

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi, informasi, dan komunikasi yang semakin ketat di era globalisasi ini tidak menjadikan jarak dan waktu sebagai penghalang seseorang untuk memperoleh keuntungan dari berinvestasi saham. Kemajuan teknologi, informasi, dan komunikasi menjadikan para pelaku usaha memanfaatkan peluang dengan melakukan perdagangan dan penawaran saham di pasar modal. Pasar modal memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbalan (return) bagi pemilik dana sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih serta bagi pihak perusahaan yang memperdagangkan sahamnya. Investor akan mengharapkan keuntungan (return) dari investasi yang dilakukan dan mempunyai hak dalam kepemilikan perusahaan tanpa harus terlibat langsung didalamnya, sedangkan pihak perusahaan memperoleh alternatif sumber dana tanpa menunggu tersediannya dana dari hasil operasi perusahaan.

Tujuan para investor menanamkan modalnya pada sekuritas saham adalah mendapatkan tingkat pengembalian (return) yang tinggi tapi dengan tingkat risiko tertentu atau mendapatkan retron tertentu dengan risiko yang rendah. Oleh karena itu, dalam melakukan investasi sekuritas saham investor akan menyukai perusahaan yang dapat memberikan tingkat pengembalian yang cenderung lebih tinggi. Investor membutuhkan berbagai informasi yang dapat dijadikan sebagai parameter untuk menilai prospek perusahaan yang

bersangkutan. Laporan Keuangan adalah salah satu dari sumber informasi yang dapat digunakan oleh investor dalam pengambilan keputusan investasi.

Dari berbagai laporan yang diterbitkan perusahaan untuk para pemegang sahamnya, laporan tahunan (*annual report*) merupakan laporan salah satu yang paling penting. Menurut Brigham dan Houston (2010), terdapat dua jenis informasi yang diberikan dalam laporan keuangan. Pertama, bagian verbal biasanya disajikan sebagai surat dari direktur utama yang menguraikan operasi perusahaan tahun lalu, dan membahas perkembangan baru yang mempengaruhi operasi dimasa mendatang. Kedua, laporan tahunan menyajikan empat laporan dasar yaitu neraca, laporan laba rugi, laporan laba ditahan, dan laporan arus kas. Oleh karena itu, publikasi laporan keuangan perusahaan (emiten) adalah saat-saat yang ditunggu oleh para investor di pasar modal karena para investor dapat mengetahui perkembangan emiten, yang digunakan untuk sebagai bahan pertimbangan dalam membeli atau menjual saham-saham yang dimiliki.

Laporan keuangan perusahaan dapat digunakan oleh investor sebagai faktor fundamental untuk menilai harga saham perusahaan. Informasi perusahaan publik mempengaruhi harga saham di pasar modal dan faktor atau variabel yang digunakan sebagai indikator. Analisis faktor fundamental didasarkan pada laporan keuangan perusahaan yang dapat dianalisis melalui rasio keuangan. Rasio keuangan dikelompokkan menjadi lima jenis yaitu: (1) rasio likuiditas; (2) rasio aktivitas; (3) rasio profitsabilitas; (4) rasio solvabilitas; dan (5) rasio pasar.

Rasio aktivitas dapat digunakan untuk mengukur kemampuan serta efisiensi perusahaan di dalam memanfaatkan aset-aset yang dimilikinya, sehingga

dapat diketahui setiap jenis aset terlihat wajar,terlalu tinggi, atau terlalu rendah jika dilihat dari penjualan saat ini dan proyeksinya. Jika perusahaan memiliki banyak aset, maka biaya modalnya terlalu tinggi dan labanya akan tertekan . Dilain pihak, jika aset terlalu rendah, penjualan yang menguntungkan akan hilang. *Total asset turnover* merupakan rasio yang akan digunakan untuk mewakili rasio aktivitas. Rasio ini untuk mengukur perputaran seluruh aset perusahaan, dan dihitung dengan membagi penjualan aset. Menurut Fraster dan Ormiston (2004), menyatakan bahwa pada umumnya semakin tinggi rasio *total asset turnover* semakin kecil investasi yang dibutuhkan untuk menghasilkan penjualan maka akan lebih menguntungkan bagi perusahaan. Jika *total asset turnover* semakin besar maka menunjukkan jumlah penjualan yang semakin besar dan target dalam mencapai laba akan semakin besar pula.

Penelitian mengenai pengaruh rasio aktivitas terhadap return saham pernah dilakukan oleh Ulupui (2009) dalam Farkhan dan Ika (2013), menyatakan bahwa rasio keuangan dapat mempengaruhi return saham yang terdiri dari rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Dengan hasil bahwa hanya rasio aktivitas yang mempunyai pengaruh negatif dan rasio likuiditas, solvabilitas, serta profitabilitas berpengaruh positif terhadap return saham.

Rasio pasar juga menunjukkan informasi yang penting dari perusahaan yang diungkapkan dalam bentuk kinerja saham. Dalam penelitian ini pada rasio pasar , peneliti akan melakukan analisis *Price Erning Ratio* (PER) dan *Price to Book Value* (PBV) terhadap return saham. Kedua rasio ini merupakan rasio yang

mencerminkan penilaian pasar terhadap saham yang digunakan untuk menentukan apakah harga saham tertentu dinilai terlalu rendah (*undervalued*) atau terlalu tinggi (*overvalued*), sehingga para investor dapat menentukan kapan sebaiknya saham dibeli atau dijual.

Price Earning Ratio (PER) memperlihatkan beberapa kali besarnya penilaian publik/ investor terhadap potensi keuntungan yang akan didapat perusahaan per saham yang tercermin dalam harga pasar dibursa. Secara umum, semakin besar PER membuat investor semakin percaya berarti harga saham semakin mahal. Sedangkan *Price To Book Value* (PBV) memperlihatkan beberapa kali besarnya penilaian publik terhadap harga buku/ nilai perusahaan per saham yang tercermin pada harga pasar dibursa. Semakin besar nilai PBV, semakin tinggi apresiasi investor terhadap nilai perusahaan tersebut. Penilaian yang semakin tinggi akan berdampak pada peningkatan harga saham yang mengakibatkan return meningkat. Harga pasar dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran dipasar yang ditentukan oleh pelaku pasar.

Keberagaman hasil penelitian terdahulu menarik peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap pengaruh *Total asset turnover*, *Price Earning Ratio*, dan *Price To Book Value* terhadap return saham untuk menentukan simpulan yang tepat dan berguna bagi pihak yang berkepentingan dalam pengambilan keputusan investasi. Adapun objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan disektor *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perkembangan industri *real estate* dan *property* begitu pesat di Indonesia, terbukti dengan semakin pesatnya pembangunan perumahan, pusat

bisnis, dan supermall dalam tahun- tahun terakhir. Sektor ini dipilih menjadi objek penelitian karena sektor ini telah mengalami perkembangan setelah krisis moneter dan memiliki prospek yang bagus di masa yang akan datang.

Semakin pesatnya perkembangan *real estate* dan *property* ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan *property*, sehingga membuat emiten-emiten *property* membutuhkan dana dari sumber eksternal yang dapat diperoleh melalui pasar modal. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri *property* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan naik seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, keberagaman hasil penelitian-penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk mendapatkan bukti secara empiris bagaimana pengaruh TATO, PER, dan PBV terhadap return saham dengan judul “ **PENGARUH *TOTAL ASSET TURNOVER*, *PRICE EARNINGS RATIO* DAN *PRICE TO BOOK VALUE* TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2010-2012**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah:

1. Apakah *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012?
2. Apakah *Price Earnings Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012?
3. Apakah *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012?
4. Apakah terjadi pengaruh yang simultan dan signifikan antara *Total Asset Turnover* (TATO), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Price to Book* (PBV) terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Untuk mengetahui apakah *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012.
2. Untuk mengetahui apakah *Price Earnings Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012.

3. Untuk mengetahui apakah *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012.
4. Mengetahui apakah terjadi pengaruh yang simultan dan signifikan antara *Total Asset Turnover* (TATO), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Price to Book Value* terhadap return saham perusahaan *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2012.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat secara teoritis diantaranya mengaplikasikan manfaat dari *Total Asset Turnover* (TATO), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Price to Book Value* (PBV) yang berkaitan dengan return saham perusahaan *real estate* dan *property*. Kemudian juga diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi para investor sebagai salah satu bahan informasi dan pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi, terutama penanaman modal pada kelompok perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia.

Bagi para akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi baru dan menjadi acuan dalam penelitian selanjutnya. Penelitian ini sebagai informasi tambahan khususnya yang berkaitan dengan TATO, PER, PBV dan *return* saham. Selain itu, penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai masukan dan informasi bagi pihak manajemen perusahaan untuk menentukan strategi mana yang akan diambil perusahaan dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

E. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang landasan teori yang sejalan dengan penelitian yang dilakukan serta materi-materi yang dikumpulkan dari beberapa sumber yang terkait, dan kerangka pemikiran.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan jenis penelitian, definisi operasional variabel, populasi dan sampel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang data yang diperoleh, hasil analisis dan pembahasannya.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN**