

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam menunjang perekonomian, pasar modal memiliki peran penting, karena pasar modal dapat menghubungkan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana. Disamping itu pasar modal dapat mendorong terciptanya alokasi dana yang efisien, karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan dana (investor) dapat memilih alternatif investasi yang memberikan return yang paling optimal. Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Bagi para investor, *return* merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu melihat saham perusahaan mana yang paling menguntungkan, dengan menilai kinerja perusahaan yang bersangkutan. Perusahaan yang memiliki kinerja cukup baik akan lebih diminati oleh para investor, karena kinerja perusahaan mempengaruhi harga saham di pasar. Investor akan membeli saham sesuai kinerja perusahaan saat ini dan prospeknya di masa yang akan datang. Oleh karena itu, kinerja perusahaan yang meningkat akan berpengaruh padameningkatnya harga saham dan diharapkan *return* saham yang dapat diterima investor meningkat.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri *real estate* dan *property*.

Bisnis *real estate* dan *property* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor *property* juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar. Dari perspektif makro ekonomi, industri *property* memiliki cakupan usaha yang amat luas, sehingga bergairahnya bisnis *property* pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja.

Return saham bisa mengalami kenaikan atau bahkan penurunan yang drastis. Melihat fakta bahwa tidak ada kepastian mengenai *return* yang akan didapatkan oleh investor ketika melakukan investasi saham, tentu seorang investor tidak ingin melakukan kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, sehingga harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal dapat tercapai. Banyak faktor yang mempengaruhi harga saham dan *return* saham, maka bagi para investor industri *property* dalam menanamkan dananya membutuhkan berbagai informasi yang berguna untuk memprediksi hasil investasinya dalam pasar modal. Informasi yang biasa digunakan oleh para investor dikelompokkan dalam dua hal yaitu informasi fundamental dan informasi yang bersifat teknikal.

Bagi pemegang saham, faktor fundamental memberikan gambaran yang jelas dan bersifat analisis terhadap prestasi manajemen perusahaan dalam mengelola perusahaan yang menjadi tanggung jawabnya. Harga saham yang meningkat menggambarkan bahwa nilai perusahaan meningkat atau prestasi

manajemen dalam mengelola usahanya sangatlah baik. Peningkatan prestasi manajemen dapat dicapai bila penggunaan modal yang dimiliki secara efektif dan efisien, hasil yang optimal akan dicapai dengan menggunakan keseluruhan modal perusahaan yang diinvestasikan dalam aktiva untuk menghasilkan laba atau keuntungan.

Informasi fundamental berhubungan dengan kondisi perusahaan yang umumnya ditunjukkan dalam laporan keuangan yang merupakan salah satu ukuran kinerja perusahaan. Informasi fundamental sering digunakan untuk memprediksi harga saham. Dari laporan keuangan dapat diketahui beberapa informasi fundamental antara lain : *Return On Asset (ROA)*, *Debt to Earning Ratio (DER)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Price to Book Value (PBV)* yang dihubungkan dengan *return* saham.

Pengujian dengan variabel faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham telah dibuktikan secara empiris oleh:

Desy Aista (2012), Penelitian Desy Aista (2012) menggunakan rasio profitabilitas yang digambarkan dengan *Return On Asset (ROA)*, rasio manajemen utang yang digambarkan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*, rasio nilai pasar digambarkan dengan *Earning Per Share (EPS)* dan *Price to Book Value (PBV)*.

Hasilnya menyatakan bahwa *Return On Asset (ROA)* tidak terbukti mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap *return* saham, *Debt to Equity Ratio (DER)* terbukti mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap *return* saham, *Earning Per Share (EPS)* tidak terbukti mempunyai pengaruh yang positif

dan signifikan terhadap return saham, *Price to Book Value* (PBV) terbukti mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Michael Aldo Carlo (2014), Penelitian Michael Aldo Carlo (2014) menguji pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Deviden Payout Ratio* (DPR) dan *Price to Book Value* (PBV) terhadap *return* saham, hasil proses seleksi memperoleh sample yang terdiri dari 47 perusahaan. Hasilnya menyatakan bahwa, variabel *Return On Equity* (ROE) berpengaruh pada *return* saham, *Deviden Payout Ratio* (DPR) berpengaruh pada *return* saham, sedangkan *Price to Book Value* (PBV) ditolak tidak berpengaruh pada *return* saham.

Agung Sugiarto (2011), dalam penelitian Agung Sugiarto (2011) memperlihatkan beberapa variable yang menjadi pemrediksi *return* saham yang menyatakan bahwa, variabel *beta* saham berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, variable *size* (ukuran) perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, sedangkan variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan yang termasuk dalam rasio manajemen utang berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham, dan *Price to Book Value* (PBV) yang termasuk dalam rasio nilai pasar perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham dan terdapat perbedaan pengaruh *Beta*, *Size*, *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Price to Book Value* (PBV) terhadap *return* saham.

Tri Laksita (2014). Penelitian Tri Laksita (2014) menyatakan dari 47 perusahaan sampel dapat didapatkan hasil bahwa variabel *Current Rasio* (CR) berpengaruh negatif terhadap *return* saham, *Debt to equity ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *return* saham, *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh positif terhadap *return* saham, *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif terhadap *return* saham, dan *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Sakti (2010), Dalam penelitian Sakti (2010) menggunakan sample 113 perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan variable *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Asset* (ROA), menunjukkan hasil bahwa variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) yang merupakan rasio hutang terhadap ekuitas terbukti memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham sedangkan variabel *Return On Asset* (ROA) tidak terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Dari bukti-bukti empiris diatas terdapat hasil yang berbeda-beda dari pengujian yang dilakukan oleh beberapa peneliti, sehingga perbedaan hasil penelitian diatas memberikan motivasi penulis untuk melakukan penelitian kembali tentang pengaruh faktor yang mempengaruhi *return* saham.

Penelitian ini pada dasarnya merupakan replikasi dari penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian sebelumnya yang tersebut diatas. Penelitian ini sama-sama meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, namun dengan perbedaan objek penelitian yaitu dengan menggunakan sektor perusahaan

real estate and property sebagai sampel penelitian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi return saham, maka disini peneliti mencoba melakukan penelitian kembali dengan judul: **“ANALISIS PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP RETURN SAHAM** (Studi empiris pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015)”

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan hal diatas, maka penelitian ini dilakukan untuk membuktikan secara terperinci masalah pokok dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaruh *Return On Asset (ROA)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015?
3. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015?
4. Bagaimana pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015?

5. Bagaimana pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Price to Book Value (PBV)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini diperlukan untuk memfokuskan pada masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini hanya memfokuskan pada faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang melaporkan laporan keuangan tahunan dari tahun 2013 - 2015. Pemilihan tahun ini berdasarkan pada adanya keterbatasan sumber data berupa laporan pada tahunan 2016. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini juga dibatasi yaitu rasio profitabilitas *Return On Asset (ROA)* yang mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan total *asset* yang dimilikinya, rasio utang *Debt to Equity Ratio (DER)* yang mengukur perbandingan utang dengan ekuitas atau modal sendiri, *Earning Per Share (EPS)* merupakan rasio yang mengukur perbandingan antara laba bersih setelah pajak pada satu tahun buku dengan jumlah saham yang diterbitkan dan *Price to Book Value (PBV)* rasio pasar yang mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan adanya hal-hal yang dianggap perlu untuk diteliti lebih lanjut, yang berhubungan dengan pengaruh beberapa faktor terhadap *return* saham dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset (ROA)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* , *Earning Per Share (EPS)* dan *Price to Book Value (PBV)* terhadap *return* saham perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2015.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi pihak-pihak pemakai laporan keuangan, antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam bidang manajemen, khususnya dalam pengambilan keputusan investasi perusahaan dalam rangka pengembangan usahanya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi di pasar modal dengan melihat beberapa faktor yang dapat digunakan untuk menganalisis *return* saham.

b. Bagi Emiten

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi bagi pihak perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaannya dalam rangka untuk meningkatkan *return* saham perusahaan.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menjadi media dalam mengaplikasikan ilmu yang diperoleh pada masa perkuliahan dan menambah wawasan dalam kaitannya dunia permodalan.

d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta menjadi pedoma dalam penelitian selanjutnya yang lebih luas dan lebih mendalam.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari beberapa sub bab, yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN PUSTAKA

Berisi tinjauan yang terdiri dari beberapa sub bab, yang meliputi tentang : Pasar Modal, Saham, *Return Saham*, Analisis Fundamental, Kinerja Keuangan, Rasio Profitabilitas, Rasio Solvabilitas, Rasio Pasar (*Market Value*), Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran dan Hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Berisi uraian tentang objek penelitian, populasi dan sampel penelitian, metode penelitian, variabel penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, teknik analisis data termasuk prosedur analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian.

BAB IV : PEMBAHASAN

Merupakan hasil dari penelitian yang menguraikan gambaran umum objek penelitian dan analisis data.

BAB V : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian dan saran yang diperlukan untuk pihak yang berkepentingan.