

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar untuk berbagai instrument keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk utang (obligasi) maupun modal sendiri. Atau dengan kata lain, pasar modal merupakan salah satu lembaga perantara (*intermediated*) selain bank, yang menghubungkan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana. Dalam pasar modal ada dua pihak yang dihubungkan yaitu perusahaan yang menjual sekuritas atau disebut juga emiten dan pihak investor. (Mustafa Edwin Nasution, 2006).

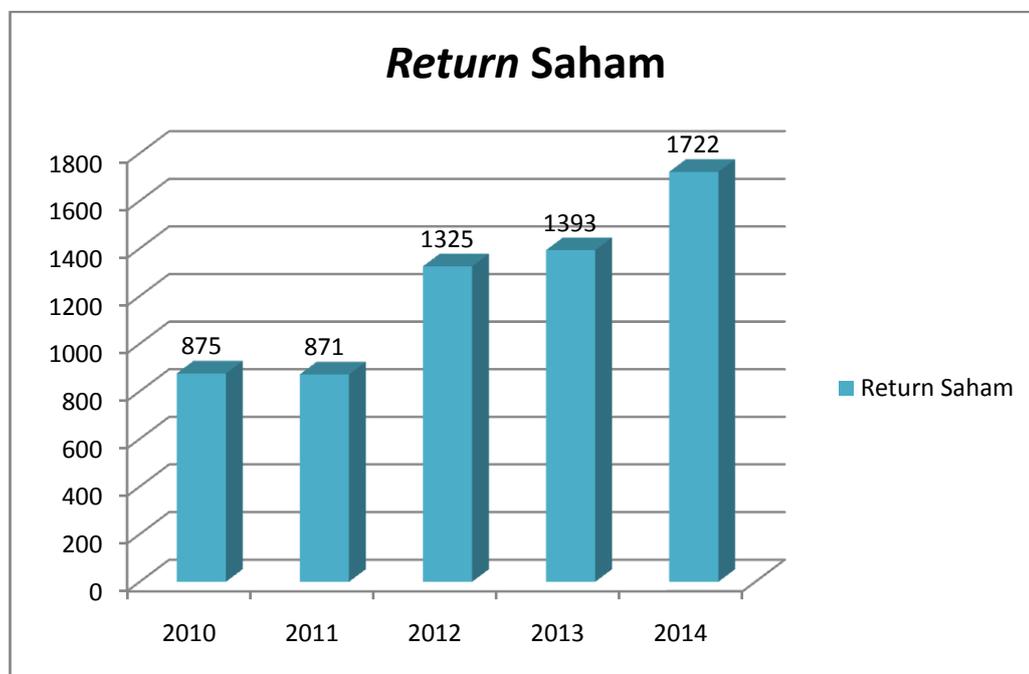
Perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan hunian yaitu perusahaan yang di kategorikan dalam sektor industri *property* dan *real estate*. Di Indonesia perusahaan disektor tersebut dapat berkembang dengan pesat, hal ini dapat terlihat dari jumlah perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun ke tahun semakin meningkat yaitu pada periode tahun 2005 berjumlah 39 perusahaan menjadi 49 perusahaan pada periode tahun 2008, (www.sahamok.com). Meskipun ada beberapa perusahaan yang sempat mengalami krisis namun dapat dipertahankan.

Bisnis *property* merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan tempat tinggal

merupakan kebutuhan pokok manusia dan setiap manusia berusaha untuk dapat memenuhinya. Masyarakat tertarik menginvestasikan dananya di sektor *property* dikarenakan harganya yang cenderung selalu naik.

Grafik 1.1

Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor *Property* dan *Real Estate* Tahun 2010 – 2014 (dalam rupiah)



Sumber : www.yahoofinance.com

Grafik 1.1 menunjukkan rata-rata harga saham perusahaan *property* dan *real estate* pada Tahun 2010 sampai 2014 yang mengalami perbedaan. Hal ini terlihat pada grafik 1.1 yang menunjukkan peningkatan rata-rata harga saham dari tahun 2010 senilai Rp. 875. Harga saham pada tahun 2011 mengalami penurunan senilai Rp. 871. Dan selama 3

tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2012- 2014 harga saham mengalami peningkatan yang sangat positif.

Kenaikan harga *property* disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Faktor terpenting dalam berinvestasi adalah penilaian kondisi keuangan perusahaan, karena didalamnya tercakup aset dan tingkat kemampuan laba yang diperoleh perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan. (Halim: 2003).

Kondisi bisnis *property* dan *real estate* ini sedang berkembang di Indonesia, bukan hanya di kota-kota besar namun bahkan di seluruh provinsi di Indonesia memiliki potensi untuk dikembangkan. Pertumbuhan dan perkembangan bisnis *property* dan *real estate* dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti naik turunnya suku bunga kredit perbankan dan nilai tukar mata uang asing serta berbagai bentuk faktor lainnya. Naik dan turunnya harga bahan material atau bahan bangunan, yang disebabkan oleh kondisi ekonomi dalam dan luar negeri. Perusahaan yang memproduksi material memang sering mengalami fluktuatif karena berbagai komponen mesin yang mereka miliki adalah banyak yang berasal dari luar negeri yang semuanya harus dibeli dengan mata uang asing (dollar, euro, yen, dll), sedangkan perusahaan berproduksi didalam

negeri dan menjual serta mencatatkan keuntungan dalam mata uang domestik (Rp). (Irham : 2014).

Perusahaan harus melakukan sikap hati-hati dalam memilih calon pembeli yaitu melihat dari segi kemampuan dan bonafit tidaknya tempat ia bekerja. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi timbulnya kredit macet dari para pembeli perumahan. Kredit macet tersebut timbul karena banyak faktor seperti pembeli tiba-tiba di-PHK dari pekerjaannya sehingga kemampuan dia untuk membayar angsuran kredit berhenti.

Kualitas hasil desain *property* dan real estate sangat mempengaruhi daya minat konsumen. Karena itu perusahaan membutuhkan tenaga ahli yang memiliki *reference* dan *experience* yang bereputasi tinggi, dan itu biasanya harus dibayar dengan gaji yang tinggi. Perusahaan melakukan perekrutan tenaga-tenaga muda yang potensial untuk selanjutnya diberi pelatihan dan pendidikan.

Untuk menganalisis investasi, para analisis keuangan menggunakan informasi keuangan dalam bentuk rasio keuangan sebagai variabel akuntansi (*variabel fundamental*) untuk menilai kinerja keuangan dari suatu perusahaan. Menurut Pasaribu (2008) bahwa faktor fundamental seperti pertumbuhan aset maupun pertumbuhan penjualan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan akan direspon secara positif oleh investor, sehingga meningkatkan harga saham. Peningkatan harga saham akan berdampak pada tingkat return saham yang diperoleh investor. Dari

fenomena industri *property* dan *real estate* yang diuraikan di atas, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan yakni diantaranya pertumbuhan aset (*asset growth*), dan pertumbuhan penjualan (*sales growth*).

Pertumbuhan aset (*asset growth*) merupakan pertumbuhan aktiva per tahun. Pertumbuhan aktiva yang tinggi akan menimbulkan fluktuasi pendapatan 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).

Seseorang yang memiliki perusahaan akan mengamati perkembangan perusahaannya yaitu dengan pertumbuhan penjualan (*sales growth*). Kemajuan suatu perusahaan diharapkan dapat mendorong kinerja suatu perusahaan yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan dan pertumbuhan harga sahamnya. Pada saat pertumbuhan penjualan mengalami peningkatan maka *return* saham pun akan naik. (Jogiyanto: 2009).

Pertumbuhan penjualan perusahaan tidak kalah pentingnya untuk di analisis. Menurut Tita Deitiana (2011), pertumbuhan penjualan mencerminkan manifestasi keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang. Pertumbuhan penjualan juga merupakan indikator permintaan dan daya saing perusahaan dalam suatu industri. Laju pertumbuhan suatu

perusahaan akan mempengaruhi kemampuan mempertahankan keuntungan dalam mendanai kesempatan-kesempatan pada masa yang akan datang.

Beberapa penelitian terdahulu telah meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham. Penelitian yang dilakukan Kurniati (2007) dan Elvira (2011) menemukan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, sedangkan Michael J.Cooper et.al (2008) dalam penelitiannya menyatakan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh negatif terhadap *return* saham. 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.

Alasan pemilihan sektor *property* dan *real estate* yaitu manusia tidak bisa lepas dari sektor ini karena sektor ini selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari. Pertumbuhan pada sektor *property* dan *real estate* merupakan aset yang memiliki nilai investasi tinggi dan nilai cukup aman dan stabil. Pertumbuhan penjualan pada sektor *property* dan *real estate* pun meningkat seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk yang menuntut mereka untuk mendapatkan tempat tinggal.

Dari latar belakang diatas maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Pertumbuhan Aset dan Pertumbuhan Penjualan terhadap**

Return Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan *property* dan *real estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2014).

1.2 Identifikasi Masalah

1. Perkembangan bisnis *property* dan *real estate* dipengaruhi oleh naik turunnya suku bunga kredit perbankan dan nilai tukar mata uang asing
2. Naik dan turunnya harga bahan material atau bahan bangunan, yang disebabkan oleh kondisi ekonomi dalam dan luar negeri.
3. Timbulnya kredit macet dari pembeli perumahan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan hasil identifikasi masalah diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh pertumbuhan aset terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh pertumbuhan aset dan pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan aset terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan aset dan pertumbuhan penjualan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Manfaat Penelitian

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 terdaftar di BEI khususnya pada sektor *property* dan *real estate* dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pengembalian yang diharapkan.