

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perekonomian Indonesia saat ini optimis pertumbuhan ekonomi yang meningkat. Dengan pertumbuhan dan pendapatan nasional yang semakin meningkat kita dapat melihat perkembangan dan kemajuan kita pada negara lain. Dengan pendapatan nasional per tahun Indonesia mampu memberikan kemajuan ekonomi makro yang sangat berpengaruh dalam pertumbuhan ekonomi saat ini. Salah satu pertumbuhan ekonomi itu dapat dilihat dengan permintaan domestik masih akan menjadi penopang utama kinerja perekonomian. Selain itu, ekspor dan impor, serta investasi.

Bursa Efek Indonesia telah menjadi bagian penting dalam perekonomian Indonesia. Selain pendanaan yang diperoleh dari sektor perbankan, pasar modal pada Bursa Efek Indonesia dapat menjadi alternatif pendanaan bagi semua sektor perusahaan di Indonesia yang memungkinkan para pemodalnya untuk membuat pilihan atas investasi yang diinginkan sesuai dengan risiko dan tingkat keuntungan yang diharapkan.

Setiap perusahaan selalu membutuhkan dana dalam membiayai kegiatan operasionalnya. Dana tersebut dapat diperoleh dari beberapa sumber, pertama berasal dari dalam perusahaan yaitu modal pemilik maupun laba ditahan (*retained earnings*), sedangkan sumber pembiayaan yang lain berasal dari luar yaitu dalam bentuk pinjaman (hutang) dari pihak lain. Untuk perusahaan yang sudah *go public*

dalam upaya menambah dana kegiatan operasionalnya dapat diperoleh melalui penjualan saham kepada para investor.

Di Indonesia pasar modal memiliki peran yang sangat penting bagi perekonomian Negara, terutama di negara-negara yang menganut sistem ekonomi pasar, dimana pasar modal telah menjadi salah satu sumber kemajuan ekonomi sebab pasar modal dapat menjadi sumber dana alternatif bagi perusahaan. Di sisi lain, perusahaan-perusahaan ini merupakan salah satu agen produksi yang secara nasional akan membentuk *gross domestic product* (GDP). Jadi, dengan berkembangnya pasar modal, akan menunjang peningkatan GDP atau mendorong kemajuan ekonomi suatu negara.

Melalui pasar modal, masyarakat dapat berpartisipasi untuk ikut menggerakkan perekonomian. Peranan sektor swasta untuk pembangunan cukup besar, sehingga perlu digalakkannya pengerahan dana masyarakat baik melalui peranan perbankan maupun pengembangan pasar modal. Pemodal yang ingin menginvestasikan uangnya di pasar modal dapat melakukan pembelian saham atau sertifikat dana.

Investasi merupakan suatu kegiatan yang menempatkan dana pada satu atau lebih aset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan dan atau peningkatan nilai investasi. Saham merupakan suatu penyertaan atau kepemilikan modal seseorang atau suatu badan dalam suatu perusahaan. Saham dikenal memiliki karakteristik *high risk high return*, artinya saham merupakan surat berharga yang memberikan peluang keuntungan yang tinggi namun juga berpotensi risiko tinggi.

Ada dua hal yang kerap menjadi perhatian investor dalam memutuskan pilihan investasinya, yaitu adanya *return* dan risiko. Umumnya risiko selalu ada dalam setiap bisnis, tetapi besar kecilnya risiko tergantung pada jenis investasinya. Investasi saham dinilai memiliki risiko yang lebih tinggi dibandingkan dengan alternatif bisnis yang lain misalnya obligasi. Pasar modal tidak dapat memberikan jaminan kepada investor dalam memperoleh *return* saham dengan pasti. Hal ini dikarenakan harga saham yang berubah-ubah sepanjang waktu, sehingga investor tidak dapat mengharapkan segala sesuatu yang sama di masa yang akan datang saat transaksi baru dilakukan. Investor adalah pihak yang selalu dihadapkan pada faktor risiko yang tidak pasti tersebut, namun keinginan untuk mendapatkan *return* saham yang tinggi menyebabkan investor tetap berinvestasi di pasar modal.

Para investor yang ingin mempertahankan investasinya harus memiliki perencanaan investasi yang efektif. Perencanaan investasi yang efektif dimulai dari perhatian terhadap tingkat risiko dan *return* yang seimbang dalam setiap transaksi. Secara teori semakin tinggi tingkat *return* yang diharapkan oleh investor, semakin tinggi pula tingkat risiko yang dihadapinya, demikian pula sebaliknya.

Dalam konteks manajemen investasi *return* merupakan imbalan yang diperoleh dari investasi. *Return* dibedakan menjadi dua, pertama *return* yang telah terjadi (*actual return*) yang dihitung berdasarkan nilai historis, dan kedua *return* yang diharapkan (*expected return*) akan diperoleh investor di masa mendatang. Komponen *return* meliputi: (1) *Capital gain/loss* merupakan keuntungan/ kerugian bagi investor yang diperoleh dari kelebihan harga jual/ hargabeli di atas harga beli/harga jual yang keduanya terjadi di pasar sekunder. (2) *Yield* merupakan

pendapatan atau aliran kas yang diterima investor secara periodik, misalnya berupa dividen dan bunga. *Yield* dinyatakan dalam persentase dari modal yang ditanamkan (Abdul, 2003:30).

Semakin tinggi harga pasar menunjukkan bahwa harga saham tersebut juga semakin diminati oleh investor karena dengan semakin tinggi harga saham akan menghasilkan *capital gain* yang semakin besar pula. *Capital gain* atau yang sering disebut *actual return* merupakan selisih antara harga pasar periode sekarang dengan harga pasar periode sebelumnya. Kedua konsep tersebut (*dividen yield* dan *capital gain*) merupakan total *return* yang akan diterima oleh para pemegang saham (investor) dalam jangka panjang. Dengan demikian total return merupakan tingkat kembalian investasi (*return*) yang merupakan penjumlahan dari *dividend yield* dan *capital gain* (Jogiyanto, 2003:110).

Selain itu, menurut pengamat Ekonomi aktifitas investasi merupakan aktifitas yang dihadapkan pada berbagai macam resiko dan ketidakpastian yang seringkali sulit diprediksi oleh para investor. Investasi dalam bentuk saham (*common stock*) memerlukan informasi yang akurat sehingga investor tidak terjebak pada kondisi yang merugikan karena investasi dibursa efek merupakan jenis investasi resiko yang relatif tinggi, meskipun menjanjikan keuntungan yang relatif besar untuk mengurangi resiko tersebut investor memerlukan berbagai macam informasi.

Di Indonesia, krisis keuangan global terbukti mempengaruhi pasar modal dan valuta asing. IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) turun dari angka 2.830 menjadi 1.111, atau turun lebih dari 60%. Nilai kurs rupiah terhadap dolar AS

mengalami depresiasi dari Rp 9.076 per dolar hingga sempat mencapai Rp 12.900 per dolar, atau mengalami depresiasi lebih dari 41% sejak Januari hingga Desember 2008 (Sumber : Harian Seputar Indonesia, Jakarta, 24 Desember 2008).

Sementara, ada dua emiten properti tidak membagikan dividen dari kinerja 2012 sebab mengalami rugi signifikan. Kedua emiten tersebut yakni PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dan PT Hotel Mandarine Regency Tbk (HOME). Bakrieland Developments, sepanjang tahun lalu mengalami kerugian usaha senilai Rp 1,2 triliun. Hal ini menyebabkan perseroan tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pemegang saham untuk memberikan dividen. Bakrieland mengalami kinerja yang menurun di tahun lalu, ini terlihat dari kerugian yang dialami perseroan dibandingkan tahun sebelumnya. Kinerja perseroan di 2012 turun sebesar 37,5% dibandingkan tahun sebelumnya yang membukukan laba bersih senilai Rp 75 miliar. Berdasarkan laporan keuangan, perseroan membukukan pendapatan usaha tahun lalu senilai Rp 2,9 triliun tumbuh sebesar 52,8% dibandingkan tahun sebelumnya senilai Rp 1,9 triliun. Sementara itu, Hotel Mandarine Regency, emiten properti lain pada 2012 membukukan penurunan pendapatan sebesar 7,4% menjadi Rp 38,3 miliar dari Rp 41,4 miliar di 2011. Penurunan pendapatan tersebut menyebabkan perseroan tidak dapat membagikan dividen tahun buku 2012. Ardi Syofyan Direktur Keuangan Hotel Mandarin, menjelaskan tahun lalu perseroan mencatat rugi bersih senilai Rp 9 miliar. (Sumber: <http://www.aktual.co/ekonomibisnis/205605tak-bagi-dividen-dua-emiten-properti-merugi>)

Dan di bulan Juni 2014 ini PT Polaris Investama Tbk (PLAS) yakni perusahaan yang bergerak dibidang perdagangan efek, properti, dan investasi memutuskan untuk tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2013 dipicu oleh kinerja yang belum membaik akibat krisis ekonomi. Direktur Utama Polaris Investama Taffy Tjahya Indra mengatakan, laba bersih perusahaan sepanjang tahun 2013 turun 29,7 persen menjadi Rp 5,24 miliar, dibandingkan tahun 2012 sebesar Rp 7,46 miliar. Penurunan laba disebabkan penurunan pendapatan sebesar 38,44 persen sepanjang 2013 menjadi Rp 29,14 miliar dari Rp 47,3 miliar di 2012. "Hal ini dipengaruhi penurunan penjualan kavling dan produk properti smart oleh anak perusahaan PT Binong Nuansa Permai," ujar Taffy usai Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) di Jakarta, Senin (16/6). (Sumber : <http://www.beritasatu.com/emiten/190611-kinerja-jeblok-polaris-investama-tak-bagi-dividen.html>)

Dari fenomena diatas, sebenarnya banyak faktor yang mempengaruhi *return* saham diantaranya yaitu informasi fundamental dan informasi teknikal. Informasi fundamental diperoleh dari intern perusahaan meliputi dividen, tingkat pertumbuhan penjualan perusahaan, kinerja perusahaan, nilai perusahaan, sedangkan informasi teknikal diperoleh di luar perusahaan seperti ekonomi, politik, dan finansial. (Resmi, 2002) yang dikutip dari (Bramantyo, 2006:2) Tetapi dalam penelitian kali ini, penulis hanya meneliti faktor nilai perusahaan, kinerja perusahaan, dan kesempatan bertumbuh perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai

perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan.

Pada dasarnya investor mengukur kinerja perusahaan berdasarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan laba. Kemampuan perusahaan untuk memberikan rasa aman dan kepercayaan dalam menghasilkan laba merupakan fokus utama dalam penilaian kinerja perusahaan. Selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajibannya, laba perusahaan juga merupakan elemen dalam penciptaan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan di masa yang akan datang. Jika perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik maka investor akan tertarik menanamkan modalnya, karena adanya harapan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Menurut Tandelilin (2010:372) dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Indikator ini yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang dinyatakan investor.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan replikasi penelitian yang pernah dilakukan oleh Septy Kurnia Fidhayati (2012) yang berjudul “Analisis Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan, dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Manufaktur yang Listing di BEI”. Batasan masalah pada penelitian sebelumnya yaitu : perusahaan yang hanya tergabung dalam perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan

pengamatan dari tahun 2006-2010. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *return* saham secara simultan dipengaruhi oleh nilai perusahaan, kinerja perusahaan dan kesempatan bertumbuh perusahaan. Secara parsial nilai perusahaan dan kinerja perusahaan berpengaruh terhadap *return* saham, sedangkan kesempatan bertumbuh perusahaan tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah : (1) Tahun Pengamatan penelitian, yang mana penelitian sebelumnya menggunakan data tahun 2006-2010, sedangkan penelitian ini menggunakan data tahun 2008-2012. (2) Objek penelitian sebelumnya adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis menyadari perlunya melakukan penelitian lebih lanjut tentang analisis nilai perusahaan, kinerja perusahaan, dan kesempatan bertumbuh perusahaan terhadap *return* saham dengan mengambil judul yaitu: **“PENGARUH NILAI PERUSAHAAN, KINERJA PERUSAHAAN, DAN KESEMPATAN BERTUMBUH PERUSAHAAN TERHADAP RETURN SAHAM (STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka yang menjadi pertanyaan pokok dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012

2. Bagaimana kinerja perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012
3. Bagaimana kesempatan bertumbuh perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012
4. Bagaimana *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012
5. Seberapa besar pengaruh nilai perusahaan, kinerja perusahaan, dan kesempatan bertumbuh perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012 secara parsial
6. Seberapa besar pengaruh nilai perusahaan, kinerja perusahaan, dan kesempatan bertumbuh perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2008-2012 secara simultan.

1.3 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengukur dan menilai pengaruh nilai perusahaan, kinerja perusahaan dan kesempatan bertumbuh perusahaan terhadap *return* saham.

Adapun tujuan secara rinci dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kinerja perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kesempatan bertumbuh pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
4. Untuk mengetahui dan menganalisis *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan terhadap *Return* Saham secara parsial
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan terhadap *Return* Saham secara simultan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis/Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu akuntansi keuangan terutama teori Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan, dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan yang dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan.

1.4.2 Kegunaan Praktis/Empiris

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bermanfaat secara langsung maupun tidak langsung bagi berbagai pihak antara lain :

1. Bagi Peneliti

a. Penelitian ini berguna untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang aplikasi ilmu teori pada perkuliahan dengan penerapan materi yang sebenarnya.

b. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi di Fakultas Ekonomi Universitas Pasundan Bandung.

c. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai masukan bagi investor dan para pelaku pasar modal dalam melakukan seleksi perusahaan dan pengambilan keputusan berinvestasi.

d. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai masukan bagi investor dan para pelaku pasar modal dalam melakukan seleksi perusahaan dan pengambilan keputusan berinvestasi.

2. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, perbandingan dalam melakukan penulisan penelitian dimasa yang akan datang. Selain itu diharapkan skripsi ini dapat menambah wawasan dan sebagai penambah referensi bahan bacaan di perpustakaan.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan studi ke Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung yang beralamat di Jalan Veteran No. 10 Bandung, untuk memperoleh data ataupun informasi mengenai laporan keuangan perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.