ROA terhadap *return* saham perusahaan properti di Indonesia pada periode 2001-2007.

3. Untuk mengetahui pengaruh DER terhadap *return* saham perusahaan properti di Indonesia pada periode 2001-2007.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Firm size* terhadap *return* saham perusahaan properti di Indonesia pada periode 2001-2007.

C. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut, Bab I berisikan tentang pendahuluan yang terdiri dari latar belakang mengenai rumusan masalah, pengertian istilah, batasan penelitian, manfaat penelitian dan keashian penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan. Pada Bab II berisikan tentang tinjauan pustaka yang mencakup penelitian-penelitian sebelumnya untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, *leverage* dan *firm size* terhadap *return* saham. Bab II juga berisikan tentang landasan teori yang mendasari penelitian ini, tinjauan pustaka, dan pengembangan hipotesis penelitian. Bab III merupakan bab yang memaparkan metode penelitian yang berisikan tentang populasi, pemilihan sampel, data, pengumpulan data, sumber data, variabel penelitian, dan metode analisis data. Pada Bab IV berisikan tentang analisis data yang terdiri dari data diskriptif, pengujian hipotesis, dan rangkuman pengujian hipotesis. Selanjutnya pada Bab V berisikan tentang kesimpulan, saran dan keterbatasan penelitian.