

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan yang terus menerus menuju keadaan yang lebih baik dari sebelumnya. Salah satu indikator pembangunan adalah dengan kemajuan dalam bidang ekonomi. Perekonomian pada masa sekarang ini mengalami perkembangan pesat. Banyak hal yang dapat dilakukan untuk meningkatkan perekonomian, salah satunya adalah investasi. Orang mulai melakukan transaksi ekonomi melalui berbagai cara, salah satunya yaitu dengan menginvestasikan harta atau uangnya melalui pasar modal. Pasar modal mempertemukan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual belikan sekuritas (Eduardus Tanderlilin, 2007). Dengan adanya pasar modal, maka para investor dapat menginvestasikan dananya tersebut ke dalam perusahaan.

Pasar modal merupakan sarana bagi orang yang kelebihan dana untuk melakukan investasi baik jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang. Pasar modal memiliki sejumlah sifat khas apabila dibandingkan dengan pasar yang lain. Salah satu sifat khas tersebut adalah ketidak pastian akan kualitas produk yang ditawarkan (Resta,2012). Pasar modal merupakan salah satu sarana untuk mengatasi permasalahan likuiditas perubahan sekaligus sebagai salah satu sarana investasi bagi pihak-pihak yang mengalami kesulitan dana dalam menjalankan usahanya. Inti dari kegiatan pasar modal adalah kegiatan investasi, yaitu kegiatan menanamkan modal baik langsung maupun tidak

langsung dengan harapan pada waktunya nanti pemilik modal mendapatkan sejumlah keuntungan dari hasil penanaman modal tersebut (Saputra, 2012).

Sebelum melakukan investasi, investor perlu mengetahui dan memilih saham-saham mana yang dapat memberikan keuntungan paling optimal bagi dana yang diinvestasikan. Dalam kegiatan analisis dan memilih saham, para investor memerlukan informasi-informasi yang relevan dan memadai melalui laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan perusahaan memiliki peran penting dalam pasar modal, yaitu sebagai dasar penilaian kinerja keuangan dan digunakan oleh investor untuk dapat memperkirakan tingkat pengembalian yang akan diperoleh. Investasi yang memiliki resiko yang lebih tinggi akan memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang tinggi pula.

Return saham merupakan tujuan utama seorang investor dalam berinvestasi untuk mendapatkan keuntungan dari hasil investasi yang dilakukannya. Investor akan memperoleh dua bentuk hasil dari investasi yang berupa dividen (*dividend yield*) dan *capital gain* (kenaikan harga jual saham di atas harga beli) (Jones, et al: 2009). Menurut Gumanti (2011), *return* saham adalah tingkat pengembalian atau *return* suatu investasi yang diukur sebagai total keuntungan atau kerugian yang diterima investor (pemilik) selama suatu periode tertentu. Investor ketika melakukan investasi memiliki tujuan utama yaitu untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Bagi investor, *return* merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Sebelum berinvestasi di pasar modal, investor terlebih dahulu melihat saham perusahaan mana yang paling menguntungkan dengan menilai kinerja perusahaan.

Perusahaan yang memiliki kinerja yang cukup baik akan lebih diminati oleh investor karena kinerja perusahaan akan mempengaruhi harga saham di pasar. Setiap investor yang akan menginvestasikan sahamnya pasti akan membeli saham sesuai dengan kinerja perusahaan saat ini dan prospeknya di masa yang akan datang. Kinerja perusahaan yang baik akan mempengaruhi meningkatnya harga saham dan diharapkan *return* saham yang diterima oleh investor juga meningkat.

Salah satu instrument utama dalam menganalisis kondisi fundamental perusahaan adalah laporan keuangan karena didalamnya mencerminkan kondisi kesehatan serta prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Investasi pada pasar modal termasuk dalam kategori investasi yang likuiditasnya tinggi serta mudah dikonversikan, sehingga penting bagi etimen memperhatikan kepentingan pemilik modal yaitu dengan memaksimalkan pemilik perusahaan (Utama, 2010). Keberhasilan perusahaan atas fungsi keuangan merupakan nilai dari perusahaan itu sendiri. Laporan keuangan perusahaan menyediakan data berupa angka yang dapat dianalisis lebih lanjut secara umum dengan pendekatan teknikal dan fundamental salah satunya menggunakan rasio keuangan.

Rasio keuangan membantu dalam mengidentifikasi beberapa kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan. Dengan melakukan analisis rasio keuangan, maka akan diperoleh informasi mengenai penilaian keadaan perusahaan, baik yang telah lampau, saat sekarang, dan masa yang akan datang. Beberapa rasio keuangan yang dapat digunakan dalam memprediksi return saham antara lain *Earning Per Share* (EPS), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Price Earning Ratio* (PER).

Penilaian perusahaan oleh investor akan sangat mempengaruhi keputusan investasi, karena investor akan berinvestasi di perusahaan yang memiliki kinerja baik. Untuk menilai suatu perusahaan mengestimasi *Earnings Per Share* (EPS) yang diharapkan dari suatu industri, *Earnings Per Share* merupakan komponen penting pertama yang harus diperhatikan dalam analisis perusahaan. Informasi EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi pemegang saham perusahaan. Besarnya EPS suatu perusahaan bisa diketahui dari informasi laporan keuangan (Eduardus Tandililin, 2001). *Earnings Per Share* adalah rasio yang menunjukkan berapa besar keuntungan (*return*) yang diperoleh investor setiap lembar saham. EPS menunjukkan semakin besar keuntungan tiap lembar saham bagi pemiliknya, maka hal itu akan mempengaruhi *return* saham perusahaan di pasar modal.

Return On Assets (ROA), dimana rasio ini menggambarkan tingkat laba yang diperoleh perusahaan dengan tingkat investasi yang ditanamkan. ROA digunakan untuk menggambarkan sejauh mana kemampuan aset-aset yang dimiliki perusahaan dapat menghasilkan laba (Tandililin, 2001). Nilai ROA tinggi dapat menghasilkan tingkat keuntungan yang lebih besar dibandingkan perusahaan dengan nilai ROA yang rendah. Peningkatan ROA akan menambah daya tarik investor untuk menanamkan dananya dalam perusahaan dengan demikian akan meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan serta akan meningkatkan harga saham perusahaan. Harga saham yang mengalami kenaikan akan mempengaruhi *return* saham perusahaan. Semakin naik harga saham, maka *return* saham juga akan mengalami kenaikan.

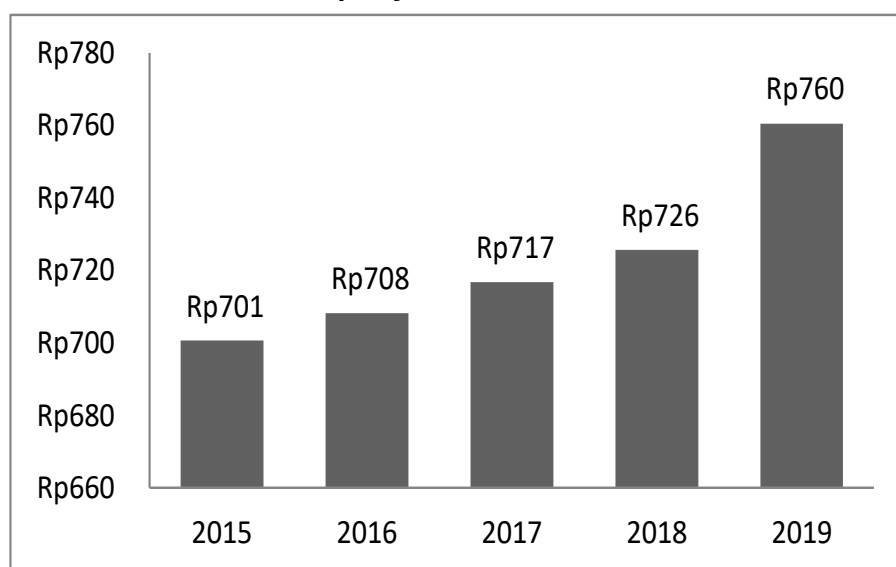
Price Earnings Ratio (PER) dapat memberikan informasi bagi investor mengenai kinerja perusahaan di masa lalu dan prospeknya di masa yang akan datang. Informasi PER mengindikasikan besarnya rupiah yang harus dibayarkan investor untuk memperoleh satu rupiah *earnings* perusahaan. PER menunjukkan besarnya harga setiap satu rupiah *earnings* perusahaan. Di samping itu, PER juga merupakan ukuran harga relatif sebuah saham perusahaan (Eduardus Tandelilin, 2001). *Price Earnings Ratio* (PER) ini mencerminkan pertumbuhan laba perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, semakin tinggi pula pertumbuhan laba yang diharapkan oleh pemegang modal perusahaan.

Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan sektor yang bergerak di bidang jasa. Sektor *Property* dan *Real Estate* memperjual belikan aset *Property* seperti rumah atau apartemen. Bisnis dalam bidang *Property* merupakan salah satu pilihan bisnis yang banyak dilirik dan menjanjikan nilai keuntungan bagi investor. Sektor ini merupakan sektor yang terus bertambah karena bisnisnya merupakan salah satu kebutuhan utama setiap orang, perusahaan yang cukup berkembang di era sekarang dan memiliki prospek yang bagus sehingga diminati oleh investor. Harga tanah dan bangunan yang cenderung selalu meningkat dari tahun ke tahun.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2015 perkiraan jumlah penduduk Indonesia 254 juta jiwa, pada tahun selanjutnya yaitu tahun 2016 penduduk Indonesia meningkat menjadi 258 juta jiwa. Pada tahun 2017 mencapai 262 juta jiwa, pada tahun selanjutnya yaitu tahun 2018 mencapai 265 juta jiwa dan jumlah penduduk pada tahun 2019 adalah 267 juta jiwa. Jumlah penduduk yang semakin meningkat, membuat permintaan akan

pembangunan seperti tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran serta sarana infrastruktur lainnya. Hal ini tentu akan berdampak pada pertumbuhan industri Property yang nantinya akan mempengaruhi pembangunan nasional. Pertumbuhan ini dibuktikan dengan kenaikan harga saham sektor *Property dan real estate* setiap tahunnya.

Gambar 1.1
Pergerakan Rata-rata Harga Saham
Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate tahun 2015-2019



Sumber: Bursa Efek Indonesia (Data diolah peneliti)

Pada tahun 2015, rata-rata harga saham di perusahaan sub sektor Property dan real estate sebesar Rp701. Meningkat 0,9% pada tahun 2016 menjadi Rp708. Semakin meningkat lagi pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 1,27% menjadi Rp717. Pada tahun 2018 mengalami kenaikan menjadi sebesar 1,25% menjadi Rp726. Tahun 2019 juga mengalami peningkatan yang cukup meningkat dengan rata-rata harga saham sebanyak 4,49% dari tahun 2018 menjadi Rp760.

Bisnis *Property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing dan dapat memberikan keuntungan untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas maka masalah yang diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh secara parsial *Earning per share* (EPS) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019?
2. Apakah ada pengaruh secara parsial terhadap *Return On Assets* (ROA) return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019?
3. Apakah ada pengaruh secara parsial *Return On Equity* (ROE) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019?
4. Apakah ada pengaruh secara parsial *Price Earning Ratio* (PER) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019?
5. Apakah ada pengaruh secara simultan *Earning per share* (EPS), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Price Earning Ratio* (PER) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Earning per share* (EPS) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial terhadap *Return On Assets* (ROA) return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Return On Equity* (ROE) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
4. Untuk mengetahui secara parsial *Price Earning Ratio* (PER) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
5. Untuk mengetahui secara simultan *Earning per share* (EPS), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Price Earning Ratio* (PER) terhadap return saham perusahaan sub sektor *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta mendapatkan pemahaman yang lebih baik atas teori perkuliahan, khususnya mengenai *Earning per share* (EPS), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Price Earning Ratio* (PER) dan *return* saham.

2. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi serta informasi mengenai *Earning per share* (EPS), *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Price Earning Ratio* (PER) dan *return* saham.

3. Bagi Pelaku Bisnis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi manajemen perusahaan dan calon investor mengenai *return* saham sehingga dapat memutuskan kebijakan dan keputusan investasi secara tepat dan benar.