

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perekonomian pada saat ini berkembang sangat pesat. Transaksi ekonomi dapat dilakukan oleh orang melalui berbagai cara, salah satu cara yang digunakan adalah menginvestasikan harta atau uangnya melalui pasar modal. Pasar modal yaitu pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjual belikan, baik dalam bentuk utang ataupun modal sendiri. Seperti halnya pasar pada umumnya, pasar modal mempertemukan antara penjual dan pembeli dengan berbagai resiko untung maupun rugi. Pasar modal merupakan tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham (*stock*) dan obligasi (*bond*) dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau untuk memperkuat dana perusahaan (Fahmi, 2009:41). Pasar modal juga merupakan salah satu alternatif bagi para pemilik aktiva (investor) untuk menyalurkan kelebihan dananya dengan menginvestasikan di pasar modal. Perusahaan yang membutuhkan dana dapat menjual surat berharganya di pasar modal. Surat berharga yang baru dikeluarkan oleh perusahaan dijual di pasar primer (*primary market*). Surat berharga yang baru dijual dapat berupa penawaran perdana ke publik (*initial public offering* atau IPO) atau tambahan surat berharga baru jika perusahaan sudah *go public*. selanjutnya surat berharga yang sudah beredar diperdagangkan di pasar sekunder (*secondary market*) (Jogiyanto, 2003:15). Investasi dalam bentuk saham merupakan investasi yang sangat diminati oleh

para investor karena menghasilkan tingkat pengembalian yang tinggi. Akan tetapi di dalam investasi saham, selain memperoleh pengembalian yang tinggi juga memiliki tingkat resiko yang tinggi pula.

Saham merupakan tanda bukti kepemilikan modal/dana pada suatu perusahaan (Fahmi, 2009:68). Dengan memiliki saham suatu perusahaan, maka investor akan mempunyai hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan, setelah dikurangi dengan pembayaran semua kewajiban perusahaan. Perusahaan terbuka (*go public*) merupakan perusahaan yang telah memutuskan untuk menjual sahamnya kepada publik dan siap untuk dinilai oleh publik secara terbuka (Fahmi, 2009:48). Perusahaan-perusahaan *go public* terdiri dari berbagai jenis perusahaan yang dikelompokkan berdasarkan bidang usahanya masing-masing ke dalam berbagai sektor. Masing-masing sektor perusahaan yang listing di Bursa Efek Indonesia mempunyai harga saham yang berbeda-beda, sehingga tingkat *returnnya* juga berbeda.

Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh *return* yang tinggi. *Return* merupakan hasil yang diperoleh dari suatu investasi. Tingkat pengembalian (*return*) yang diberikan perusahaan kepada investor tentunya berbeda antar perusahaan satu dengan lainnya. Perbedaan kinerja perusahaan sangat mempengaruhi besar kecilnya tingkat pengembalian (*return*) yang akan diterima investor. *Return* saham dapat dibedakan menjadi dua yaitu *return* sesungguhnya (*realized return*) dan *return* yang diharapkan (*return expected*) (Jogiyanto, 2003:109). *Return* saham terdiri dari dua komponen yaitu, *capital gain (loss)* dan *yield*. *Capital gain (loss)* merupakan kenaikan (penurunan) harga saham yang bisa memberikan keuntungan (kerugian) bagi

investor. *Yield* merupakan komponen *return* yang mencerminkan aliran kas atau pendapatan yang diperoleh secara periodik dari suatu investasi saham.

Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu melihat saham perusahaan mana yang paling menguntungkan, dengan menilai kinerja perusahaan yang bersangkutan. Kinerja keuangan menjadi salah satu aspek penilaian fundamental mengenai kondisi yang dimiliki perusahaan (Wiagustini, 2010). Pengukuran kinerja keuangan meliputi hasil perhitungan rasio-rasio keuangan yang berbasis pada laporan keuangan perusahaan yang dipublikasikan dan telah diaudit oleh akuntan publik. Rasio-rasio keuangan dirancang untuk membantu para analis dalam mengevaluasi suatu perusahaan berdasarkan atas laporan keuangannya (Wiagustini, 2010). Perusahaan yang memiliki kinerja cukup baik akan lebih diminati oleh para investor, karena kinerja perusahaan mempengaruhi harga saham di pasar. Penilaian kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Analisis laporan keuangan mencakup apakah suatu aktiva dan pasiva perusahaan dikelola secara benar, termasuk juga aktivitas pendanaannya untuk meningkatkan nilai perusahaan. Analisis laporan keuangan tersebut khusus pada perusahaan yang menjadi fokus para investor untuk melakukan investasi. Tujuannya agar investor tersebut mengetahui baik-buruknya perkembangan kinerja suatu perusahaan serta menilai apakah layak atau tidak mereka melakukan investasi di perusahaan yang bersangkutan. Laporan keuangan merupakan laporan yang memberikan gambaran akuntansi atas operasi dan posisi keuangan perusahaan (Margaretha, 2014).

Dipilihnya perusahaan property & real estate sebagai objek penelitian ini karena perusahaan property & real estate merupakan salah satu perusahaan

yang cukup berkembang pada saat ini. Perusahaan property & real estate perusahaan yang menawarkan berbagai produk hasil dari pengembangan harta property yang berupa tanah dan bangunan. Bisnis Property & Real Estate di Indonesia berkembang sangat pesat dikarenakan permintaan akan kebutuhan, dan juga harga property meningkat setiap tahunnya. Beberapa faktor yang mempengaruhi pesatnya perkembangan sektor *property* di Indonesia antara lain yaitu nilai investasi selalu meningkat, dikarenakan pada saat ini permintaan akan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi, dan *supply* tanah bersifat tetap, sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Dan juga sektor ini merupakan salah satu tolak ukur dalam menilai kemajuan ekonomi suatu negara karena memiliki *multiflier effect* yang luar biasa terhadap perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya.

Faktor yang mempengaruhi *return* suatu investasi adalah faktor internal perusahaan yang berupa rasio-rasio keuangan. Ada 5 jenis rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, aktivitas, dan rasio pasar (Wiagustini, 2010:75). Rasio keuangan digunakan untuk mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengalokasikan sumber dananya. Dalam penelitian ini, rasio keuangan yang digunakan untuk menganalisis *return* saham adalah *Return on investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Current Ratio* (CR).

Return on investment (ROI) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari total aktiva yang digunakan (Wiagustini, 2010:81). ROI yang meningkat akan berdampak pada peningkatan *return* saham. Perusahaan dengan ROI yang besar akan menarik minat investor untuk berinvestasi. Hal ini disebabkan karena

ROI yang besar menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik dan berdampak pada peningkatan *return* saham (Thrisye & Simu, 2013).

EPS merupakan perbandingan antara laba bersih yang dihasilkan dengan jumlah saham yang beredar. EPS yang besar menandakan kemampuan perusahaan yang lebih besar dalam menghasilkan keuntungan bersih dari setiap lembar saham. Apabila perusahaan mampu meningkatkan laba untuk tiap lembar sahamnya, maka investor akan tertarik untuk menanamkan saham. Apabila permintaan saham naik maka harga saham pun meningkat, maka *return* saham akan meningkat (Hartati, 2010).

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio solvabilitas yang mengukur kemampuan kinerja perusahaan dalam mengembalikan hutang jangka panjangnya dengan melihat perbandingan antara total hutang dengan total ekuitasnya. DER yang tinggi menunjukkan perbandingan utang yang lebih besar dari pada ekuitas, hal ini berarti perusahaan melakukan kegiatan dengan menggunakan lebih banyak sumber daya eksternal dibandingkan dengan penggunaan sumber daya internal perusahaan seperti laba di tahan (Wibowo, 2013). DER yang tinggi mencerminkan risiko perusahaan yang tinggi, akibatnya investor cenderung menghindari perusahaan yang memiliki DER yang tinggi (Ang, 1997).

Current Ratio (CR) merupakan rasio likuiditas yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajibannya yang segera jatuh tempo (Wiagustini, 2010:78). Semakin tinggi *Current Ratio* (CR) suatu perusahaan berarti semakin kecil risiko kegagalan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, akibatnya risiko yang ditanggung perusahaan juga semakin kecil (Ang, 1997).

Penelitian yang dilakukan oleh Darmawan, Suwendra, dan Susila (2014) menyatakan bahwa ROI tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Prabawa, dan Lukiastuti (2015) menyatakan bahwa ROI berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian Darmawan, Suwendra, dan Susila (2014) menunjukkan hasil yang bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Prabawa, dan Lukiastuti (2015).

Penelitian yang dilakukan oleh Raharjo (2015) menyatakan bahwa *earning per share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Hermawan (2012) menyatakan bahwa EPS berpengaruh positif terhadap *return* saham. Hasil penelitian Raharjo (2015) menunjukkan hasil yang bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hermawan (2012).

Penelitian yang dilakukan oleh Suarjaya dan Rahyuda (2012) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Prabawa, dan Lukiastuti (2015) menyatakan bahwa DER berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian Suarjaya dan Rahyuda (2012) menunjukkan hasil yang bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Prabawa, dan Lukiastuti (2015).

Hasil penelitian Prabawa, dan Lukiastuti (2015) menyatakan bahwa *current ratio* (CR) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Raharjo (2015) menyatakan bahwa CR berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hasil Prabawa, dan Lukiastuti (2015) menunjukkan hasil yang bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Raharjo (2015).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dan beberapa hasil penelitian sebelumnya yang masih menunjukkan perbedaan hasil. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Current Ratio* (CR) terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas. Maka penulis dapat menyimpulkan pertanyaan untuk dijadikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Investmen* (ROI) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015?
2. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015?
4. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015?
5. Apakah *Return On Investmen* (ROI), *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR) secara simultan berpengaruh

terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Investmen* (ROI) terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.
5. Untuk mengetahui secara simultan pengaruh *Return On Investmen* (ROI), *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.

1.4. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini, penulis berharap agar hasil penelitian yang dilakukan dapat berguna dan bermanfaat. Antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Investor

Sebagai bahan informasi tentang harga saham yang diperdagangkan dipasar modal melalui variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan keputusan investasi yang paling tepat.

2. Bagi Akademisi

Sebagai bukti empiris mengenai berpengaruh atau tidaknya variabel-variabel yang diteliti terhadap *return* saham sehingga dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih mendalam mengenai *return* saham yang optimal. Dan menambah referensi di perpustakaan sebagai bahan perbandingan untuk mahasiswa yang ingin mengangkat permasalahan yang sama di masa mendatang.

3. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi peneliti serta mendapatkan pemahaman yang lebih baik atas teori yang diperoleh selama perkuliahan, dan juga dapat membantu peneliti dalam memahami dan mendalami masalah pengaruh *Return on Investment*, *Earning Per Share*, *Debt to Equity Ratio* dan *Current Ratio* terhadap *return* Saham.