

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Investasi tidak lagi menjadi sesuatu yang asing dan bukan merupakan kegiatan baru di dalam dunia perekonomian Indonesia. Dengan didukung oleh keterbukaan informasi yang ada, masyarakat dapat dengan mudah mengenal investasi melalui surat kabar, televisi, radio dan informasi yang disampaikan oleh teman maupun keluarga.

Investasi merupakan salah satu kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan karena dengan berinvestasi, harta menjadi lebih produktif dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain dan merupakan bentuk aktif dari ekonomi syariah. Islam menganjurkan agar sumber daya yang ada tidak hanya disimpan, tetapi diproduksi sehingga bisa memberikan manfaat bagi umat ( Hidayat, 2011 : 24 ). Investasi juga merupakan salah satu alat bagi manusia untuk menjaga eksistensi kelangsungan hidupnya di saat ia lemah dan tak berdaya. Dengan berinvestasi, manusia akan merasa sedikit aman ketika sakit, lemah, tua, atau kehilangan pekerjaan karena ia masih mempunyai sesuatu yang dapat digunakan untuk berobat, makan, biaya sekolah dan kuliah anak-anak. Pada dasarnya manusia melakukan investasi dengan tujuan untuk memperoleh kehidupan yang bahagia dan aman. Sesuai dengan perintah Allah kepada kita untuk tidak melupakan kebahagiaan kita di dunia di dalam *QS, al – Qasas ayat 77:*

وَأَتَّبِعْ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ ۗ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا ۗ  
 وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ ۗ وَلَا تَتَّبِعِ الْفَسَادَ فِي الْأَرْضِ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ  
 الْمُفْسِدِينَ ﴿٧٧﴾

*Wabtagi fīmā ātāka ‘l-Lāhu ‘d-āra ‘l\_akhirata wa lā tanasa  
 naṣībaka mina ‘d-dunyā wa ahsinu kamā ahsana ‘l-Lāhu ilaika wa  
 lā tabgi ‘l-fasāda fī ‘l-ardī inna ‘l-Lāha lā yuhibbu ‘l-mufsidīna*

*Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah  
 kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu  
 melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat  
 baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik,  
 kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi.  
 Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat  
 kerusakan.*

Alasan lainnya adalah ketika harta yang ada tersebut tidak disalurkan ke bidang yang produktif, maka lama kelamaan harta tersebut akan berkurang karena zakat. Karena di setiap harta seorang muslim terdapat zakat yang harus dibayarkan kepada muslim lain yang membutuhkan. Serta salah satu hikmah dari adanya zakat adalah mendorong setiap muslim untuk menginvestasikan hartanya sehingga dengan demikian akan memacu perekonomian.

Maraknya investasi di pasar modal mengakibatkan meningkatnya jumlah investor yang beralih dari sektor perbankan ke sektor pasar modal. Investor dalam menanamkan dananya membutuhkan berbagai informasi yang berguna untuk memprediksi hasil investasinya dalam pasar modal. Melihat semakin banyak inovasi produk investasi syariah dan menyadari potensi penghimpunan dana umat Islam yang besar dan perlu diinvestasikan dalam tempat yang benar, maka Bapepam – LK

meluncurkan Pasar Modal Syariah sekaligus melakukan penandatanganan Nota Kesepahaman ( *Memorandum of Understanding* ) dengan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia ( DSN – MUI ) . Dewan Syariah Nasional juga melakukan penandatanganan Nota Kesepahaman dengan PT. Dana Reksa investment Manajement yang selanjutnya membentuk *Jakarta islamic Index* ( JII ) untuk kepentingan investasi syariah pada 3 juli 2000. *Jakarta Isslamic Index* diadakan sebagai indikator kinerja saham syariah di Indonesia. Indeks ini terdiri dari 30 saham yang paling likuid dan berkapasitas besar. Kumpulan saham yang terdaftar dalam JII di *review* setiap 6 bulan sekali oleh BEI.

Dalam perkembangannya Efek Syariah yang terdapat di pasar modal Indonesia bukan hanya 30 saham Syariah yang menjadi konstituen JII saja tetapi terdiri dari berbagai macam jenis Efek selain saham Syariah yaitu Sukuk, dan reksadana Syariah. Masih banyak efek – efek lain yang juga memenuhi kriteria efek syariah. Sejak November 2007, Bapepam LK telah mengeluarkan Daftar Efek Syariah (DES) yang berisi daftar saham Syariah yang ada di Indonesia. DES memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mengetahui saham-saham apa saja yang termasuk saham Syariah karena DES adalah satu-satunya rujukan tentang daftar saham Syariah di Indonesia. Keberadaan DES tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh BEI dengan meluncurkan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 12 Mei 2011. Konstituen ISSI terdiri dari seluruh saham Syariah yang tercatat di BEI. ( *sumber [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) diakses pada 13 oktober 2014* )

Saham saham syariah yang tercatat didalam ISSI memiliki kriteria yang sama dengan saham yang terdaftar di JII, kriteria pemilihan saham syariah didasarkan kepada Peraturan Bapepam & LK No. II.K.1 tentang Kriteria dan Penerbitan Daftar Efek syariah, pasal 1.b.7. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa Efek berupa saham, termasuk HMETD ( Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ) syariah dan Waran syariah, yang diterbitkan oleh Emiten atau Perusahaan Publik yang tidak menyatakan bahwa kegiatan usaha serta cara pengelolaan usahanya dilakukan berdasarkan prinsip syariah, sepanjang Emiten atau Perusahaan Publik tersebut ( *sumber [www.bapepam.go.id](http://www.bapepam.go.id) diakses pada 13 oktober 2014* ) :

- a. Tidak melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf b Peraturan Nomor IX.A.13, yaitu:

Kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah antara lain:

1. Perjudian dan permainan yang tergolong judi ;
2. Perdagangan yang dilarang menurut syariah, antara lain :
  1. Perdagangan yang tidak disertai dengan penyerahan barang/jasa; dan
  2. Perdagangan dengan penawaran/permintaan palsu;
3. Jasa keuangan ribawi, antara lain:
  1. Bank berbasis bunga; dan
  2. Perusahaan pembiayaan berbasis bunga;
4. Jual beli risiko yang mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*) dan/atau judi (*maisir*), antara lain asuransi konvensional;

5. Memproduksi, mendistribusikan, memperdagangkan dan/atau menyediakan antara lain:
    1. Barang atau jasa haram zatnya (*haram li-dzatihi*);
    2. Barang atau jasa haram bukan karena zatnya (*haram li-ghairihi*) yang
    3. Ditetapkan oleh DSN-MUI; dan/atau
  6. Melakukan transaksi yang mengandung unsur suap (*risywah*)
- b. Memenuhi rasio-rasio keuangan sebagai berikut:
1. Total utang yang berbasis bunga dibandingkan dengan total ekuitas tidak lebih dari 82% (delapan puluh dua per seratus);
  2. Total pendapatan bunga dan pendapatan tidak halal lainnya dibandingkan dengan total pendapatan usaha (*revenue*) dan pendapatan lain-lain tidak lebih dari 10% (sepuluh per seratus) (*sumber www.baepam.go.id diakses pada 13 oktober 2014*)

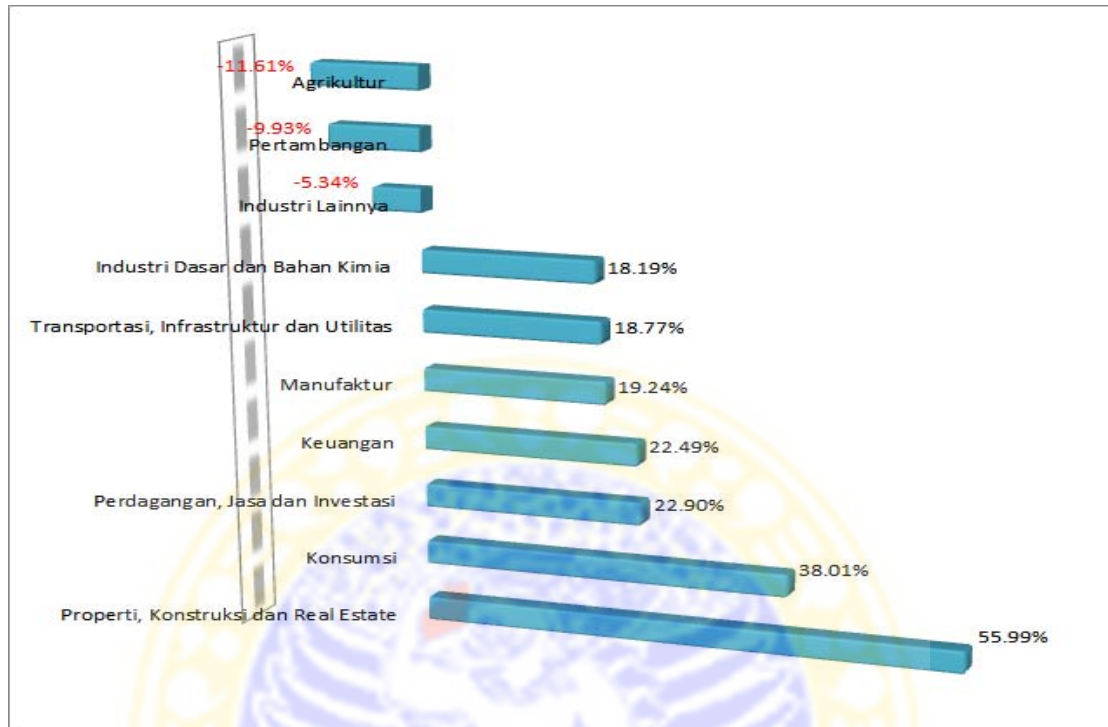
Pada tahun yang sama, tepatnya 8 Maret 2011, DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa No. 80 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek. Adanya fatwa tersebut, seharusnya dapat meningkatkan keyakinan masyarakat bahwa investasi Syariah di pasar modal Indonesia sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah sepanjang memenuhi kriteria yang ada di dalam fatwa tersebut. (*sumber www.idx.co.id*).

Berdasarkan keterangan di atas, maka kegiatan di pasar modal mengacu pada hukum syariat yang berlaku. Perputaran modal pada kegiatan pasar modal syariah

tidak boleh disalurkan kepada jenis industri yang melaksanakan kegiatan – kegiatan yang diharamkan. Prinsip – prinsip Islam dalam berinvestasi menurut fatwa DSN-MUI tidak lain bertujuan untuk melindungi investor muslim untuk berinvestasi di sektor yang halal.

Banyak sektor industri yang dapat dipilih untuk berinvestasi di pasar modal, diantaranya adalah sektor *property* dan *real estate*. Bisnis *real estate* dan *property* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat para emiten membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dan dana eksternal tersebut dapat diperoleh melalui pasar modal. Banyaknya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah yang bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring bertambahnya penduduk.

Alasan lainnya adalah *pertama* kenaikan harga sewa properti tentu saja lebih pasti dari kenaikan hasil saham-saham lainnya, karena pada dasarnya semua orang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dan ruko atau kios sebagai tempat berusaha. Dalam kondisi ekonomi yang paling buruk pun, investasi properti akan selalu menguntungkan karena properti adalah kebutuhan primer manusia. Kedua, karena memiliki sifat yang langka, harga tanah dan bangunan sudah pasti naik relatif terhadap harga-harga barang lain.



**Gambar 1.1 Perkembangan sektor – sektor saham tahun 2013**

(Sumber <http://rudiyanto.blog.kontan.co.id/2013/05/19/apakah-investasisyariahinvestasi-komoditas/>)

Dari gambar 1.1, terlihat jelas bahwa sektor properti adalah sektor dengan pertumbuhan terbaik pada tahun 2013. Hingga kuartal II-2014, saham-saham sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan menjadi sektor yang paling banyak ditransaksikan. Hal ini tercermin dari data Bursa Efek Indonesia (BEI) yang menunjukkan, frekuensi perdagangan di sektor tersebut mencapai 4,81 juta kali. Total volume dari 54 saham yang diperdagangkan mencapai 152,7 juta saham. Adapun, nilai transaksi mencapai Rp 98,5 triliun ( sumber *www. Investasi. Kontan. co. id*).

Investor mengharapkan adanya *return* yang akan diperoleh ketika melakukan investasi. Untuk memperoleh *return* yang diinginkan investor pada masa yang akan datang diperlukan analisis untuk mengetahui apakah saham di pasar menggambarkan atau mencerminkan nilai yang sebenarnya dari saham perusahaan yang diperjualbelikan. Menurut Fabozzi (1999 : 20) secara umum faktor – faktor yang berpengaruh terhadap *return* saham terdiri dari faktor fundamental, faktor pasar, dan faktor makro. Beliau juga menyatakan bahwa dalam analisis sekuritas ada dua pendekatan yaitu analisis fundamental (ratio) dan analisis teknikal (faktor pasar dan faktor makro). Faktor makro dan faktor pasar bersifat *uncontrollable* sehingga tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan, maka yang perlu dikaji lebih jauh adalah faktor fundamental. Faktor fundamental merupakan faktor yang berhubungan dengan kinerja badan usaha.

Menurut Suardana (2009) dalam Magdalena (2011 : 22) *return* saham merupakan suatu variabel yang muncul dari perubahan harga saham sebagai akibat dari reaksi pasar karena adanya penyampaian informasi keuangan (faktor fundamental) suatu entitas ke dalam pasar modal. Faktor fundamental dapat digunakan untuk memprediksi *return* saham adalah berupa analisis rasio, yaitu Rasio Aktifitas, Rasio profitabilitas, dan Rasio pasar.

Rasio aktifitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan serta efisiensi badan usaha dalam menghasilkan penjualan dengan mendayagunakan aktiva yang dimiliki. Rasio aktivitas antara lain *Total Asset Turnover (TATO)* dan



*Inventory Turnover ( ITO )*. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan badan usaha dalam menghasilkan laba dari sumber dana yang dimiliki. Rasio profitabilitas yang berkaitan dengan efisiensi badan usaha dalam menghasilkan laba yaitu *Return On Assets ( ROA )* dan *return ON Equity ( ROE )*. Rasio pasar ( market rasio ) atau rasio saham adalah rasio yang digunakan untuk mengukur nilai saham. Rasio pasar yang berkaitan dengan pengembalian investasi antara lain : *price Earning Ratio ( PER )* dan *Price Book Value ( PBV )*.

Rasio leverage yaitu mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban – kewajiban jangka panjang. Termasuk dalam rasio ini yaitu *debt to equity ratio ( DER )*, *debt to total asset ( DTA )*, *times interest earned ( TIER )*, *fixed charges coverage ( FCR )* dan *debt service ratio ( DSR )*. Rasio leverage menunjukkan proporsi atas penggunaan utang untuk membiayai investasinya. Perusahaan yang tidak mempunyai leverage berarti menggunakan modal sendiri 100 %.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, penelitian ini bertujuan untuk dapat memberikan informasi kepada para investor mengenai pengaruh rasio pasar terhadap return saham yang akan diperoleh. Rasio pasar dipilih karena berkaitan langsung dengan tingkat pengembalian investasi. *Price earning Ratio* dan *Price Book Value* merupakan ukuran dasar dalam analisi saham secara fundamental, karena dengan dua rasio ini kita bias mengetahui apakah harga suatu saham dikatakan wajar atau tidak. Serta rasio leverage yang dipakai hanya *debt to equity ratio* yang merupakan imbangan antara hutang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri yang

memberikan kepada kita seberapa besar kemampuan dari sebuah perusahaan dalam mengelola hutang mereka. Serta Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) digunakan sebagai obyek penelitian karena cakupan jumlah saham syariah yang terdaftar di dalamnya lebih banyak dan beragam dibanding dengan saham syariah yang terdaftar di JII. Periode yang digunakan adalah 2011 hingga 2013, karena ISSI baru berdiri pada tahun 2011 serta penelitian ini dilakukan pada pertengahan 2014 sehingga data yang tersedia adalah dari 2011-2013.

Maka penelitian ini berusaha mencari tahu pengaruh rasio pasar seperti : *Price earning Ratio ( PER )*, *Price Book Value (PBV)* dan *Debt to Equity Ratio ( DER )* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia periode 2011 – 2013.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Price earning Ratio*, *Price Book Value* dan *Debt to Equity Ratio* mempunyai pengaruh secara parsial terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ) tahun 2011 – 2013?
2. Apakah *Price earning Ratio*, *Price Book Value* dan *Debt to Equity Ratio* mempunyai pengaruh secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ) tahun 2011 – 2013?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis tentang *Price earning Ratio ( PER ) Price Book Value ( PBV ) dan Debt to Equity Ratio ( DER )* mempunyai pengaruh secara parsial terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ) tahun 2011 – 2013.
2. Untuk menganalisis tentang *Price earning Ratio ( PER ) Price Book Value ( PBV ) dan Debt to Equity Ratio( DER )* mempunyai pengaruh secara simultan terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ) tahun 2011 – 2013.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

1. Bagi Emiten

Khususnya perusahaan – perusahaan yang termasuk dalam kelompok saham Indeks Saham Syariah Indonesia, dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.

2. Bagi Investor dan praktisi Pasar Modal

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengambil keputusan dalam menginvestasikan dananya pada sekuritas yang menghasilkan return saham optimal. Dengan menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi

return saham diharapkan investor mampu memprediksi return saham, dan menilai kinerja saham suatu perusahaan. Khususnya pada perusahaan – perusahaan di dalam Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ).

### 3. Bagi penulis

Menambah pengetahuan dan keterampilan dalam melakukan penganalisaan tentang pasar modal, khususnya mengenai return saham pada pasar modal syariah.

## 1.5 Sistematika Penulisan

### BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi. Latar belakang menguraikan hal-hal yang mendasari penulis melakukan penelitian terkait pengaruh dari *Price Earning Ratio* ( PER ), *Price Book Value* ( PBV ) dan *Debt to Equity Ratio* ( DER ) terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di ISSI . Rumusan masalah memuat fokus masalah yang akan diteliti. Tujuan dan manfaat penelitian membahas tujuan dan manfaat diadakannya penelitian bagi masyarakat.

### BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang menjadi dasar pemahaman teoritis dalam penelitian dan berisi tinjauan tentang penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis, serta kerangka berpikir untuk memudahkan pemahaman penelitian.

### BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian secara detail. Penjelasan dimulai pendekatan penelitian yang digunakan, proses identifikasi variabel, menentukan definisi operasional dari variabel, jenis dan sumber data yang digunakan, serta menjelaskan prosedur pengumpulan data dan teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian.

#### BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang pengaruh dari *Price Earning Ratio* ( PER ), *Price Book Value* ( PBV ) dan *Debt to Equity Ratio* ( DER ) terhadap return saham dengan subjek penelitian yaitu emiten yang termasuk ke dalam perusahaan properti dan real estate yang listing di Indeks Saham Syariah Indonesia ( ISSI ) periode 2011 - 2013. Hasil penelitian berupa data-data sekunder kemudian dianalisis dan diolah dalam bagian pembahasan dengan mengacu pada metode penelitian yang digunakan dan tinjauan pustaka yang relevan.

#### BAB V: SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat simpulan yang merupakan pernyataan dan jawaban singkat dari pertanyaan yang sudah dirumuskan dalam rumusan masalah serta saran-saran yang ditujukan kepada pihak yang berkepentingan terhadap objek penelitian yang diangkat.