

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kegiatan ekonomi merupakan hal yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya zaman yang semakin pesat, maka kebutuhan manusia juga akan semakin bertambah. Hal inilah yang membuat perekonomian mengalami perkembangan dan perubahan. Salah satu kegiatan perekonomian yang meningkat yaitu investasi. Di Indonesia investasi keuangan menjadi populer di kalangan masyarakat khususnya pada investasi yang dilakukan di pasar modal, penyertaan modal pada perusahaan yang terdaftar di bursa efek, khususnya di perusahaan sub sektor properti dapat mendukung pertumbuhan perusahaan. “Investasi adalah kegiatan menanamkan modal untuk beberapa aktiva yang di miliki yang berjangka waktu lama untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang” (Sunariyah, 2011:4). Jenis investasi yang sangat populer di pasar modal adalah saham. “Saham adalah surat berharga sebagai bukti penyertaan atau kepemilikan individu maupun institusi dalam suatu perusahaan, yang untuk memilikinya dapat dengan cara *trading* di pasar modal” (Hadi, 2015:117). Investasi saham di pasar modal memiliki daya tarik tersendiri bagi para investor, karena saham menjanjikan dua keuntungan dalam investasi, yaitu berupa deviden dan *capital gain*. “Dividen merupakan keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham yang bersumber dari kemampuan emiten atau perusahaan mencetak laba bersih dari operasinya” (Hadi, 2013:74). Sedangkan

“*Capital gain* merupakan keuntungan yang diperoleh investor dari selisih harga jual dengan harga beli (harga jual lebih tinggi dari harga beli)” (Hadi, 2013:72). Bagi investor *capital gain* ini paling disenangi karena dapat mendapatkan keuntungan sewaktu-waktu tanpa jangka waktu.

Bukan hal mudah bagi emiten atau perusahaan untuk menarik minat investor agar bersedia menanamkan modal pada perusahaan tersebut, karena masing-masing investor mempunyai kriteria yang berbeda-beda dalam menilai suatu investasi. Pada dasarnya harga saham merupakan acuan bagi para investor dalam pengambilan keputusan investasi. Harga saham sering kali berubah-ubah menyesuaikan dengan tingkat penawaran serta permintaan. Permintaan terhadap saham dipengaruhi oleh berbagai informasi yang dimiliki atau diketahui oleh para investor mengenai perusahaan emiten, salah satunya adalah informasi keuangan perusahaan yang tercermin dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan mencerminkan wujud tanggung jawab manajemen perusahaan kepada pihak internal maupun eksternal mengenai kinerja perusahaan selama satu periode. Berdasarkan laporan keuangan inilah nantinya para pemilik modal dapat melakukan penilaian terhadap saham perusahaan.

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat oleh investor dan tercermin dalam laporan keuangan. Ketika perusahaan ingin memulai bisnisnya maka perusahaan harus mempunyai asset, modal, dan tentunya perusahaan juga akan menambah modal dari bank maupun pihak-pihak lain. Ketika perkembangan bisnis perusahaan semakin naik maka perusahaan pasti memerlukan modal yang sangat besar hal ini juga dapat diatasi dengan pinjaman

kepada pihak lain. Saat perusahaan mengalami perkembangan yang sangat besar pasti akan memperoleh keuntungan yang sangat besar. Hal-hal tersebut mempengaruhi nilai saham.

Informasi yang disajikan dalam laporan keuangan belum tentu memberikan informasi yang cukup optimal sebelum melakukan analisis lanjutan, salah satu bentuk analisis yang harus dilakukan adalah analisis rasio keuangan. “Analisa rasio keuangan merupakan suatu analisa yang dilakukan dengan menghitung rasio pada laporan keuangan yang digunakan sebagai alat ukur untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan” (Hery, 2015:161). Rasio keuangan dibagi menjadi 5 macam, yaitu : rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, rasio likuiditas, dan rasio pasar. Rasio-rasio tersebut yang menjadi pertimbangan seorang investor untuk menanamkan modalnya.

“Rasio solvabilitas adalah rasio yang mengukur seberapa besar suatu perusahaan dibiayai dengan utang” (Fahmi, 2011:127). Menggunakan utang terlalu tinggi untuk membiayai operasional perusahaan akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori extreme leverage (utang ekstrem), yaitu perusahaan yang terjebak dalam tingkat utang yang sangat tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut. Salah satu jenis rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat solvabilitas yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER).

“*Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas” (Fahmi, 2013:157). Rasio ini mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang, dimana semakin tinggi rasio ini, maka

menggambarkan gejala yang kurang baik bagi perusahaan. Dan ini akan mempengaruhi harga saham perusahaan tersebut.

“Rasio profitabilitas merupakan rasio yang mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi” (Fahmi, 2011:135) . Rasio yang di gunakan untuk mengukur profitabilitas yaitu ROE. “*Return on Equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih” (Hery, 2015:230). Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertahan dalam total ekuitas. Semakin tinggi nilai *return on equity* menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik maka akan berpengaruh terhadap tingkat pengembalian.

Menurut Fahmi (2011:138) “Rasio nilai pasar yaitu rasio yang menggambarkan kondisi yang terjadi dipasar”. Rasio yang digunakan untuk mengukur rasio pasar yaitu PBV. “*Price Book Value* (PBV) merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga saham per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham” (Hery, 2015:170). Jika PBV suatu perusahaan di atas satu (> 1) maka harga saham perusahaan tersebut dinilai lebih tinggi daripada nilai bukunya yang menunjukkan kinerja perusahaan tersebut di mata investor semakin baik. Dengan demikian semakin tinggi PBV maka *capital gain* juga meningkat.

Analisis laporan keuangan adalah alat analisis yang sering digunakan untuk menganalisis laporan keuangan. Baik buruknya kinerja keuangan dapat diketahui

melalui analisis rasio laporan keuangan dengan menggunakan model rasio-rasio keuangan. Dengan melakukan analisis pada laporan keuangan perusahaan, maka manajer keuangan dapat memahami kondisi keuangan yang dialami oleh perusahaan. Dengan diketahui kondisi keuangan perusahaan dengan baik maka manajemen perusahaan dan investor dapat mengambil keputusan yang tepat untuk kepentingan perusahaan maupun kepentingan investor.

Beberapa penelitian yang dilakukan diantaranya, oleh Wahyuni dan Djamaluddin (2016) dengan judul “ Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Capital Gain* Pada Industri Properti di Bursa Efek Indonesia”. Hasil penelitian menunjukkan *Debt to Equity Ratio* secara simultan adalah lemah dan tidak signifikan terhadap *capital gain*. Secara parsial solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*) berpengaruh lemah dan tidak signifikan terhadap *capital gain*. Penelitian ini sejalan dengan penelitian Sari, 2012 dengan judul “Analisa Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Aktivitas dan Solvabilitas terhadap *Capital Gains* dan *Deviden Yield* di BEI” yang menunjukkan bahwa rasio solvabilitas tidak mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap *capital gains*.

Penelitian Alina Robu, Jaba, Mironiuc dan Bogdan Robu, 2014 dengan judul “*Estimating the Influence of Financial and Non Financial Factors on Capital Gains Yield in the Case of the Romanian Stock Market*” menunjukkan bahwa variabel ROE berpengaruh signifikan terhadap *capital gain*. Penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan Asiah, 2011 dengan judul “Analisis Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap *Capital Gain* Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia”. Yang menyatakan bahwa faktor fundamental yang paling

dominan terhadap *capital gain* yaitu ROE, variabel ROE dapat dijadikan pedoman untuk mengukur kinerja perusahaan dan bagi investor dapat dijadikan sebagai alat untuk membuat keputusan investasi agar memperoleh *capital gain* yang diharapkan.

Penelitian yang dilakukan oleh Pardemean (2006) dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Capital Gain* Pada Industri Manufaktur di Bursa Efek Jakarta”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *price book value* terbukti signifikan berpengaruh terhadap *capital gains*.

Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *capital gain* dengan menggunakan beberapa rasio diantaranya yaitu *debt to equity ratio*, *return on equity*, dan *price book value*. Yang membuat penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada segi perusahaan yang akan diteliti berbeda dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Pardemean (2006) pada perusahaan manufaktur sedangkan penelitian ini menggunakan perusahaan properti. Peneliti memilih perusahaan properti karena, investasi di bidang properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Perkembangan sektor properti tentu saja akan menarik investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. *Supply* tanah cenderung menurun sedangkan *demand* akan selalu bertambah sejalan dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Dinegara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti sedang

mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli investor. Hal ini berdampak pada kinerja keuangan perusahaan sehingga menarik untuk diteliti bagaimana kaitannya terhadap *capital gain*. Perbedaan lainnya dengan beberapa penelitian terdahulu terletak pada periode yang diambil yaitu 2012-2016.

Berdasarkan uraian yang dipaparkan diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul “ Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, dan *Price Book to Value* terhadap *Capital Gain* pada Perusahaan Properti di Indonesia Periode 2012-2016”.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang, penelitian terdahulu yang dijelaskan dan agar supaya pembahasan pada penelitian tidak meluas maka batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Bidang penelitian ini adalah bidang manajemen keuangan.
- b. Menganalisis pengaruh *debt to equity ratio*, *return on equity*, dan *price to book value* terhadap *capital gain*.
- c. Penelitian ini dilakukan pada sub sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- d. Periode penelitian ini yaitu tahun 2012-2016.
- e. Penelitian ini menggunakan data laporan keuangan.

e.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah dan Batasan masalah, maka perumusan masalah perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia?
- b. Apakah *return on equity* berpengaruh signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia?
- c. Apakah *price to book value* berpengaruh signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia?
- d. Apakah *return on investment*, *earning per share*, *total assets turnover*, dan *current ratio* berpengaruh signifikan secara simultan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia?
- e. Apakah *return on equity* berpengaruh dominan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia?

e.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* yang signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui pengaruh *return on equity* yang signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia.
- c. Untuk mengetahui pengaruh *price to book value* yang signifikan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia.

- d. Untuk mengetahui pengaruh *debt to earning ratio*, *return on equity*, dan *price to book value* yang signifikan secara simultan terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia.
- e. Untuk mengetahui pengaruh dominan *return on equity* terhadap *capital gain* pada perusahaan di Indonesia.

e.5 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

- 1) Menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai pengaruh *debt to equity ratio*, *return on equity*, dan *price to book value* terhadap *capital gain* dengan membaca literatur yang ada.
- 2) Sebagai salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Strata 1 di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Widya Gama Lumajang.

b. Bagi Peneliti Lain

- 1) Sebagai masukan, pembandingan dan referensi untuk peneliti dalam bidang yang sama dimasa mendatang.
- 2) Dapat menambah dan memperluas konsep mengenai pengaruh *debt to equity ratio*, *return on equity*, dan *price to book value* terhadap *capital gain*.