

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Masalah perekonomian merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam kemajuan suatu negara. Dalam upaya menghadapi persaingan global, maka dibutuhkan berbagai upaya untuk memperoleh dana yang besar agar mendorong suatu perusahaan untuk tumbuh menjadi besar dan memperoleh laba. Salah satu upaya tersebut dengan cara peningkatan investasi (pembentukan modal) yaitu dengan cara menerbitkan saham perusahaan dan melakukan penjualan saham kepada para investor. Hal ini terdapat pada perusahaan yang *go public* serta dilakukan di dalam pasar modal.

Pasar modal merupakan salah satu alternatif untuk menjembatani hubungan antara pemilik modal dalam hal ini disebut sebagai pemodal (investor) dengan pihak yang membutuhkan dana yang disebut *emiten* (perusahaan yang *go public*). Menurut Suad Husnan (2003), “pasar modal merupakan salah satu wahana yang dapat dimanfaatkan untuk mobilisasi dana baik dari dalam maupun luar negeri.” Fungsi utama pasar modal adalah menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pihak yang mempunyai kelebihan dana yang diperlukan oleh pihak yang memerlukan (*borrower*) dan menyediakan dana yang diperlukan oleh pihak yang memerlukan dana, pihak yang kelebihan dana (*lender*),

menyediakan dana tanpa harus terlihat langsung dalam kepemilikan aktiva riil yang diperlukan untuk investasi.

Investasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih dari satu aset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh keuntungan. Ekspektasi dari para investor terhadap investasinya adalah memperoleh *return* (tingkat pengembalian) sebesar-besarnya dengan resiko tertentu. Return tersebut dapat berupa *capital gain* atau deviden untuk investasi pada saham. Return ini merupakan indikator untuk meningkatkan *wealth* para investor, termasuk di dalamnya para pemegang saham. Oleh sebab itu, para investor selalu mencari alternatif investasi yang memberikan *return* tertinggi dengan tingkat resiko tertentu.

Berbicara mengenai investasi, maka akan dikaitkan dengan ketidakpastian, karena investor tidak tahu dengan pasti hasil yang diperoleh dari investasi yang dilakukan. Oleh karena itu, keberhasilan suatu investasi dalam saham tidak terlepas dari pengetahuan dan kemampuan investor dalam mengelola informasi yang ada. Investor perlu memiliki tolak ukur agar dapat mengetahui apakah jika melakukan investasi pada perusahaan tersebut, ia akan mendapatkan *gain* (keuntungan) apabila sahamnya akan dijual. Investor dapat menggunakan tingkat imbal hasil sebagai tolak ukur untuk melihat ekspektasi hasil dari suatu saham. (I.G.K.A Ulupui, 2010 : 3).

Sebelum mengambil keputusan investasi, seorang investor harus mempertimbangkan beberapa faktor informasi, yaitu kondisi perusahaan yang berpengaruh terhadap kemajuan perusahaan di masa depan. Informasi mengenai

faktor lingkungan juga berperan dalam pengambilan keputusan, karena mencakup kondisi ekonomi, politik dan stabilitas suatu negara. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, diharapkan seorang investor dapat menginvestasikan dananya pada perusahaan yang tepat sehingga dapat memaksimalkan dana yang ditanamkan.

Dalam beberapa periode terakhir, investasi dalam bentuk saham mengalami peningkatan, karena para investor beranggapan bahwa dengan menanamkan dananya pada saham perusahaan tertentu akan memberikan *return* yang positif. Saham merupakan salah satu sekuritas atau instrumen keuangan yang diperjualbelikan dengan memberikan hak kepemilikan kepada pihak yang berminat untuk menginvestasikan dana atau asetnya dimana dana atau aset tersebut digunakan untuk kelangsungan kegiatan. Investor dalam hal ini berspekulasi atau mengharapkan pengembalian yang didapat lebih besar dari harga saham yang dibeli. Kondisi ini berada dalam tahap ketidakpastian bagi investor, sehingga risikonya relatif besar.

Untuk mengatasi hal itu, setiap pelaku di pasar modal, terutama seorang investor memerlukan suatu alat analisis untuk membantu dalam pengambilan keputusan untuk membeli atau menjual suatu saham. Ada dua tipe dasar analisis saham yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal.

Analisis fundamental menyatakan bahwa setiap instrumen investasi mempunyai landasan yang kuat yaitu nilai instrinsik yang dapat ditentukan melalui suatu analisis yang sangat hati-hati terhadap kondisi pada saat sekarang dan prospeknya di masa yang akan datang. Pendekatan ini menunjukkan bahwa

harga saham dipengaruhi oleh kinerja perusahaan. Sedangkan analisis teknikal merupakan upaya untuk memperkirakan harga saham dengan mengamati perubahan harganya di waktu yang lalu, volume perdagangan dan indeks saham gabungan.

Kinerja keuangan yang berasal dari laporan keuangan disebut juga sebagai faktor fundamental. Bagi perusahaan-perusahaan yang *go public* diharuskan menyertakan rasio keuangan yang relevan sesuai dengan Keputusan Ketua Bapepam Nomor KEP-51/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 (BEJ).

Dari beberapa faktor fundamental dalam saham, rasio keuangan yang menjadi fokus perhatian dalam memprediksi *return* saham, di mana rasio keuangan yang dimaksud antara lain : (1) rasio likuiditas; (2) rasio aktivitas; (3) rasio profitabilitas; (4) rasio solvabilitas; dan (5) rasio pasar/penilaian.

Return saham (tingkat pengembalian) pada industri properti dan *real estate* pernah mengalami beberapa kali penurunan. Hal ini terjadi saat krisis ekonomi yang melanda Amerika Serikat akibat macetnya kredit properti (*subprime mortgage*), yaitu sejenis kredit kepemilikan rumah (KPR) di Indonesia. *Subprime mortgage* merupakan kredit perumahan beresiko tinggi di Amerika Serikat, karena kredit-kredit ini diberikan kepada para nasabah dengan posisi keuangan mereka yang kurang sehat. Akibat peminjaman kredit ke nasabah yang mempunyai kondisi keuangan yang kurang sehat, maka banyak terjadi kredit macet, sehingga menimbulkan kerugian yang besar pada beberapa *investment bank*. Maka, perusahaan tersebut menarik portofolio mereka di pasar modal seluruh dunia yang mengakibatkan kejatuhan nilai indeks pasar modal seluruh dunia, salah satunya

adalah IHSG (Jogiyanto, 2010 : 87). Ada dua pengaruh langsung krisis finansial global terhadap perekonomian di negara Indonesia. Pertama pengaruh terhadap keadaan indeks bursa saham Indonesia. Karena masih mendominasinya kepemilikan saham asing di BEI, mengakibatkan bursa saham rentan terhadap keadaan finansial global karena kemampuan finansial para pemilik modal tersebut (Tempo Interaktif, 2008). Kedua, dibidang ekspor impor, Amerika Serikat merupakan negara tujuan ekspor. Dengan menurunnya kinerja ekonomi Amerika Serikat secara langsung akan mempengaruhi ekspor impor negara Indonesia juga. Pengaruh lain krisis finansial global terhadap ekonomi makro adalah dari sisi tingkat suku bunga. Dengan naik turunnya *kurs dollar*, suku bunga akan naik karena Bank Indonesia akan menahan rupiah sehingga akibatnya inflasi akan meningkat. Kedua, gabungan antara pengaruh *kurs dollar* tinggi dan suku bunga yang tinggi akan berdampak pada sektor investasi dan sektor riil, dimana investasi di sektor riil seperti properti dan usaha kecil dan menengah (UKM) dalam hitungan semesteran akan sangat terganggu. Pengaruhnya pada investasi di pasar modal, krisis global ini akan membuat orang tidak lagi memilih pasar modal sebagai tempat yang menarik untuk berinvestasi karena kondisi makro yang kurang mendukung.

Di Indonesia krisis ekonomi pada tahun 1997 menunjukkan hubungan kondisi makro ekonomi terhadap kinerja saham, dimana melemahnya nilai tukar rupiah telah berdampak besar terhadap pasar modal di Indonesia.

Tabel berikut memperlihatkan perkembangan tingkat pengembalian (*return*) saham pada perusahaan properti dan *real estate* periode 2008-2010:

Tabel 1.1
Tingkat Return Saham

No	Kode Perusahaan	Tahun		
		2008	2009	2010
1	ASRI	(0,75)	1,10	1,81
2	BIPP	(0,40)	-	-
3	BKDP	(0,76)	2,06	(0,27)
4	COWL	0,22	(0,15)	(0,69)
5	CTRA	(0,79)	1,64	(0,31)
6	CTRS	(0,84)	2,23	0,12
7	DART	(0,54)	(0,22)	(0,17)
8	MDLN	(0,89)	1,50	0,76
9	OMRE	-	(0,16)	(0,60)
10	PWON	0,05	0,33	0,54

Sumber: Bursa Efek Indonesia dan data diolah kembali

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa banyak terjadi penurunan tingkat *return* saham pada periode 2008, hal tersebut dikarenakan terjadinya krisis ekonomi di Amerika Serikat akibat macetnya kredit properti (*subprime mortgage*), yang berimbas terhadap perekonomian Indonesia. Tetapi untuk periode berikutnya setiap perusahaan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Dimana harga saham di pasar bursa ditentukan oleh kekuatan pasar, artinya tergantung pada kekuatan permintaan dan penawaran.

Hal tersebut tidak akan terlalu berpengaruh lama terhadap masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dan *real estate* dikarenakan harga tanah yang cenderung meningkat. Penyebabnya adalah *supply* tanah yang bersifat tetap, sedangkan *demand* akan selalu besar seiring dengan pertumbuhan penduduk. Hal ini terlihat dari pergerakan indeks pada gambar 1.1



Sumber: Bursa Efek Indonesia

Gambar 1.1
Pergerakan Indeks Sektor Properti dan *Real Estate*
Januari 1996 – Desember 2009

Berdasarkan data dari pihak Bank Indonesia, hingga Mei 2009 pertumbuhan kredit properti mulai mengalami perlambatan. Pertumbuhan kredit akhir tahun 2008 lalu mencapai 31,3% menjadi Rp198,3 triliun, sedangkan pada bulan Mei 2009 pertumbuhan kredit properti hanya 16,8%.

Dengan ketidakpastian hal tersebut, seorang investor yang akan menanamkan modalnya pada sektor properti dan *real estate*, harus menganalisis kinerja keuangan pada perusahaan yang akan dipilihnya, hal ini dapat dilihat dari salah satu rasio keuangan, yaitu profitabilitas. Semakin tinggi rasio profitabilitas (ROI) suatu perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai kinerja perusahaan tersebut, hal ini menyebabkan kemungkinan terjualnya saham-saham perusahaan

tersebut. Semakin banyak jumlah lembar saham yang terjual akan semakin tinggi juga harga saham perusahaan. Hal ini menyebabkan *return* (tingkat pengembalian) saham atas modal yang ditanamkan oleh investor dalam bentuk *capital gain* akan semakin besar pula. Artinya investor tersebut, dapat menanamkan dananya dalam bentuk saham. Adanya fenomena awal dari tingkat perkembangan saham yang akan mempengaruhi *return* saham tersebut, mendorong penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: “Pengaruh Profitabilitas Terhadap *Return* Saham” (Suatu Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang terjadinya fenomena tersebut, peneliti merumuskan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- b. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk menjelaskan pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- Untuk mengetahui gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pengetahuan bagi pihak manajemen perusahaan agar lebih memperhatikan profitabilitas perusahaan karena hal ini dapat mempengaruhi minat investor untuk menanamkan modalnya.

2. Bagi investor :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai profitabilitas suatu perusahaan serta pengaruhnya terhadap *return* saham sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi.

3. Bagi penulis :

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan bagi penulis dalam bidang investasi khususnya investasi saham.

4. Bagi pembaca :

Penelitian ini berguna untuk menambah pengetahuan dan menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

