

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pasar modal di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat cepat dan dalam tempo yang relatif singkat sejak pemerintahan mengambil langkah deregulasi di bidang pasar modal pada akhir tahun 1987. Saat itu hanya tercatat 24 perusahaan yang sahamnya terdaftar di pasar reguler, namun pada tahun 1990 jumlah itu sudah berkembang mencapai 127 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta (Jogiyanto, 2003:40).

Perkembangan pasar modal tersebut memberikan wahana investasi bagi investor (para pemodal) sekaligus memungkinkan upaya diversifikasi dan membuka kesempatan untuk bisa lebih mengoptimalkan perolehan penghasilan dari dana yang dimilikinya. Bila selama ini para pemodal relatif terbatas menanamkan dananya di bank seperti deposito dan instrumen simpanan lainnya maka dengan perkembangan pasar modal investor dapat melakukan investasi dalam bentuk saham. Dalam menanamkan dananya, investor akan sangat memperhatikan aspek fundamental untuk menilai ekspektasi imbal hasil / *return* yang akan diperolehnya.

Analisis fundamental adalah metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan. Teknis ini menitikberatkan pada rasio finansial dan kejadian-kejadian yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan (Wikipedia, 2014). Salah satu

metode yang dipergunakan oleh para investor dalam melakukan pendanaan terhadap perusahaan adalah dengan mengukur kinerja investasi secara berkala. Dalam hal ini investor melakukan pemilihan saham-saham yang prospektif secara fundamental. Dari informasi fundamental itulah sering digunakan untuk memprediksi harga saham.

Esta Lestari melakukan penelitian mengenai krisis finansial di AS yang dipicu oleh kajatuhan sektor properti kelas dua (*sub prime mortgage market*), mulai menunjukkan dampaknya bagi Indonesia yang ditandai dengan jatuhnya Bursa Efek Indonesia (BEI). Kemudian disusul bangkrutnya bank investasi *Lehmann Brother* yang merupakan sekuritas keempat terbesar di AS, pada pertengahan 2008 diikuti juga akuisisi perusahaan *Merril Lynch* oleh *Bank of America* (BOA), dan dimulailah efek penularan kejatuhan berbagai saham di dunia yang luar biasa. Dampak kejatuhan harga-harga saham dapat mengguncang perekonomian Indonesia. Hal ini mulai dikhawatirkan oleh para investor Indonesia karena akan berpengaruh terhadap *return* yang akan diterima investor.

Menurut Kusnan M. Djawir (2009) dalam Nelmi Lasmarito (2012), krisis finansial global yang merontokkan pasar saham mengakibatkan saham-saham yang diperdagangkan di bursa efek Indonesia sulit menghasilkan *return* yang memadai. Alhasil saham-saham yang diperdagangkan di bursa pun rontok. Penurunan tajam juga terjadi pada PT. Bakrieland Development Tbk (ELTY), harga saham ELTY ditutup di level Rp 295 pada 23 November 2009. Namun pada hari-hari berikutnya harga saham ELTY mulai mengalami penurunan signifikan hingga ke level Rp 270 pada 25 November 2009.

Menurut Edward (2008) dalam Nelmi Lasmarito (2012), saat ini properti merupakan salah satu sektor yang mengalami peningkatan pasca krisis ekonomi dan terbilang cukup bergairah. Hal ini didukung dalam wacana yang tercantum dalam Daily Investor mengenai analisis fundamental bisnis properti Indonesia yang menginformasikan bahwa sektor properti yang mulai bangkit dialami oleh perusahaan sejenis PT Lippo Karawaci Tbk, dimana perusahaan ini mampu menunjukkan kinerja yang semakin menguat sejak 2010. Hal ini ditandai dengan penjualan lahan industri yang menyumbang sekitar 43% dari penjualan pada enam bulan pertama di 2011 senilai Rp 1,6 triliun. Disisi lain ekspansi Lippo Karawaci mengandalkan pendanaan sendiri dan mempunyai proyek senilai US\$ 1 miliar dan diharapkan proyek ini memberikan imbal hasil atau *return* sebesar 20% (Sumber: Artikel Daily Investor, edisi Oktober-November 2011).

Penilaian mengenai kebangkitan sektor properti memang tidak keliru. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya aneka produk properti baik yang dijual maupun disewakan. Selain itu banyaknya permintaan pasar yang didominasi oleh pasokan ruang perkantoran, khususnya sektor perkantoran di Jakarta. Kondisi ini diproyeksikan akan tetap berada di posisi atas tren properti Asia. *Colliers International Asia Real Estate Forecast 2014* menyebutkan bahwa perkantoran sewa di Jakarta tumbuh signifikan sepanjang 2013 sebesar 37% (Sumber : Artikel Daily Investor, 17 Januari 2014).

Begitupun memasuki tahun politik 2014, euforianya tak kelah menarik. Tahun 2014 merupakan saat tepat untuk investasi di sektor properti. Pada tahun ini harga properti cenderung kompetitif. Ada dua agenda politik besar pada 2014,

yakni pemilihan legislatif dan presiden. Kedua agenda itu ditengarai berpengaruh terhadap aktivitas ekonomi, termasuk sektor properti. Sebab, pada tahun politik biasanya kondisi harga properti cenderung lebih kompetitif dan tidak mengalami banyak perubahan sehingga kini saham-saham dari emiten sektor properti menjadi incaran para investor yang berburu *gain*, dimana investor juga tetap memperhatikan aspek fundamental perusahaan properti (Sumber : Daily Investor, 8 Januari 2014).

Dari pemaparan di atas terlihat bahwa pada tahun 2008-2010 terjadi penurunan nilai harga saham di pasar dunia termasuk harga saham beberapa perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Hal ini dikhawatirkan oleh para investor Indonesia karena akan berpengaruh terhadap *return* yang akan diterima investor. Keadaan berbeda dirasakan di tahun 2011, pada tahun ini sektor properti mengalami peningkatan yang terbilang cukup signifikan sehingga kini saham-saham dari emiten sektor properti menjadi incaran para investor yang berburu laba/*gain*.

Faktor-faktor yang kemungkinan menjadi penyebab terjadinya fenomena-fenomena tersebut antara lain, *Economic Value Added* (Husniawati, 2010; Astuti, 2006; Hermawan, 2008; Putri, 2012; Refiandi, 2012), *Market Value Added* (Rachmadianto, 2002; Astuti, 2006; Hermawan, 2008; Husniawati, 2010; Refiandi, 2012), *Return On Asset* (Astuti, 2006; Putri, 2012; Reza, 2010; Prihantini, 2009) dan *Debt to Equity* (Astuti, 2006; Putri, 2012; Reza, 2010; Prihantini, 2009).

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian yang dilakukan oleh Husniawati (2010) dan Ratna Prihantini (2009). Penelitian yang dilakukan oleh Husniawati (2010) berjudul “Analisis Pengaruh *Economic Value Added*, *Market Value Added*, dan Risiko Sistematis ( $\beta$ ) terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Food and Beverages*. Penelitian ini dilakukan di 15 perusahaan *food and beverages* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2003-2007 dengan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan kriteria memiliki saham perusahaan yang secara konsisten tergolong dalam *food and beverages* selama periode 2003-2007 dan telah mempublikasikan laporan secara *continue* dan lengkap. Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), dan risiko sistematis ( $\beta$ ) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ratna Prihantini (2009) berjudul “Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, ROA, DER, dan CR terhadap *Return Saham* (Studi Kasus Saham Industri *Real Estate and Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2006). Sampel dalam penelitian ini berjumlah 23 perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang dipilih dengan teknik *purposive sampling* dengan kriteria perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2003-2006; tersedia data laporan keuangan selama kurun waktu penelitian (tahun 2003-2006); tidak di-*delisting* dalam kurun waktu 2003-2006. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel inflasi, nilai tukar dan DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return*

saham. Sedangkan ROA dan CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham* pada industri *Real Estate and Property*.

Adapun pengembangan yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah variabel bebas yang digunakan meliputi *Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)*, *Return On Asset (ROA)*, dan *Debt to Equity Ratio (DER)* yang merupakan gabungan dari dua peneliti di atas. Ketertarikan penulis untuk melakukan penelitian ulang disebabkan adanya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh Dendi Refiandi (2012) yang meneliti tentang pengaruh *Economic Value Added* dan *Market Value Added* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Otomotif yang terdaftar di BEI dan dalam hasilnya dikemukakan bahwa EVA dan MVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham; Kartini dan Gatot Hermawan (2008) yang mengemukakan bahwa EVA dan MVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham; Subekti Puji Astuti (2006) yang meneliti tentang pengaruh MVA, ROA, DER, PBV, EVA, CR, dan TATO terhadap *return* saham mengemukakan bahwa PBV, CR dan TATO berpengaruh terhadap *return* saham sedangkan MVA, ROA, DER dan EVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham; Gayuh Andang Rachmadianto (2002) yang meneliti tentang pengaruh MVA, OI, EPS terhadap *return* saham dan dalam hasilnya ditanyakan bahwa MVA dan OI tidak berpengaruh terhadap *return* saham; Anggun Amelia Bahar Putri (2012) yang meneliti tentang pengaruh ROA, EPS, NPM, DER, dan PBV terhadap *return* saham dan dalam hasilnya mengatakan bahwa DER dan PBV berpengaruh terhadap *return* saham sedangkan ROA, EPS dan NPM tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Selain itu pengembangan lain yang penulis lakukan yakni sampel perusahaan yang digunakan adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang listing di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2004 sampai 2012. Alasan memilih sektor *property* dan *real estate* untuk diteliti karena berdasarkan pertimbangan bahwa sektor tersebut mengalami penurunan atau kejatuhan harga saham di pasar dunia dan mengalami peningkatan pasca krisis ekonomi yang terbilang cukup signifikan dibandingkan dengan sektor lainnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas serta motif penelitian terdahulu maka peneliti tertarik melakukan penelitian tentang **“Pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), *Return On Asset* (ROA), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian, maka permasalahan yang diangkat untuk dibahas pada penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana *Economic Value Added* (EVA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana *Market Value Added* (MVA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Bagaimana *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Bagaimana *Return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Seberapa besar pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Seberapa besar pengaruh *Market Value Added* (MVA) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
8. Seberapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
9. Seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui *Economic Value Added* (EVA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui *Market Value Added* (MVA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui *Return On Asset (ROA)* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio (DER)* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui *Return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Economic Value Added (EVA)* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Market Value Added (MVA)* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
8. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Return On Asset (ROA)* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
9. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Kegunaan Teoritis/Akademik**

#### **a. Bagi Penulis**

Untuk memberikan wawasan dan pengetahuan bagi peneliti, kemudian dapat meningkatkan pemahaman untuk membandingkan antara teori yang ada dengan permasalahan yang terjadi.

#### **b. Bagi Pihak Lain**

Diharapkan dapat menjadi referensi ataupun pengembangan faktor-faktor yang mempengaruhi atau berkaitan dengan *return* saham serta pembandingan untuk penelitian selanjutnya.

### **1.4.2 Kegunaan Praktis/Empiris**

Untuk menginformasikan bagi para pelaku dunia usaha dan bisnis seperti investor dan perusahaan yang *go public* yang termasuk kedalam sektor *property* dan *real estate*, sehingga dapat mengetahui pengaruh dari analisis fundamental terhadap *return* saham.