

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Industri properti merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara, karena hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti merupakan salah satu sektor yang memberikan penjelasan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang sektor properti dan real estate berarti semakin berkembang perekonomian negara tersebut. Investasi dibidang properti merupakan investasi yang bersifat jangka panjang dan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Di samping terdapat banyak pilihan produk investasi seperti saham, obligasi, reksadana dan lain-lain, pasar modal Indonesia memiliki banyak pilihan sektor atau industri, salah satunya adalah industri properti dan *real estate*.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investas. *Return* dapat berupa *return* realisasi yang sudah terjadi atau return ekspetasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa yang akan mendatang (Jogianto,2010:205). *Return* saham perusahaan digunakan sebagai referensi untuk menentukan apakah saham yang akan dibeli atau dijual akan memberikan tingkat *return* yang sesuai dengan tingkat *return* yang diharapkan. Analisis nilai saham penting dilakukan oleh seorang investor, terutama berkaitan dengan dividen dan laba yang diharapkan dari perusahaan di masa yang akan datang. Besarnya dividen dan laba yang diharapkan dari suatu perusahaan akan tergantung dari prospek yang dimiliki

perusahaan dan tergantung dari keadaan ekonomi yang mempengaruhi kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Perubahan harga saham dapat terjadi secara tidak terduga dan tidak diperkirakan sebelumnya. Hal ini dikarenakan harga saham di pasar modal dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran terhadap saham yang beredar di pasar modal.

Tren investasi yang berkembang di masyarakat saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti yang mengakibatkan industri sektor property terus berkembang pesat dan semakin banyak perusahaan yang ikut andil dalam memanfaatkan peluang ini. Harga tanah yang cenderung naik bahkan diperkirakan kenaikan yang terjadi sebesar 10% sampai 20% setiap tahunnya. *Supply* tanah yang bersifat tetap sedangkan demand akan semakin besar seiring pertambahan penduduk sebagai penyebabnya, selain itu harga tanah bersifat rigid, artinya 2 penentuan harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Hamidy, 2014: 12). Investor dalam melakukan investasi dalam bentuk saham akan selalu memperhitungkan imbal hasil atas saham yang dimilikinya, baik langsung maupun tidak langsung dengan mempertimbangkan dua hal, yaitu *expected return* (tingkat pengembalian yang diharapkan) dan risk (risiko). Investor akan menanamkan modalnya pada saham yang mempunyai tingkat return yang tinggi dengan risiko yang minimal dengan menggunakan analisis *fundamental* yang lebih memfokuskan pada data-data keuangan historis (Thrisye; 2010). Oleh karena itu, publikasi laporan keuangan perusahaan (emiten) merupakan moment yang dinantikan ditunggu oleh para investor di pasar modal karena dari publikasi laporan keuangan itu para investor dapat mengetahui

perkembangan emiten, yang digunakan sebagai salah satu pertimbangan untuk membeli atau menjual saham-saham yang dimiliki.

Kemampuan perusahaan dalam membayar hutang pada saat jatuh tempo menjadi salah satu daya tarik atau minat investor atas saham perusahaan tersebut meningkat sehingga permintaan atas saham perusahaan tersebut juga meningkat. Hal ini tentu menyebabkan harga saham dari perusahaan ikut meningkat, sehingga return saham juga meningkat. *Debt to equity ratio* menunjukkan perbandingan utang dan modal. Selain itu rasio ini dinilai penting karena member pengaruh positif dan negatif terhadap rentabilitas modal sendiri dari perusahaan tersebut. Semakin tinggi rasio ini maka semakin rendah kemampuan modal sendiri dalam menjamin hutang jangka panjangnya, sehingga akan semakin berisiko bagi perusahaan dan begitu pula jika sebaliknya. (Hery,2016:143).

Rasio pasar dapat diukur dari *Price to Book Value (PBV)*, *Price Earning Ratio (PER)*, Penelitian oleh Teguh prasetyo (2000) menyimpulkan bahwa PBV (*Price book Value*). Berpengaruh signifikan terhadap return saham. TATO (*Total Asset Turn Over*) adalah rasio yang menunjukkan hubungan antara penjualan netto dengan aktiva tetap. Rasio ini menunjukkan berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode (Munawir ,2007). Menurut (Kasmir,2008) Menyatakan bahwa TATO (*Total Asset Turn Over*) akan mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Rasio yang tinggi biasanya menunjukkan manajemen yang baik ,dan sebaliknya rasio yang rendah akan membuat perusahaan mengevaluasi strategi, pemasarn dan pengeluaran modalnya.

Semakin besar angka Total Asset Turn Over akan menunjukkan bahwa perusahaan pandai dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan penjualan.

Perkembangan pasar modal di Indonesia masih menarik perhatian dan minat investor meskipun gejolak ekonomi nasional dan internasional terus bergerak dinamis. Dimana kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan investor yang banyak mulai menanamkan sahamnya dalam industri properti. (Nathaniel, 2008 : 16). Komposisi demografi Indonesia mendukung pertumbuhan ekonomi, termasuk sektor properti. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2015 penduduk Indonesia memiliki populasi 252 juta jiwa yang menjadi semakin makmur, di refleksikan oleh segmen kelas menengah Indonesia yang berkembang cepat. Tiap tahun beberapa juta orang Indonesia ditambahkan dalam segmen ini. Terlebih lagi, negara ini memiliki populasi yang muda dengan sekitar 50% penduduk berumur di bawah 30 tahun, mengimplikasikan bahwa banyak orang Indonesia yang diprediksi akan membeli properti pertama mereka dalam jangka waktu dekat dan menengah. Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para pembangunan properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya harga properti bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013), Layak untuk dipahami mengapa sektor properti memanas di periode ini, pertumbuhan yang kuat ini terjadi karena ekspansi perekonomian Indonesia yang subur. (<https://www.indonesia-investments.com>). Pasar properti Indonesia naik tajam

karena rendahnya tingkat suku bunga bank sentral. Antara Februari 2012 sampai pertengahan 2013, bank sentral Indonesia (Bank Indonesia) mempertahankan suku bunga acuannya (BI rate) pada 5,75%, kebijakan suku bunga terendah dalam sejarah negara dengan ekonomi terbesar di Asia Tenggara ini. Bank-bank komersial Indonesia mengalami kenaikan pinjaman hipotek yang signifikan. Pada Mei 2013, sekitar 46% dari total kredit bank dialokasikan untuk pinjaman hipotek konsumen. (<https://www.indonesia-investments.com>) Di pertengahan kedua tahun 2013, Bank Indonesia (BI) secara bertahap menaikkan BI rate antara juni 2013 sampai November 2013 sebesar 7,50%. Bank Indonesia semakin khawatir mengenai berkembangnya industri properti karena perekonomian umum sedang melambat namun sektor properti naik sangat tinggi di pertengahan pertama tahun 2013. Bank Indonesia menjelaskan bahwa pihak Bank Indonesia sudah mengetahui akan pembelian secara spekulatif dan karenanya Bank Indonesia membuat kebijakan pengetatan moneter, karena permintaan domestik untuk properti tetap besar dan kebanyakan pembelian dilakukan oleh pengguna akhir, sementara harga properti meskipun telah meningkat cepat masih tergolong rendah dibandingkan kota-kota lain di Asia, pembelian spekulatif memang bertumbuh. Biasanya pengembang properti di Indonesia menjual kebanyakan unit dari sebuah proyek baru, contohnya sebuah bangunan apartemen sebelum konstruksi dimulai. Menjadi semakin umum bahwa para investor Indonesia membeli beberapa unit dan menjualnya dengan keuntungan yang tinggi, sebelum proses konstruksi bangunan di mulai. Biasanya sebuah unit berpindah kepemilikan beberapa kali sebelum proses konstruksi selesai, dalam setiap kali pembelian harga menjadi semakin mahal. (<http://www.indonesia-investments.com>) Volume penjualan

properti residensial menunjukkan kinerja yang positif. Volume penjualan properti residensial pada triwulan IV-2014 tumbuh sebesar 40,07%, naik signifikan dari 33,69% pada triwulan sebelumnya. Perkembangan ini sejalan dengan terus meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian dan masih positifnya pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR). Namun, penjualan properti hunian di tahun 2015 mengalami penurunan signifikan dalam perbandingan kuartal ke kuartal. Perlambatan kinerja properti juga tercermin dari pertumbuhan penjualan properti residensial pada triwulan III-2015 yang sebesar 7,66% , lebih rendah dari triwulan sebelumnya yang sebesar 10,84% .

Berdasarkan teori dan penelitian-penelitian terlebih dahulu yang dijelaskan memiliki kesimpulan bahwa masing-masing variable memiliki hasil yg berbeda terhadap *return* saham maka akan sangat bermanfaat jika dilakukan penelitian ulang terkait pengaruh *debt to equity ratio*, rasio pasar dan total asset turn over terhadap return saham. Berdasarkan latar belakang di atas maka judul yang digunakan dalam penelitian ini adalah “ **Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, Rasio Pasar dan *Total Asset Turn Over* Terhadap *Return* Pada Perusahaan *Property* yang terdaftar di ISSI.**”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka terdapat beberapa masalah dalam penelitian ini, diantaranya:

1. Adanya penurunan tingkat laba pada tahun 2015 pada perusahaan property.

2. Pertumbuhan keuntungan para pembangunan property Indonesia melonjak tajam.
3. Pada pertengahan 2013 BI secara bertahap menaikkan BI rate sampai akhir 2013 dan Bank Indonesia membuat kebijakan pengetatan moneter'
4. Perlambatan kinerja dari pertumbuhan penjualan residensial pada triwulan III-tahun 2015.

1.3 Batasan Masalah Batasan Masalah

Berdasarkan masalah yang diidentifikasi, maka penelitian hanya dibatasi pada *Debt to equity ratio* (DER), Rasio pasar (EPS Dan PBV), Dan Total asset turn over (TATO) terhadap Retun Saham pada perusahaan property yg terdaftar di ISSI pada periode yang dimulai pada tahun 2016-2018.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah diatas dalam penelitian ini, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Debt to equity ratio* (DER) berpengaruh terhadap *Return* Saham?
2. Apakah rasio pasar (EPS,PBV) berpengaruh terhadap *Return* Saham?
3. Apakah *Total Asset Turn Over* (TATO) berpengaruh terhadap *Retun* Saham?
4. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER), Rasio Pasar (EPS Dan PBV) Dan *Total Assets Turn over* (TATO) berpengaruh terhadap *Return* Saham?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas dalam penelitian ini, maka dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian adalah:

1. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh *Debt to equity ratio* (DER) terhadap *Return Saham*.
2. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh Rasio Pasar (EPS Dan PBV) terhadap *Return Saham*.
3. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh *Total Assets Turn Over* (TATO) terhadap *Return Saham*.
4. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh *Debt to equity ratio* (DER), Rasio Pasar (EPS Dan PBV) *Total Assets Turn Over* (TATO) terhadap *Return Saham*.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yg dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat menjadi acuan dalam meningkatkan nilai perusahaan property yg terdaftar di ISSI , karena dengan hasil penelitian ini perusahaan dapat melihat dan mengetahui faktor apa saja yg mampu meningkatkan nilai perusahaan.

2. Bagi investor

Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi investor dan memilih perusahaan untuk menanamkan modalnya sehingga mendapatkan keuntungan.

3. Bagi peneliti saat ini

Sebagai sumber pengetahuan dan penambah wawasan peneliti mengenai return saham pada perusahaan property.

4. Bagi peneliti selanjutnya

Sebagai sumber referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya, sehingga dapat dikembangkan untuk mengetahui lebih jauh faktor-faktor apa saja yg mampu meningkatkan nilai perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan property.