

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan berinvestasi yang dilakukan oleh investor pada umumnya terbagi menjadi dua kegiatan, yaitu investasi pada objek yang mempunyai risiko dan objek yang bebas risiko. Investasi pada objek yang mempunyai risiko, yakni investasi yang tingkat *return* aktualnya di masa depan masih mengandung unsur ketidakpastian, sedangkan investasi pada objek yang bebas risiko merupakan investasi pada objek yang mempunyai tingkat return yang sudah bisa dipastikan pada saat ini.

Dari kedua jenis investasi tersebut, terdapat salah satu tempat berinvestasi yang menarik bagi para investor adalah pasar modal. Pasar modal merupakan tempat dimana pembeli dan penjual bertemu layaknya pasar umum pada umumnya. Namun yang membedakan adalah pasar modal menjadi sarana negara pada sektor keuangannya dalam hal aktivitas perdagangan surat berharga untuk menghimpun sumber dana ekonomi yang ada di masyarakat. Dalam kegiatan investasi pada pasar modal tersebut, tentu saja para investor mengharapkan tingkat *return* yang tinggi.

Menurut Fahmi (2015 hlm. 166) '*return* adalah keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya.' Singkatnya *return* adalah keuntungan yang diperoleh investor dari dana yang ditanamkan pada suatu investasi. *Return* berperan untuk menarik minat investor dalam melakukan kegiatan berinvestasi di pasar modal. Semakin tinggi *return* yang dijanjikan maka akan semakin tinggi pula minat investor dalam melakukan investasi.

Return dibedakan menjadi dua jenis menurut Jogiyanto (2015 hlm. 263), yaitu Return realisasian (*realized return*) merupakan return yang telah terjadi. Return realisasi dihitung berdasarkan data historis. Return realisasi penting karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja dari perusahaan. Return realisasian atau return histori ini juga berguna sebagai dasar penentuan return ekspektasi (*expected return*) dan risiko di masa mendatang. Return

ekspektasian (*expected return*) adalah return yang diharapkan akan diperoleh oleh investor di masa mendatang. Berbeda dengan return realisasi yang sifatnya sudah terjadi, return ekspektasi sifatnya belum terjadi.

Investor menggunakan parameter untuk memprediksi *return* dengan banyak faktor, diantaranya adalah faktor laporan keuangan. Investor di pasar modal menggunakan laporan keuangan untuk mengetahui risiko yang akan dihadapi dalam berinvestasi, *return* yang akan diperoleh, dan untuk mengetahui kapan harus membeli atau menjual saham. Melalui informasi-informasi tersebut maka secara tersirat akan memengaruhi perdagangan saham setiap harinya dan *return* saham setiap harinya, sehingga *return* yang diperoleh investor akan sesuai dengan informasi yang sudah diterima oleh investor.

Dalam laporan keuangan terdapat rasio keuangan yang seringkali dijadikan parameter oleh investor dalam melakukan investasi, yaitu rasio *profitabilitas* dan rasio *solvabilitas* rasio *profitabilitas* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan dengan cara laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Seorang investor selalu mengharapkan laba dalam investasinya. Rasio profitabilitas perusahaan menjadi hal yang diperhatikan oleh investor.

Rasio *solvabilitas* merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang. Artinya investor mengetahui berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio *solvabilitas* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan atau dilikuidasi.

Kedua rasio tersebut dipilih karena dapat digunakan untuk menjadi indikator penilaian kinerja suatu perusahaan itu baik atau tidak, dengan melihat kemampuan tersebut dapat menghasilkan laba yang tinggi dan kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban yang dimiliki. Informasi rasio yang terkandung dalam laporan keuangan perusahaan tersebut berperan penting dalam pasar modal, baik bagi investor secara individual, maupun bagi pasar secara keseluruhan. Bagi investor, informasi berperan penting dalam pengambilan

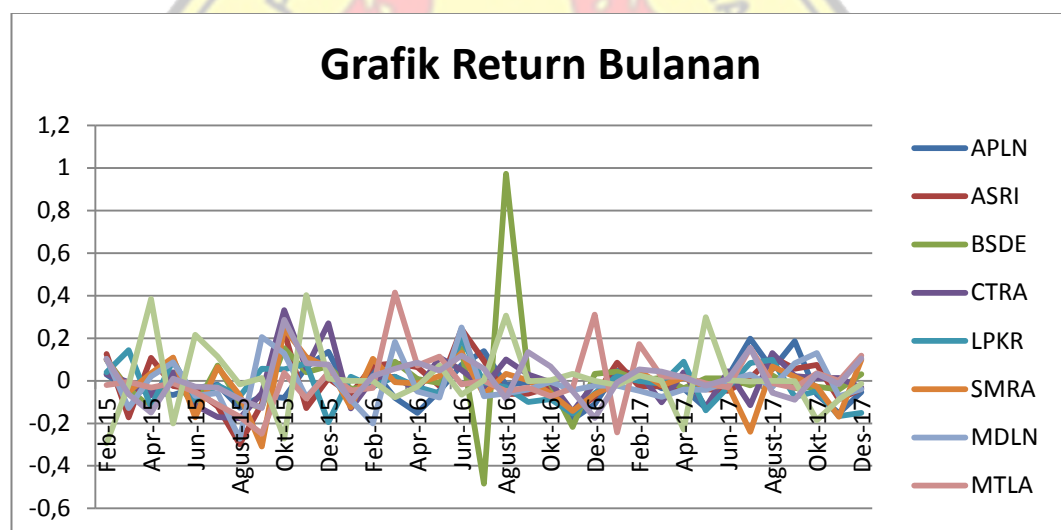
keputusan investasi, sementara pasar memanfaatkan informasi tersebut untuk mencapai harga keseimbangan yang baru. Menurut teori pasar efisien, *return* saham mencerminkan secara penuh informasi yang tersedia pada pasar sekuritas terhadap harga-harga sekuritas tersebut. Dalam suatu lingkungan bisnis yang kompetitif, mengetahui kinerja perusahaan adalah suatu hal yang sangat penting dalam menentukan keputusan untuk berinvestasi sehingga diperlukan suatu tata cara yang tepat agar para investor dan kreditor tidak salah dalam mengambil keputusan.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam pasar modal di Indonesia, salah satunya sektor industri real estate dan property. Semakin pesatnya perkembangan sektor property ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor property juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Dari perspektif makro ekonomi, industri property memiliki cakupan usaha yang amat luas sehingga bergairahnya bisnis properti pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. Property juga menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara, karena maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan, serta cakupan bisnis yang sangat luas menyebabkan minat investor untuk berinvestasi dalam bidang ini menjadi sangat tinggi.

Namun ditengah berkembangnya sub-sektor property sektor real estate dan property yang terdaftar di BEI di tahun 2015 hingga 2017, ada sekitar 25% perusahaan yang tercatat memiliki laporan keuangan dengan grafik *profit* yang meningkat dan nilai perbandingan ekuitas dan hutang (DER) yang fluktuatif tetapi perusahaan tersebut memiliki *return* dengan grafik yang cenderung menurun. Artinya terdapat ketidaksesuaian antara laporan keuangan dengan return yang dihasilkan, yang menyebabkan investor mendapatkan informasi data yang sifatnya bias yang dapat menyebabkan kesalahan prediksi tentang prospek dan kondisi suatu perusahaan dimasa yang akan datang. Karena seharusnya perusahaan yang menyampaikan informasi melalui laporan keuangan nantinya akan diterima oleh para investor sebagai suatu sinyal. Penyampaian laporan keuangan tersebut

berhubungan dengan *signaling theory* karena informasi tersebut dibutuhkan investor sebagai suatu analisis tentang kondisi dan prospek suatu perusahaan dimasa yang akan datang yang bermanfaat sebagai keputusan berinvestasi serta memprediksi keuntungan atas investasi yang dilakukan.

Kondisi yang dijelaskan diatas tersebut tentu saja berlawanan dengan ekspektasi para investor karena profit pada laporan keuangan seringkali digunakan untuk memprediksi return dan kinerja perusahaan. Jika hal seperti ini dibiarkan secara terus-menerus akan mengakibatkan berkurangnya kepercayaan investor yang akan berdampak pada hilangnya minat berinvestasi dalam pasar modal. Berdasarkan kondisi tersebut, membuat *return saham* menjadi suatu hal yang menarik untuk diteliti. Berikut ini adalah data tentang return saham bulanan dari 9 perusahaan sub-sektor properti dan real estate dari awal tahun 2015 hingga 2017 yang menunjukkan fluktuasi pada tiap-tiap bulannya.

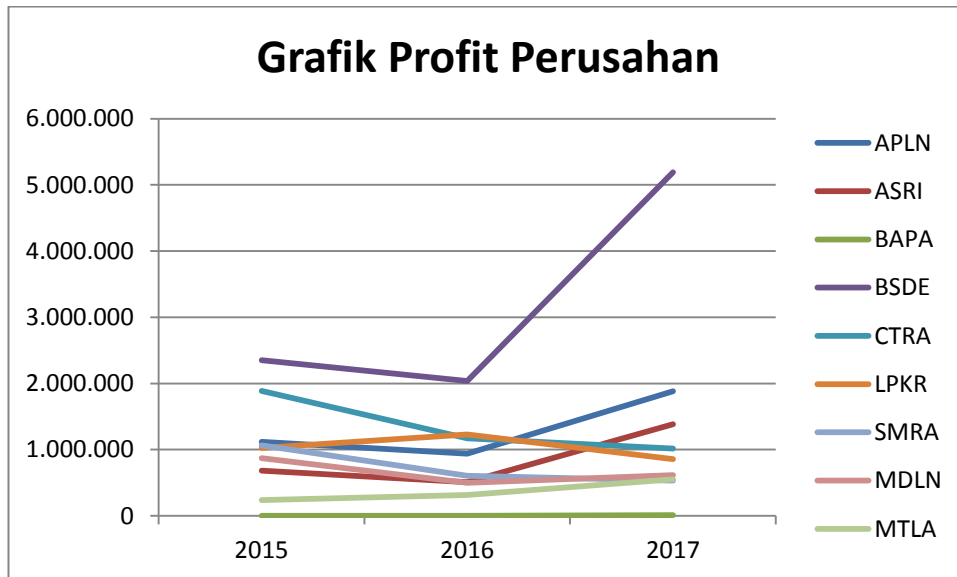


Sumber : www.idx.co.id, data penelitian tahun 2015-2017.

Gambar 1. Grafik Rata-rata return saham bulanan perusahaan real estate dan property MTLA, MLDN, SMRA, LPKR, CTRA, BSDE, ASRI, APLN

Dari Gambar 1. diatas terlihat bahwa perkembangan return saham industri real estate and properti yang listed di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017 mengalami fluktuasi. Pertumbuhan penjualan industri real estate and property dapat juga dilihat dari total pendapatan yang diterima. Kondisi ini dapat menyebabkan persaingan dalam sektor property dan semakin besarnya

permintaan akan kebutuhan papan, sedangkan lahan yang tersedia jumlahnya terbatas.

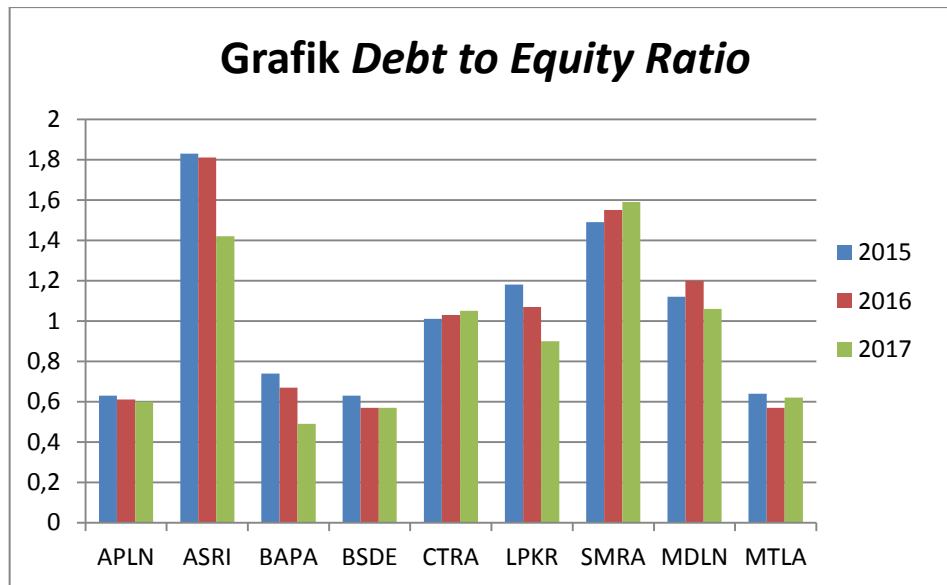


Sumber : www.idx.co.id, data penelitian tahun 2015-2017.

Gambar 2. Grafik Profit perusahaan MTLA, MLDN, SMRA, LPKR, CTRA, BSDE, BAPA, ASRI, APLN pada periode 2015 - 2017

Pada Gambar 2. Dapat pula dilihat bahwa selama kurun waktu tahun 2015 hingga tahun 2017, secara umum terjadi fluktuasi total pendapatan. Perkembangan industri real estate dan property ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan pada tahun 2017. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri property dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu besar seiring pertambahan penduduk.

Selain rasio profitabilitas, rasio lainnya yang populer digunakan dalam pengambilan keputusan melakukan investasi adalah rasio *Solvabilitas* yang dapat mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang dan kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh kewajibannya tersebut, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. *Debt to Equity Ratio (DER)* merupakan rasio yang populer digunakan untuk menilai apakah sebuah memiliki solvabilitas yang baik atau tidak. Berikut ini adalah grafik *Debt to Equity Ratio (DER)* beberapa perusahaan sub-sektor property dan real estate.



Sumber : www.idx.co.id, data penelitian tahun 2015-2017.

Gambar 3. Grafik *Debt to Equity Ratio* perusahaan MTLA, MLDN, SMRA, LPKR, CTRA, BSDE, BAPA, ASRI, APLN pada periode 2016 -2017

Dalam Gambar 3. dapat dilihat bahwa masih adanya perusahaan yang memiliki *Debt to Equity Ratio (DER)* dengan nilai diatas 1x (satu kali), artinya masih banyak perusahaan yang memiliki proporsi hutang yang lebih besar dibandingkan dengan ekuitas yang digunakan dalam operasional perusahaan. Bagi investor, semakin besar rasio ini akan semakin tidak menguntungkan karena akan semakin besar resiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Dewi Fitriana, Rita Andini dan Abrar Oemar yang berjudul *Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas, Aktivitas Dan Kebijakan Dividen Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan Yang Terdaftar Pada Bei Periode 2007-2013* menggunakan metode *purposive sampling* dan *multiple linear regression*, mendapatkan hasil sebagai berikut. Secara parsial variabel Solvabilitas berpengaruh negatif terhadap return saham, rasio profitabilitas dan kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap return saham, sedangkan rasio likuiditas dan rasio aktivitas tidak berpengaruh terhadap return saham.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Ghiyasatun Nazhilah, Mohammad Amin dan Junaidi tentang *Reaksi signal rasio Profitabilitas dan Solvabilitas terhadap Return saham perusahaan*, penelitian ini dilakukan dengan metode *purposive sampling dan multiple linear regression*. Dari penelitian tersebut didapatkan hasil sebagai berikut, secara simultan *rasio Profitabilitas dan Solvabilitas* berpengaruh signifikan dan positif terhadap *return saham*. Lalu secara parsial *rasio Profitabilitas dan Solvabilitas* juga berpengaruh signifikan positif terhadap *return saham*.

Di Indonesia banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri property dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Melihat fenomena return saham industri real estate and property selama periode 2015 hingga 2017, serta adanya *gap research* dan belum adanya konsistensi mengenai pengaruh profitabilitas dan solvabilitas terhadap return saham, dengan demikian memperkuat perlunya diajukan penelitian untuk menganalisis **“Analisis return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI”**

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, peneliti mencoba meneliti dengan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *profitabilitas* berpengaruh terhadap return saham?
2. Apakah *solvabilitas* berpengaruh terhadap return saham?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian pada permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan membuktikan pengaruh *Profitabilitas* terhadap *Return Saham*.
2. Untuk menganalisis dan membuktikan pengaruh *Solvabilitas* terhadap *Return Saham*.

1.4 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan banyak manfaat baik secara teoritis dan praktisi:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan masukan bagi perkembangan ilmu manajemen keuangan untuk mengetahui bagaimana *return* saham dipengaruhi oleh Rasio Profitabilitas dan Solvabilitas, serta untuk menyempurnakan penelitian terdahulu dan untuk dijadikan referensi penelitian lanjutan.
2. Secara praktisi, hasil penelitian dapat digunakan oleh emiten sebagai tolak ukur untuk menaikkan atau menurunkan harga saham di pasar modal.



