Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang terhadap investasi di *financial assests* khususnya saham pada dasarnya di lakukan investor adalah bertujuan untuk memperoleh *return* atau keuntungan yang maksimal. Untuk memperoleh *return* yang maksimal maka kegiatan pemilihan saham oleh investor memiliki kepentingan yang tinggi dalam hal informasi harga saham. Dalam melakukan pembelian terhadap suatu saham, seorang investor harus dapat mempertimbangkan antara tingkat risiko dan keuntungan yang di harapkan dari investasi yang di rencanakan. Pemodal tidak tahu pasti hasil yang akan di peroleh dari investasi yang di lakukannnya. Dalam keadaan seperti ini dapat di katakan bahwa pemodal tersebut menghadapi dalam investasi yang di lakukannya.

Investasi saham di samping mengandung risiko yang besar tetapi juga menawarkan keutungan yang besar juga. Investasi merupakan sarana untuk mencapai kemakmuran bukan kehancuran, sehingga investor harus pandai mengatur perencanaan keuangannya. Apabila pemodal mengharapkan untuk memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka ia harus menanggung risiko yang tinggi pula. Yang dapat di lakukan adalah memperkirakan berapa keuntungan yang di harapkan dari investasinya dan seberapa jauh kemungkinan hasil yang sebenarnya nanti akan menyimpang dari hasil yang di harapkan.

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

Aktivitas pasar modal kedua belah pihak yang memiliki dana (investor) dan yang membutuhkan dana (*emiten*) akan memiliki perbedaan kepentingan yang berbeda. Bagi emiten, pasar modal adalah salah satu alternatif untuk mendapatkan tambahan dana tanpa perlu menunggu hasil dari kegiatan operasional, sedangkan bagi investor pasar modal adalah salah satu alternatif untuk melakukan investasi dan mendapatkan keuntungan yang optimal. Suatu investasi tentunya memiliki risiko tersendiri. Investor tidak dapat secara pasti mengetahui risiko apa yang akan diterimanya dalam melakukan suatu investasi. Oleh karena itu seorang investor memerlukan analisis dalam menginvestasikan dananya dan meminimalkan risiko. Bagi seorang investor, investasi dalam sekuritas yang dipilih tentu diharapkan memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang sesuai dengan risiko yang harus ditanggung oleh para investor.

Beberapa Tahun terakhir ini sektor yang cukup memberikan pengaruh dalam perekonomian Indonesia adalah sub sektor *property*, di mana begitu gencarnya perusahaan – perusahaan di sektor ini melakukan promosi pada berbagai media cetak maupun elektronik dalam memperkenalkan hasil produk mereka. Tingginya potensi pengembangan sub sektor *property* di Indonesia yang didukung oleh wilayah negara yang luas, sub sektor *property* masih bisa menjadi pilihan bagi para pelaku pasar. Kebutuhan yang masih sangat tinggi ini dapat memberikan peluang bagi para investor di sub sektor *property* untuk terus berkembang. Walaupun saham – saham sub sektor ini sensitif terhadap suku bunga kredit atau BI rate namun ke depannya saham sektor properti masih

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

mempunyai prospek yang cerah karena permintaan dalam bidang sektor tersebut hingga saat ini masih banyak dan diprediksi akan bertambah.

Alasan penelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor *property* yang terdaftar di BEI sebagai objek penelitian karena perusahaan sub sektor *property* dari Tahun ke Tahun memiliki penjualan yang semakin meningkat. Hal ini dapat dilihat dari harga saham yang dari Tahun ke Tahun cenderung menunjukkan peningkatan. Sebagaimana yang terlihat pada Tabel 1.1. Harga saham dari Tahun ke Tahun yang menunjukkan peningkatan ini membuktikan bahwa saham pada sub sektor *property* aktif diperjual belikan di pasar modal. Selain harga saham yang menunjukkan peningkatan, semakin meningkatnya pembangunan rumah-rumah atau bangunan dengan harga yang realtif murah, penunjang kepemilikan rumah, bangunan, dan tanah juga semakin terjangkau dengan adanya kredit pada perumahan juga menjadi salah satu bukti nyata bahwa sub sektor *property* sedang berkembang. Semakin meningkatnya harga saham dari Tahun ke Tahun membuat investasi saham di sub sektor *property* semakin menjanjikan bagi investor.

Sub sektor *property* dapat dijadikan salah satu indikator penting untuk menganalisis perekonomian suatu negara. Industri properti juga merupakan sub sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang bangunnya perekonomian sebuah negara. Selain alasan tersebut, diambilnya sub sektor ini sebagai objek penelitian karena sub sektor ini merupakan salah satu sub sektor yang tingkat pertumbuhannya cukup tinggi. lnvestasi di bidang *property* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

ekonomi. Pada Tabel 1.1 dapat dilihat harga saham sub sektor *property* dari Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2012.

Tabel 1.1
Harga Saham Akhir Tahun Sub Sektor Property Periode 2009-2012

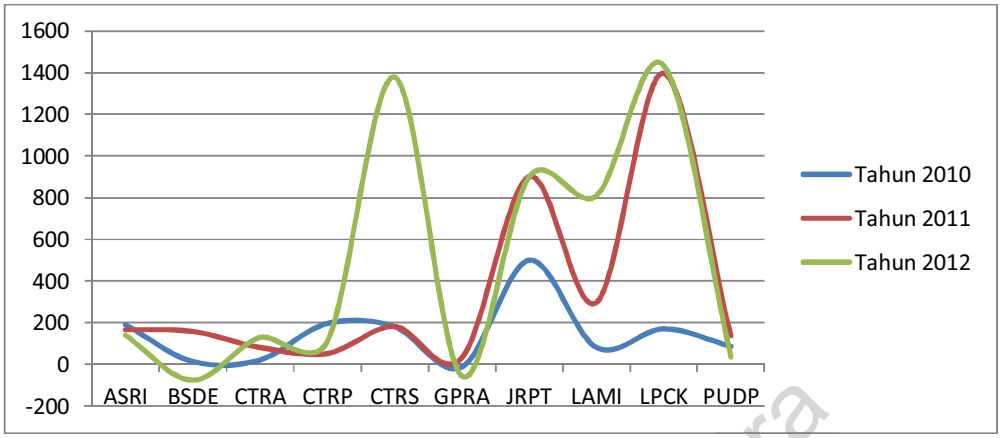
Perusahaan	TAHUN							Rata-rata
	2009	2010	*Return* (%)	2011	*Return* (%)	2012	*Return* (%)	
ASRI	105	295	180.95	460	55.93	600	30.43	89.106
BSDE	97	109	12.37	265	143.12	189	-28.68	42.270
CTRA	880	900	2.27	980	8.89	1110	13.27	8.142
CTRP	245	440	79.59	490	11.36	600	22.45	37.801
CTRS	510	690	35.29	870	26.09	2250	158.62	73.334
GPRA	140	126	-10.00	156	23.81	100	-35.90	-7.363
JRPT	800	1300	62.50	2200	69.23	3100	40.91	57.547
LAMI	315	395	25.40	690	74.68	1500	117.39	72.491
LPCK	225	395	75.56	1790	353.16	3225	80.17	169.629
PUDP	245	330	34.69	465	40.91	500	7.53	27.710
Rata-rata	356	498	49.86	837	80.72	1317	40.62	

Keterangan: PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Ciputra Property Tbk (CTRP), PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), PT Perdana Gapura Prima Tbk (GPRA), PT Jaya Real Property (JRPT), PT Lamicitra Nusantara (LAMI), PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) dan PT Pudjiati Prestige Tbk (PUDP)
Sumber : ICMD, 2013

Pada Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa rata-rata sampel menunjukkan kenaikan *return* saham dari Tahun 2009 sampai Tahun 2012. Pada Tahun 2009-2010 perusahaan yang memiliki *return* tertinggi adalah perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk sebesar 180,95 persen dengan rata-rata returm sebesar 49,89 persen. Pada Tahun 2010-2011 perusahaan yang memiliki *return* tertinggi adalah perusahaan PT Lippo Cikarang Tbk sebesar 353,16 persen dengan rata-rata returm sebesar 80,72 persen. Pada Tahun 2011-2012 perusahaan yang memiliki *return* tertinggi adalah perusahaan PT Ciputra Surya Tbk sebesar 158,62 persen dengan rata-rata returm sebesar 40,62 persen.

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura



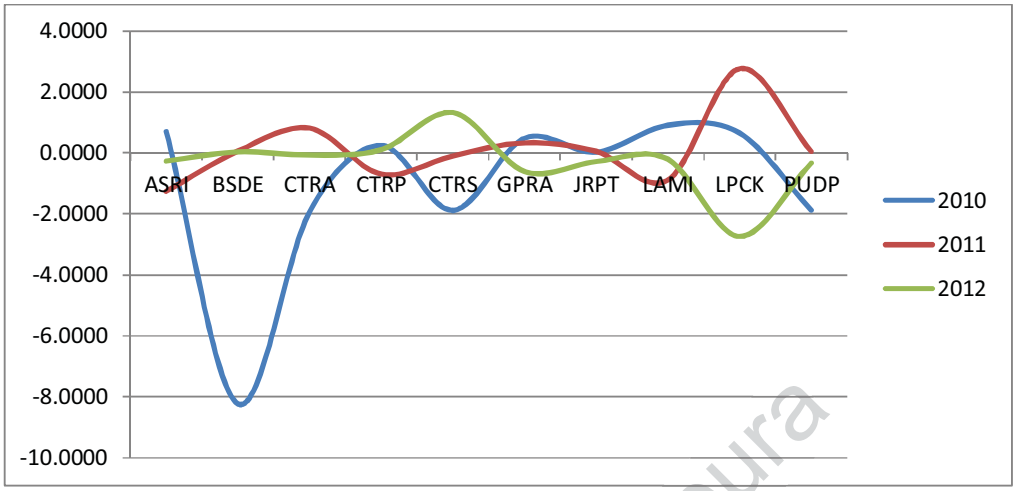
Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Harga Saham

Sumber : Hasil Olahan Data ICMD, 2013

Pada Gambar 1.1 pertumbuhan harga saham sub sektor *property* menunjukkan peningkatan dari tahun 2009-2012. Peningkatan pertumbuhan harga saham tertinggi tahun 2009-2010 sebesar 500 lembar pada perusahaan PT Jaya Real Property Tbk dengan *return* saham sebesar 62,50 persen. Peningkatan pertumbuhan harga saham tertinggi tahun 2010-2011 sebesar 1395 lembar pada perusahaan PT Lippo Cikarang Tbk dengan *return* saham sebesar 353,16 persen. Peningkatan pertumbuhan harga saham tertinggi tahun 2011-2012 sebesar 1435 lembar pada perusahaan PT Lippo Cikarang Tbk dengan *return* saham sebesar 80,17 persen. Penilaian investor untuk membeli saham sebuah perusahaan adalah dengan melihat perkembangan harga saham perusahaan. Setiap investasi baik jangka pendek maupun jangka panjang mempunyai tujuan utama untuk mendapatkan keuntungan yang disebut return, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura



Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan *Return* Saham

Sumber : Hasil Olahan Data ICMD, 2013

Pada Gambar 1.2 pertumbuhan *return* saham sub sektor *property* menunjukkan peningkatan dari tahun 2009-2012. Peningkatan pertumbuhan *return* saham tertinggi tahun 2009-2010 sebesar 0,92 persen dengan rata-rata *return* saham sebesar 1,08 persen. Peningkatan pertumbuhan *return* saham tertinggi tahun 2010-2011 sebesar 1395 lembar pada perusahaan PT Lippo Cikarang Tbk dengan *return* saham sebesar 2,77 persen dengan rata-rata *return* saham sebesar 0,12 persen. Peningkatan pertumbuhan *return* saham tertinggi tahun 2011-2012 sebesar 1,33 pada perusahaan PT Ciputra Surya Tbk dengan rata-rata *return* saham sebesar 0,29 persen. Perubahan pertumbuhan *return* yang terjadi pada periode 2009-2012 merupakan dasar bagi Investor untuk melakukan analisis kondisi keuangan perusahaan. Pertumbuhan *return* saham berguna untuk pengambilan keputusan investasi saham, juga berguna untuk mengetahui hasil pengembalian saham (*return* saham).

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

Pada penelitian ini untuk melihat tingkat *return* perusahaan dilihat dari rasio pasar menggunakan *price earning ratio* yang selanjutnya dalam penulisan ini disingkat PER, rasio *leverage* menggunakan *Debt To Equity Ratio* yang selanjutnya dalam penulisan ini disingkat DER dan *Trading Volume Activity* yang selanjutnya dalam penulisan ini disingkat TVA. Price Earning Ratio (PER) yang digunakan untuk menganalisis *return* saham karena merupakan alat yang digunakan untuk memprediksi pertumbuhan laba di masa yang akan datang dan *Debt To Equity Ratio* (DER) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh berapa bagian dari modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Sedangkan reaksi pasar modal terhadap informasi juga dapat dilihat melalui parameter pergerakan aktivitas perdagangan di pasar (*Trading Volume Activity*).

PER digunakan oleh para investor untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa yang akan datang. Perusahaan yang memiliki PER yang tinggi biasanya memiliki peluang tingkat pertumbuhan yang tinggi, begitu juga sebaliknya perusahaan yang memiliki PER yang rendah biasanya memiliki tingkat pertumbuhan yang rendah. Semakin tinggi PER menunjukkan ekspektasi harga saham dinilai semakin tinggi oleh investor terhadap pendapatan per lembar sahamnya, sehingga PER yang semakin tinggi juga menunjukkan semakin mahal saham tersebut terhadap pendapatannya. Jika harga saham semakin tinggi maka selisih harga saham periode sekarang dengan periode sebelumnya semakin besar, sehingga *capital gain* juga semakin meningkat. Hal ini disebabkan karena *capital gain* (*actual return*) dihitung dari

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

selisih antara harga saham periode sekarang dengan harga saham periode sebelumnya. Dapat disimpulkan bahwa PER yang tinggi akan mengakibatkan *return* saham naik. Hal ini berarti PER berpengaruh positif *terhadap return saham* (Sulaiman, 2008).

Debt to Equity Rato (DER), merupakan kelompok rasio solvabilitas yang menjadi salah satu variabel independen dalam penelitian ini. Nilai DER ditujukkan dengan total utang yang dibagi dengan modal sendiri. Tingginya nilai DER menunjukkan total utang sebuah perusahaan lebih besar dibandingkan modal sendiri. Penggunaan lebih banyak utang akan cendrung menurunkan harga saham perusahaan. Perusahaan dengan hutang yang tinggi akan memiliki risiko yang besar, bahkan perusahaan bisa mengalami kebangkrutan. Hal tersebut akan menyebabkan investor enggan menginvestasikan dananya dan menimbulkan penurunan harga saham, kemudian *return* saham juga akan turun. Investor perlu memperhatikan kondisi perusahaan melalui perbandingan antara modal sendiri dan modal pinjaman (Samsul, 2006).

Investor akan menginvestasikan dananya pada saham perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas tinggi dikarena saham yang likuiditasnya tinggi akan memberikan kemungkinan mendapatkan *return* tinggi dibandingkan saham yang likuiditasnya rendah. Parameter yang digunakan untuk mengukur likuiditas pasar yaitu volume perdagangan yang dilakukan dengan melihat *Trading Volume Activity* (TVA). *Trading Volume Activity* (TVA) merupakan suatu instrumen yang dapat digunakan untuk melihat reaksi pasar terhadap suatu informasi melalui parameter pergerakan aktivitas volume perdagangan di pasar modal (Sunariyah,

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

2006). *Trading Volume Activity* (TVA) mempengaruhi *return* saham perusahaan karena pergerakan aktivitas volume perdagangan dapat dijadikan sebagai informasi untuk mengetahui bagaimana saham yang beredar di pasar modal. *Trading Volume Activity* (TVA) yang semakin tinggi dilihat dari meningkatnya jumlah saham yang ditransaksikan di pasar modal. Meningkatnya jumlah saham yang ditransaksikan di pasar modal akan meningkatkan *return* saham sebuah perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul **"Pengaruh *Price Earning Ratio (PER), Risiko Keuangan Dan Likuiditas Saham* Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sub Sektor *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang dapat diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *return saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?
2. Bagaimanakah pengaruh *Keuangan* terhadap *return saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?
3. Bagaimanakah pengaruh *Likuiditas Saham* terhadap *return saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?

Universitas Tanjungpura

Hak Milik UPT. Perpustakaan
Universitas Tanjungpura

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan perkembangan *Price Earning Ratio (PER), Risiko Keuangan* dan *Likuiditas Saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Price Earning Ratio (PER), Risiko Keuangan* dan *Likuiditas Saham* secara bersama-sama berpengaruh terhadap *return saham* pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi investor

   Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan investasi terkait dengan pengaruh *Price Earning Ratio* (PER), *Risiko Keuangan* dan *Likuiditas Saham* terhadap *return* saham.

2. Bagi Akademisi

   Penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengaruh *Price Earning Ratio (*PER*), Keuangan* dan *Likuiditas Saham* terhadap *return* saham.

3. Bagi Perusahaan

   Sebagai referensi dan sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam menentukan kebijakan yang akan di putuskan oleh perusahaan mengenai *Return* Saham dimasa yang akan datang.

Universitas Tanjungpura