

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian di masa sekarang berkembang sangat pesat. Orang melakukan transaksi ekonomi dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya yaitu dengan cara menginvestasikan harta atau uangnya melalui pasar modal. Pasar modal mempertemukan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2007). Dengan adanya pasar modal, maka para investor dapat menginvestasikan dananya untuk keperluan di masa mendatang ke dalam pasar modal.

Perusahaan yang membutuhkan dana dapat menjual surat berharganya melalui pasar modal. Surat berharga yang baru dikeluarkan oleh penjual dijual di pasar primer (primary market). Surat berharga yang baru dijual dapat berupa penawaran perdana ke publik atau tambahan surat berharga baru apabila perusahaan sudah go public. Selanjutnya surat berharga yang sudah beredar diperdagangkan di pasar sekunder atau biasa disebut bursa efek. Investasi saham sangat diminati oleh para investor karena memiliki tingkat pengembalian yang tinggi. Akan tetapi, tingkat pengembalian yang tinggi tersebut memiliki tingkat resiko tinggi juga.

Saham merupakan bukti atas kepemilikan modal atau dana pada suatu perusahaan. Dengan memiliki saham, investor akan memiliki hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan setelah dikurangi dengan beban yang menjadi kewajiban perusahaan. Perusahaan *go public* merupakan perusahaan yang menawarkan sahamnya kepada publik. Terdiri dari berbagai sektor dan

subsektor berdasarkan jenis bidang usahanya masing-masing. Masing-masing sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mempunyai harga saham yang berbeda-beda, sehingga tingkat returnnya juga berbeda.

Menurut Suad (2002) perusahaan dikatakan dapat beroperasi dengan baik jika memiliki rasio *Price to Book Value* lebih dari satu. Hal ini menunjukkan bahwa nilai pasar lebih besar daripada nilai bukunya. Penilaian perusahaan oleh investor akan sangat mempengaruhi keputusan investasi, karena investor akan berinvestasi di perusahaan yang kinerjanya baik. Untuk menilai suatu perusahaan, ada dua langkah yang perlu dilakukan, yaitu pertama mengestimasi *Earnings Per Share* (EPS) yang diharapkan dari suatu industri dan kedua mengestimasi *Price Earnings Ratio* (PER) yang diharapkan (Tandelilin, 2007).

Earning Per Share merupakan komponen penting pertama yang harus diperhatikan dalam analisis perusahaan. EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi pemegang saham perusahaan. *Earnings Per Share* adalah rasio yang menunjukkan besarnya keuntungan (*return*) tiap lembar saham yang diperoleh untuk investor. EPS menunjukkan semakin besar keuntungan tiap lembar saham bagi pemiliknya, maka hal itu akan mempengaruhi return saham perusahaan di pasar modal. Selain *Earning Per Share*, komponen kedua yang diperlukan dalam menilai suatu perusahaan yaitu *Price Earning Ratio*.

Price Earnings Ratio dapat memberikan informasi bagi investor mengenai kinerja perusahaan di masa lalu dan prospeknya di masa yang akan datang. PER merupakan ukuran harga relatif sebuah saham perusahaan (Tandelilin, 2001: 243). Rasio PER mencerminkan pertumbuhan laba perusahaan. Semakin tinggi

rasio ini, semakin tinggi pertumbuhan laba yang diharapkan oleh pemodal (Husnan dan Pudjiastuti, 2002: 77).

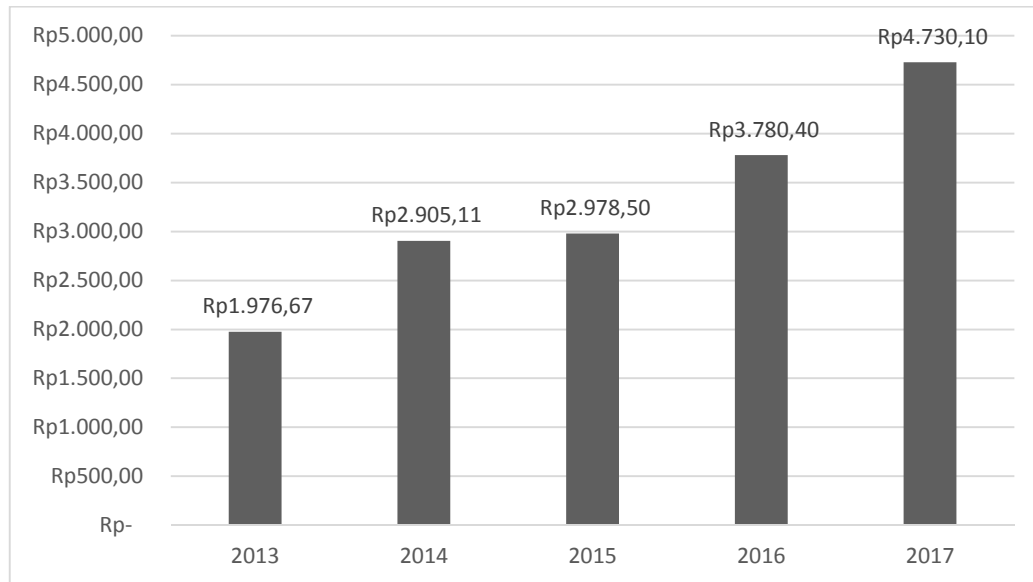
Investor ketika melakukan investasi memiliki tujuan utama yaitu untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Bagi investor, return merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Sebelum berinvestasi di pasar modal, investor terlebih dahulu melihat saham perusahaan 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. Oleh karena itu, kinerja perusahaan yang baik akan mempengaruhi meningkatnya harga saham dan diharapkan return saham yang diterima oleh investor juga meningkat.

Terdapat banyak faktor menurut Samsul (2006: 200) yang mempengaruhi harga saham dan return saham, baik yang bersifat makro maupun mikro ekonomi. Faktor makro ada yang bersifat ekonomi maupun non ekonomi. Faktor makro ekonomi terinci dalam beberapa variabel ekonomi, misalnya inflasi, suku bunga, kurs, valuta asing, tingkat pertumbuhan ekonomi, harga bahan bakar minyak di pasar internasional dan indeks saham regional. Faktor makro nonekonomi mencakup peristiwa politik domestik, peristiwa sosial, peristiwa hukum dan peristiwa politik internasional. Sementara itu, faktor mikro terinci dalam beberapa variabel, misalnya harga laba per saham, deviden per saham, nilai buku per saham, debt equity ratio dan rasio keuangan lainnya.

Penelitian ini menggunakan objek perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu 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. Sedangkan jumlah penduduk yang juga terus meningkat akan menyebabkan adanya permintaan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain lain.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2013 perkiraan jumlah penduduk Indonesia 248 juta jiwa, pada tahun selanjutnya yaitu tahun 2014 penduduk Indonesia meningkat menjadi 252 juta jiwa. Pada tahun 2015 mencapai 254 juta jiwa dan jumlah penduduk pada tahun 2017 adalah 262 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 Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*
Tahun 2013-2017



Sumber: Bursa Efek Indonesia (data diolah)

Pada tahun 2013, rata-rata harga saham di perusahaan sub sektor property dan real estate sebesar Rp1.976,67. Meningkat 74% pada tahun 2014 menjadi Rp2.905,11. Pada tahun 2015 mengalami kenaikan namun tidak sebanyak tahun-tahun sebelumnya yaitu hanya mengalami kenaikan sebesar 4% menjadi Rp2.978,50. Semakin meningkat lagi pada tahun 2016 menjadi sebesar Rp3.780,40. Tahun 2017 juga mengalami peningkatan rata-rata harga saham sebanyak 34% dari tahun 2016 menjadi Rp4.730,10.

Penelitian yang dilakukan Arista (2012) hasilnya menunjukkan *Price Book Value* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap return saham, sedangkan *Earnings Per Share* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap return saham. Penelitian lain yang dilakukan oleh Farkhan dan Ika (2012) yang meneliti pengaruh Rasio Keuangan terhadap *Return Saham* di Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. Hasilnya, menunjukkan *Price Earnings Ratio* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham. Hasil penelitian Hidayat (2011)

menyatakan bahwa *earning per share* mempunyai pengaruh terhadap *return* saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Arista dan Astohar (2012) yang menyatakan bahwa *earning per share* tidak mempunyai pengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian Hidayat (2011) bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Arista dan Astohar (2012). Adanya perbedaan hasil mengenai faktor yang mempengaruhi *return* saham suatu perusahaan yang digunakan sebagai salah satu ukuran melihat apakah prospek investasi dalam suatu perusahaan dapat dikatakan baik atau kurang baik, oleh sebab itu indikator lain juga dibutuhkan untuk mengukur *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* seperti *earning per share* (EPS), *price earning ratio* (PER) dan *price book value* (PBV).

Berdasarkan penelitian terdahulu yang menunjukkan hasil yang berbeda, maka membuat peneliti ingin meneliti kembali apakah *earning per share* (EPS), *price earning ratio* (PER) dan *price book value* (PBV) berpengaruh terhadap *return* saham.

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* terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?
2. Apakah ada pengaruh secara parsial terhadap *price earning ratio* *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?

3. Apakah ada pengaruh secara parsial *price book value* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?
4. Apakah ada pengaruh secara simultan *earning per share*, *price earning ratio* dan *price book value* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *price earning ratio* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *earning per share* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *earning per share* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
4. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *earning per share*, *price earning ratio* dan *price book value* terhadap return saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017

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 *price earning ratio*, *earning per share*, *price book value* dan *return* saham.

2. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi serta informasi mengenai *price earning ratio*, *earning per share*, *price book value* 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.