

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan tentunya memiliki sebuah rencana dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Tujuan didirikannya suatu perusahaan pada umumnya adalah untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal agar dapat meningkatkan pertumbuhan perusahaan dan menyejahterakan investor. Investor akan tertarik untuk menginvestasikan dananya jika investasi tersebut memberikan tingkat return yang diharapkan lebih tinggi jika dibandingkan dengan investasi lainnya. Hal tersebut juga berlaku bagi perusahaan *property* dan *real estate*.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung dan fasilitas umum. Perusahaan *property* dan *real estate* dari tahun ke tahun semakin bertambah banyak. Hal tersebut membuat bisnis *property* dan *real estate* memiliki karakteristik cepat berubah karena persaingan antar perusahaan *property* dan *real estate* yang ketat. Selain karena persaingan antar perusahaan, harga properti naik dapat pula disebabkan oleh harga tanah yang setiap tahunnya mengalami kenaikan, pertumbuhan jumlah penduduk, serta kebutuhan manusia akan tempat tinggal yang layak, tempat hiburan, lapangan pekerjaan, dan lain sebagainya. Jadi, sudah sepantasnya jika perusahaan pengembang mendapatkan laba yang besar dari kenaikan harga properti tersebut dan dengan laba yang diperolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan meningkatkan

harga saham dan jika harga saham semakin meningkat, maka return saham pun juga akan semakin tinggi.

Berdasarkan pada sampel perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI menunjukkan adanya kenaikan dan penurunan dari rata-rata *return* saham pada tahun 2014-2018. Hal tersebut dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut :

Tabel 1.1
Rata-rata *Return* Saham
Sampel Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2014-2018

Tahun	Return Saham
2014	12,542 %
2015	14,989 %
2016	20,117 %
2017	16,419 %
2018	19,020 %

(Sumber : Hasil Rata-rata Tabulasi Data)

Berdasarkan Tabel 1.1 terlihat bahwa perkembangan *return* saham mengalami penurunan pada tahun 2017, dari 20,117 pada tahun 2016 menjadi 16,521% pada tahun 2017 yang artinya *return* saham mengalami penurunan sebesar 3,698%. Penurunan return saham dapat diartikan bahwa harga saham selama tahun 2017 cenderung mengalami penurunan, sehingga menyebabkan return saham pun mengalami penurunan.

Tabel 1.2
Penurunan *Return* Saham 2017

No	Nama Emiten	Tahun	Harga Saham	Return Saham
1	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	2016	Rp 312	22,835%
		2017	Rp 288	15,200%
2	Bumi Serpong Damai Tbk	2016	Rp 1.885	7,407%
		2017	Rp 1.780	4,706%

(Sumber : tabulasi data, 71)

Penurunan harga saham tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor internal (misalnya faktor fundamental perusahaan, aksi korporasi perusahaan, dan proyeksi kinerja perusahaan dimasa mendatang) dan eksternal (misalnya naik turunnya suku bunga acuan Bank Indonesia (BI rate), naik turunnya suku bunga yang diakibatkan kebijakan Bank Sentral Amerika (*Federal Reserve*), faktor kepanikan, dan sebagainya) [23]. Akan tetapi, pada tahun 2018 *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* berhasil mengalami kenaikan, yang artinya harga saham dari perusahaan *property* dan *real estate* selama tahun 2018 cenderung mengalami kenaikan, sehingga *return* saham pun mengalami peningkatan.

Tabel 1.3
Kenaikan *Return* Saham Tahun 2018

No	Nama Emiten	Tahun	Harga Saham	Return Saham
1	Puradelta Lestari Tbk	2017	Rp 172	0,585%
		2018	Rp 220	38,365%
2	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	2017	Rp 13.000	27,764%
		2018	Rp 19.900	32,667%

(Sumber : tabulasi data, 72)

Return saham merupakan suatu tingkat pengembalian yang diperoleh investor dari investasi saham yang mereka tanamkan pada suatu perusahaan [1]. Pada dasarnya, tujuan dari investor menginvestasikan dananya pada suatu perusahaan adalah untuk memperoleh tingkat pengembalian (*return*) yang lebih besar atas dana yang telah diinvestasikan. Semakin tinggi harga jual saham atas harga belinya, maka *return* yang diperoleh investor pun juga semakin tinggi. Oleh karena itu, *return* merupakan salah satu elemen penting yang perlu dipertimbangkan dalam mengambil suatu keputusan investasi.

Sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi ke suatu perusahaan, investor tentunya memerlukan informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan tersebut, *return* yang akan diperoleh investor dari investasi tersebut, risiko yang akan dihadapi dari investasi tersebut, dan kapan investor harus membeli dan menjual saham. Informasi tersebut dapat diperoleh investor melalui laporan keuangan perusahaan. Secara tidak langsung, informasi tersebut tadi dapat mempengaruhi tingkat perdagangan saham dan *return saham* setiap harinya, sehingga *return* yang diperoleh investor akan sesuai dengan informasi yang telah diterimanya dari laporan keuangan perusahaan tersebut.

Analisis fundamental merupakan salah satu faktor yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan yang dapat mempengaruhi prospek kinerja perusahaan di masa depan. Oleh karena itu, seorang investor harus memiliki pemahaman dan pengetahuan mengenai apa saja faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return saham*. Sehingga, investor dapat memperkirakan kemungkinan tingkat pengembalian saham tersebut. Pada penelitian ini *return saham* diprediksikan dipengaruhi oleh beberapa faktor fundamental perusahaan, khususnya solvabilitas, nilai pasar, dan profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate*. Solvabilitas diukur dari rasio *Debt to Equity Ratio* (DER), nilai pasar diukur dari *Price Earnings Ratio* (PER), profitabilitas diukur dari *Return on Equity* (ROE), dan *Earning Per Share*(EPS).

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan salah satu rasio solvabilitas berupa perbandingan antara dana yang berasal dari kreditur (*likuiditas*)

dengan dana yang berasal dari pemilik (*equity*) [3]. Semakin besar *Debt to Equity Ratio* berarti semakin besar pula biaya hutang dan bunga yang harus dibayar oleh perusahaan dan hal tersebut dapat berdampak pada *profitabilitas* perusahaan yang akan semakin berkurang. Hal tersebut mengindikasikan bahwa risiko untuk berinvestasi di perusahaan tersebut juga besar, sehingga dapat menyebabkan minat investor terhadap perusahaan akan menurun dan akan mempengaruhi harga saham untuk terus turun. Jika harga saham perusahaan terus menurun setiap tahunnya, maka hal tersebut juga akan membuat *return* saham perusahaan akan menurun.

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio yang membandingkan harga saham saat ini dengan *earning per share* (EPS) saat ini [16]. Rasio PER juga dapat dikatakan sebagai penilaian investor mengenai prospek pertumbuhan perusahaan di masa depan. Semakin tinggi PER berarti perkiraan investor terhadap pendapatan masa depan yang akan diperoleh pun akan semakin tinggi pula, sehingga akan mengakibatkan harga saham perusahaan cenderung untuk naik [16]. Jika harga saham perusahaan terus mengalami kenaikan maka *return saham* perusahaan pun akan mengalami kenaikan pula.

Return on Equity (ROE) termasuk ke dalam rasio profitabilitas yang mana digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba berdasar modal saham tertentu [3]. ROE yang tinggi seringkali mencerminkan penerimaan perusahaan dari peluang investasi yang baik dan manajemen biaya perusahaan yang efektif [20]. Jika ROE suatu perusahaan setiap tahunnya menunjukkan suatu peningkatan, maka hal

tersebut dapat dikatakan prospek perusahaan semakin baik dan terdapat potensi peningkatan keuntungan. Prospek perusahaan yang baik akan menyebabkan calon investor tertarik untuk membeli saham perusahaan dan akan berakibat pada harga saham yang meningkat. Jika harga saham perusahaan dari tahun ke tahun semakin meningkat, maka hal tersebut juga akan meningkatkan *return* perusahaan.

Earning Per Share (EPS) adalah pendapatan (setelah dividen) untuk pemegang saham biasa, sehingga pembilangnya adalah laba bersih yang tersedia untuk pemegang saham biasa [16]. Semakin tinggi nilai EPS, maka akan semakin banyak pula investor yang tertarik untuk membeli saham perusahaan tersebut dikarenakan laba yang diperoleh pemegang sahamnya pasti juga semakin besar. Apabila banyak investor yang membeli saham perusahaannya, maka harga saham perusahaan juga akan meningkat yang mana jika harga saham perusahaan setiap tahunnya mengalami peningkatan maka *return* saham perusahaan juga akan mengalami peningkatan.

Penelitian mengenai pengaruh solvabilitas yang diukur dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER), nilai pasar yang diukur dengan *Price Earning Ratio* (PER), serta profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap variabel dependen *return* saham telah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya.

Pemilihan *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai variabel independen yang mempengaruhi *return* saham telah banyak dilakukan dengan hasil yang berbeda-beda. Peneliti mengungkapkan hasil penelitian bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham [8, 9].

Namun, ada pula penelitian yang menunjukkan *Debt to Equity Ratio* tidak signifikan terhadap *return* saham [5, 10].

Price Earning Ratio (PER) digunakan sebagai variabel independen yang mempengaruhi *return* saham telah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Beberapa peneliti mengungkapkan hasil penelitiannya positif dan signifikan [12, 13]. Sedangkan penelitian lain menunjukkan *Price Earning Ratio* tidak signifikan terhadap *return* saham [6, 10, 11].

Penelitian mengenai pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *return* saham telah banyak dilakukan dengan hasil yang berbeda-beda. Beberapa peneliti mengungkapkan hasil penelitiannya positif dan signifikan [5, 6, 9]. Akan tetapi, penelitian lain menunjukkan hasil *Return on Equity* tidak signifikan terhadap *return* saham [1, 7].

Pemilihan *Earning Per Share* (EPS) sebagai variabel independen yang mempengaruhi *return* saham telah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya dengan hasil yang berbeda-beda. Beberapa peneliti mengungkapkan hasil penelitiannya positif dan signifikan [6, 8, 9]. Sedangkan penelitian lain menunjukkan *Earning Per Share* tidak signifikan terhadap *return* saham [2, 5, 10].

Ketidakkonsistenan hasil dari penelitian terdahulu di atas membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang sama mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menguji kembali hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return saham* yang masih menunjukkan adanya perbedaan atau ketidakkonsistenan, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Solvabilitas, Nilai Pasar, dan Profitabilitas terhadap *Return Saham* (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2014 – 2018)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena yang telah dikemukakan di latar belakang dan masih terdapat perbedaan hasil penelitian terdahulu, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi return saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 – 2018.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka selanjutnya dirinci menjadi pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham*.
2. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *Return Saham*.
3. Bagaimana pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Return Saham*.
4. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham*.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menguji dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return saham*.

2. Menguji dan menganalisis pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *return* saham.
3. Menguji dan menganalisis pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *return* saham.
4. Menguji dan menganalisis pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan memberi manfaat bagi :

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi bagi penelitian selanjutnya dan menjadi bahan perbandingan terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi investor terkait faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan *property* dan *real estate*.

3. Manfaat Manajerial

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.