

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bisnis *property* dan *real estate* adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan supply tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis *property* dan *real estate* dilingkungan global maupun regional yang menarik untuk diamati antara lain: (1) Tingginya tingkat pertumbuhan industri *property* dan *real estate* di indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan serta gedung-gedung perkantoran. (2) industri *property* dan *real estate* dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus yang cepat berubah presistensi dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat *retrun saham* dalam perusahaan *property* dan *real estate*.

Industri *property real estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum Menurut Michael C Thomsett dan Jean Freestone Thomsett pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga antara lain: (1) *residual property* yang meliputi apartemen perumahan dan bangunan multi unit. (2) *commercial property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan areal parkir dan (3) *industri property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan-bangunan pabrik.

*Retun saham* merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi *retrun* di bedakan menjadi dua yaitu *retrun* realisasi (*retrun* yang terjadi atau dapat juga disebut sebagai *retrun* sesungguhnya) dan *expected retrun* (*retrun* yang diharapkan oleh investor) (Jogiyanto, 2003). Harapan untuk memperoleh *retrun* juga terjadi dalam *asset financial*. Suatu *asset financial* menunjukkan kesediaan investor menyediakan sejumlah dana pada masa yang akan datang sebagai kompensasi atas faktor waktu selama dana dinamakan dan risiko yang ditanggung dengan demikian para investor sedang mempertaruhkan suatu nilai sekarang untuk sebuah nilai yang diharapkan pada masa mendatang.

*Debt Equity Ratio (DER)* yaitu total kewajiban dibagi total ekuitas (Riyanto, 2008: 12) menunjukkan pengukur tingkat penggunaan utang (total hutang) terhadap modal yang dimiliki perusahaan. Apabila biaya yang ditimbulkan oleh pinjaman lebih kecil daripada biaya modal maka sumber dana yang berasal dari pinjaman atau barang akan lebih efektif dalam penghasilan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Hasil penelitian Lokollo (2013)

dan Rosyadah (2013) menyatakan bahwa *DER* berpengaruh negatif terhadap *ROE* namun bertentangan dengan hasil penelitian Arif (2011) Mareta (2013) dan kamallah (2009) yang menyatakan bahwa *DER* berpengaruh positif terhadap *ROE*. Berbeda juga dengan penelitian Fachrudin (2007) yang menyatakan bahwa *DER* tidak berpengaruh terhadap *ROE*.

Pengukuran struktur modal dalam penelitian ini menggunakan *DER* (*Debt to Equity Ratio*) dan *LDER* (*Longterm Debt to Equity*). *DER* mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang di ajukan oleh modal sendiri yang digunakan sebagai pembayaran hutang. *LDER* menunjukkan presentase modal sendiri (Prabansari dan Kusuma, 2005) yang di jadikan jaminan hutang jangka panjang yang dihitung dengan membandingkan antara hutang jangka panjang dapat menurunkan biaya perusahaan karena biaya atas hutang dapat meningkatkan laba perusahaan karena adanya pengurangan pajak perusahaan dan biaya modal perusahaan yang rendah akan berpengaruh pada harga saham perusahaan dan akhirnya akan memberikan dampak pada nilai perusahaan (Agnes, 2013).

*Retrun On Equity (ROE)* adalah perbandingan antara laba bersih perusahaan dengan yang dimiliki oleh perusahaan (Fara Dharmastuti, 2004). *ROE* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa banyak keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri (saham).

Dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profabilitas penggunaan Modal sendiri suatu perusahaan dalam

menghasilkan laba dan peningkatan laba berarti terjadinya pertumbuhan yang bersifat progresif. Secara empiris semakin besar laba maka besar pula minat investor dalam menginvestasikan dananya untuk memiliki saham (Edy Subiyantoro dan Fransiska Andreani, 2003). Namun ternyata ada beberapa perusahaan yang justru memiliki harga saham yang meningkat di saat nilai ROE menurun. Perusahaan tersebut antara lain (1) PT. Alfa Retailindo Tbk (2) PT. Courts Indonesia Tbk (3) PT. Enseval Putera Megtranding Tbk (4) PT. FKS Multi Argo Tbk, dan PT. Milenium Pharmanco International Tbk. Namun ada perusahaan yang ROE naik tetapi harga saham turun yaitu PT. AGIS Tbk, PT. Akbar Indo Makmur Stimec Tbk, PT. Hero Supermarket Tbk, PT. Ramayana Lestari Sentosa Tbk, PT. Tigaraksa Satria Tbk, dan PT Wicaksana Overseas International Tbk.

Ukuran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dapat dilihat dari ROE, dimana ROE sebagai salah satu alat analisisnya, *Retrun On Equity* (ROE) merupakan salah satu cara untuk menghitung efisiensi perusahaan dengan membandingkan antara laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut. Dalam perhitungannya ROE merupakan perbandingan antara dengan modal sendiri /ekuitas pemilik.

Penelitian yang dilakukan oleh Puji Astuti (2002) menemukan bahwa ROE mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Syahib Natarsyah (2000) menunjukkan bahwa Variabel ROE berpengaruh signifikan dan positif terhadap harga saham.

Namun berbeda dengan Harjum Muharam (2002) menemukan bahwa *ROE* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Pasar modal merupakan salah satu sarana yang efektif untuk mempercepat akumulasi dana bagi pembiayaan pembangunan melalui mekanisme pengumpulan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke sektor-sektor produktif dengan berkembangnya pasar modal maka alternatif investasi bagi para pemodal kini tidak lagi terbatas pada “aktiva riil” dan simpanan pada sistem perbankan melainkan dapat menanamkan dananya di pasar modal baik dalam bentuk saham obligasi maupun sekuritas (aktiva finansial) lainnya.

Pasar modal dapat dijadikan sebuah indikator kemajuan perekonomian suatu negara. Pertumbuhan perekonomian suatu negara saat ini tidak bisa luput dari aktivasi pasar modal sebagai sektor keuangan dan sektor investasi. Sebagai bentuk pasar modal merupakan sarana atau wadah untuk mempertemukan antara penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli disini adalah penjualan dan pembelian instrumen keuangan dalam rangka investasi (Nor Hadi, 2003)

Secara singkat sejarah perkembangan pasar modal di Indonesia bermula saat pasar modal mengalami perang dunia ke 1 dan 2 (1925-1942). Kemudian diaktifkan kembali oleh pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1987 dengan berbagai insentif dan regulasi. Pada tahun 1995 bursa paralel Indonesia melakukan penggabungan bergabung ke bursa efek Surabaya dan pada tahun 2007 bursa efek Surabaya bergabung ke efek Jakarta dan berubah nama menjadi Bursa Efek Indonesia (Blog Gunadarma, 2015).

*Retrun saham* merupakan hasil yang di peroleh dari kegiatan investasi. *Retrun* dibedakan menjadi dua yaitu *retrun realisasi* (return yang terjadi atau dapat juga di sebut sebagai return sesungguhnya ) dan *exected return* ( return yang diharapkan oleh investor) (Jogiyanto, 2011). Pada prinsipnya investor membeli saham adalah untuk mendapatkan dividen serta menjual saham tersebut pada harga yang lebih tinggi *capital gain* (keuntungan selisih harga). Para emiten yang dapat menghasilkan laba yang semakin tinggi akan meningkatkan tingkat kembalikan yang diperoleh investor yang tercermin dari harga saham perusahaan tersebut.

Faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan adalah pertumbuhan analisa pertumbuhan perusahaan dilakukan untuk mengukur kemampuan perusahaan mempertahankan posisinya baik dalam industri maupun dalam kegiatan ekonomis secara keseluruhan.

Pertumbuhan aset yaitu perubahan peningkatan ataupun penurunan suatu aset yang diperoleh perusahaan setiap waktu perusahaan dapat melihat seberapa besar aset yang di miliki pada saat itu apakah aset yang dimiliki mengalami penurunan atau peningkatan (Nugraha, 2012). Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Nasution (2012) mendapatkan hasil bahwa pertumbuhan aset ditemukan berpengaruh negatif terhadap struktur modal dan hasil penelitian yang dilakukan oleh Maresehlla (2012) dan joni dan Lina (2010) menunjukkan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nugraha (2010) bahwa pertumbuhan aset tidak berpengaruh terhadap harga modal.

Aset adalah aset yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan semakin besar aset maka akan diikuti peningkatan hasil operasi maka akan meningkatkan kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan sehingga proporsi hutang akan semakin besar. Hal ini didasarkan pada keyakinan kreditor atas dana yang ditanamkan ke dalam perusahaan dijamin oleh besarnya aset yang dimiliki perusahaan. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan aset yang tinggi cenderung lebih banyak menggunakan hutang dibanding perusahaan yang lambat pertumbuhannya.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka peneliti ingin mengetahui dan menguji peristiwa tersebut dengan obyek perusahaan yang terdaftar di Bursa efek indonesia dengan judul “ *pengaruh return on equity debt to equity ratio, pertumbuhan aset-aset terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2011-2014*”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat di tarik suatu perumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Apakah *Retrun On Equity (ROE)* berpengaruh terhadap retrun saham pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2011-2014?
2. Apakah *Debt To Equity Ratio (DER)* berpengaruh terhadap retrun saham pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2011-2014?

3. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh terhadap retribusi saham pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2011-2014?
4. Apakah *Retrun On Equity (ROE) Debt To Eequity Ratio (DER)* Pertumbuhan aset berpengaruh secara bersama terhadap retribusi saham pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2011-2014?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan dari penelitian ini adalah sebagai bderikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Retrun On Equity (ROE)* terhadap retribusi saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio (DER)* terhadap retribusi saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pertumbuhan aset terhadap retribusi saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui *Rerun On Equity (ROE), Debt To Equity Ratio (DER)* Pertumbuhan aset terhadap return saham pada perusahaan properti dan rea estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.



#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan penelitian ini bermanfaat untuk :

##### 1. Manfaat teoritis

Penelitian ini bisa memberikan sumbangan konseptual mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi Return Saham sehingga menambah pengetahuan lebih tentang kebijakan *Return Saham* suatu perusahaan.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Bagi perusahaan penelitian ini di harapkan dapat dijadikan dasar pertimbangan pengambilan keputusan oleh manajemen perusahaan dalam menentukan *Return Saham* yang akan dibagikan.
- b. Bagi investor penelitian ini sebagai masukan dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan investasi terkait dengan sebuah harga saham pada perusahaan yang masuk Bursa Efek Indonesia.

#### **E. Sistematika Penulisan Skripsi**

##### BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka menguraikan landasan teori, hipotesis dan penelitian terdahulu yang akan digunakan sebagai acuan dasar teori dan analisis bagi penelitian ini.

## BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Di dalam metodologi penelitian di uraikan tentang kerangka pemikiran, penentuan populasi dan sampel teknik pengambilan sampel data dan sumber data teknik pengumpulan data definisi operasional variabel dan teknik analisis data.

## BAB IV: ANALISIS DATA

Meliputi gambaran umum subjek penelitian hasil analisis data yang membahas mengenai deskripsi data pengujian asumsi klasik dan pengujian data.

## BAB V: PENUTUP

Bab ini memuat uraian mengenai kesimpulan, saran, dan keterbatasan penulisan skripsi.