

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dewasa ini, dengan perkembangan teknologi yang serba canggih serta informasi yang mudah diakses, banyak dimanfaatkan oleh setiap individu maupun kelompok untuk mendapatkan keuntungan. Tak terkecuali bagi perusahaan juga para investor yang ingin memperoleh penghasilan melalui investasi saham yang dilakukan di pasar modal. Pasar modal di Indonesia telah menjadi perhatian banyak pihak, khususnya masyarakat pebisnis, dikarenakan sangat efektif sebagai media untuk dapat menyalurkan dananya agar lebih produktif dan memperoleh keuntungan. Hal inilah yang menjadi salah satu tujuan para investor untuk berinvestasi yakni agar mendapatkan imbal hasil (*return*) dari dana yang diinvestasikan.

Disamping 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 *realestate* dan *property*. Industri *realestate* dan *property* ini merupakan sektor yang sangat potensial dan menarik untuk menjadi perhatian dikarenakan berinvestasi didalamnya cukup menjanjikan di masa depan. Akan tetapi industri *realestate* dan *property* memiliki karakteristik yang sulit untuk diprediksi dimana industri ini cukup dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara. Menurut Kusumaningrum (2010) pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *realestate* dan *property* mengalami

*booming* dan cenderung *over supplied*. Sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula.

Hal tersebut tentunya berdampak terhadap kinerja perusahaan khususnya tingkat *return* saham yang dihasilkan setiap tahunnya. Berdasarkan data bursa efek Indonesia tahun 2011-2014, perkembangan rata-rata *return* saham perusahaan pada industri *real estate* dan *property* dapat dilihat pada gambar berikut ini.

**Gambar 1.1**  
**Presentase Rata-rata Return Saham Industri *Real Estate* dan *Property***  
**Tahun 2011-2014**



Sumber. ICMD 2015, data diolah

Dari gambar 1.1 di atas, dapat dilihat bahwa rata-rata *return* saham perusahaan pada industri *real estate* dan *property* selama periode 2011-2014, pada tahun 2011 rata-rata return saham meningkat menjadi 68%. Dan pada tahun 2012 rata-rata return saham turun menjadi 50% akan tetapi pada tahun 2013 rata-rata

return saham anjlok menjadi -7%, hal ini disebabkan pelemahan perekonomian Nasional. Dengan adanya perbaikan kondisi perekonomian nasional, pada tahun 2014 industri *real estate* dan *property* menghasilkan tingkat rata-rata *return* saham yang positif yakni 33%

Pada sisi manajemen keuangan, kinerja perusahaan dapat tercermin dari kinerja keuangannya. Kinerja keuangan yang baik dari sebuah perusahaan merupakan pertimbangan utama bagi investor. Kinerja keuangan suatu perusahaan yang semakin baik, maka diharapkan harga saham meningkat dan akan memberikan tingkat *return* saham. Bagi para investor, kebutuhan akan informasi tentang kondisi keuangan perusahaan sangatlah penting untuk pengambilan keputusan investasi. Penilaian kinerja keuangan didasarkan pada data keuangan historis yang tujuan utamanya adalah memberi suatu indikasi kinerja perusahaan pada masa yang akan datang.

Sumber dana utama industri *realestate* dan *property* yang pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, mengindikasikan bahwa industri ini mengandung risiko tinggi karena memiliki biaya tetap. Penggunaan biaya tetap yang diupayakan untuk meningkatkan laba operasi disebut *leverage* operasi. Menurut Miswanto (2013) bahwa *leverage* operasi dapat digunakan untuk mengukur seberapa besar penggunaan biaya tetap operasi dalam suatu perusahaan. Penggunaan biaya tetap operasi yang semakin besar semakin bisa meningkatkan penjualan yang pada akhirnya meningkatkan laba sebelum bunga dan pajak (EBIT—*earning before interest and tax*). Akan tetapi penggunaan biaya tetap

operasi yang semakin besar dapat menyebabkan adanya biaya tetap tersebut tidak terbayar dan dapat menimbulkan risiko bisnis.

Dari fenomena industri *property* dan *real estate* yang diuraikan di atas, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan yakni diantaranya pertumbuhan asset (*asset growth*), dan pertumbuhan penjualan (*sales growth*). Pertumbuhan asset merupakan pertumbuhan aktiva per tahun. Pertumbuhan aktiva yang tinggi akan menimbulkan *fluktuasi earnings* perusahaan, sehingga perusahaan dengan tingkat pertumbuhan aktiva yang tinggi mempunyai *dividend* yang tinggi. Dengan demikian berarti pertumbuhan aktiva yang tinggi akan meningkatkan *return* (Amrin, 2009).

Pertumbuhan penjualan mencerminkan manifestasi keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang (Deitiana, 2011). Pertumbuhan penjualan juga merupakan indikator permintaan dan daya saing perusahaan dalam suatu industri. Barton *et.al* (1989) pernah mengemukakan bahwa laju pertumbuhan suatu perusahaan akan mempengaruhi kemampuan mempertahankan keuntungan dalam mendanai kesempatan-kesempatan pada masa yang akan datang.

Penelitian sebelumnya juga pernah dilakukan dengan variabel yang mempengaruhi *return* saham pada industr-industri yang *listing* di Bursa. Sunarwi (2010) dalam penelitiannya memperoleh hasil bahwa pertumbuhan asset dan profitabilitas tidak memiliki pengaruh signifikan, sedangkan risiko bisnis memiliki pengaruh signifikan, dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan dalam taraf 10% terhadap struktur modal. Sedangkan pada model kedua

menunjukkan bahwa struktur modal tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap return saham dengan koefisien determinasi sebesar 0,054. Hal ini membuktikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal yang dampaknya terhadap *return* saham secara tidak langsung tidak membuktikan pengaruh yang signifikan.

Penelitian yang dilakukan Kurniati (2007) dan Elvira (2011) menemukan bahwa pertumbuhan asset berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, sedangkan Michael J.Cooper *et.al* (2008) dalam penelitiannya menyatakan bahwa pertumbuhan asset berpengaruh negatif terhadap return saham. Pertumbuhan penjualan tinggi, maka akan mencerminkan *return* yang meningkat. Pernyataan tersebut dibuktikan dengan penelitian yang dilakukan Hartono (2009). Hasil penelitian membuktikan secara empiris bahwa *income growth*, *asset growth*, *sales growth* dan *debt to equity ratio* (DER) mempunyai pengaruh signifikan terhadap return saham secara bersama-sama meskipun hanya mampu menjelaskan 5,9%. Secara parsial dinyatakan variabel *income growth* dan *sales growth* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *retail*. Di sisi lain, dari penelitian yang dilakukan Deitiana (2011) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap naik atau turunnya harga saham. Hal ini secara tidak langsung berdampak pada *return* diperoleh perusahaan yang cenderung stabil.

Dari uraian fenomena serta beberapa hasil penelitian sebelumnya di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Pertumbuhan Aset dan Pertumbuhan penjualan Terhadap Return Saham**

pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 sampai tahun 2014”.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas, peneliti dapat mengidentifikasi beberapa masalah dalam penelitian ini, diantaranya :

1. Industri *real estate* dan *property* yang terus berkembang pesat.
2. pada tahun 2011 rata-rata return saham 68%
3. Pada tahun 2013 rata-rata return saham anjlok menjadi -7%, hal ini disebabkan pelemahan perekonomian Nasional.
4. Pada tahun 2014 industri *real estate* dan *property* menghasilkan tingkat rata-rata *return* saham yang positif yakni 33%

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan hasil identifikasi masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Seberapa besar pengaruh pertumbuhan aset dan pertumbuhan penjualan secara parsial dan simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis seberapa besar pengaruh pertumbuhan aset dan

pertumbuhan penjualan secara parsial dan simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat penelitian ini adalah:

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat lebih memperdalam pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, juga sebagai bahan referensi tambahan bagi pihak-pihak berikutnya yang akan meneliti kasus yang sama.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi para investor yang nantinya akan berinvestasi pada perusahaan yang *listing* di BEI khususnya pada sektor *real estate and property* dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pengembalian yang diharapkan