BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Investasi merupakan aktivitas mengeluarkan sejumlah dana yang dimiliki atau menyimpan uang pada suatu produk yang memiliki nilai lebih dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Pada dasarnya setiap orang memiliki karakteristik yang berbeda-beda dalam berinvestasi, seperti pembelian barang modal atau bahkan dalam suatu instrument surat berharga. Namun, dengan kemajuan teknologi seperti yang terjadi pada saat ini investasi dapat dilakukan pada *asset financial* dan bersifat likuid.

Indonesia merupakan negara berkembang yang memiliki potensi untuk melakukan investasi bagi investor domestik maupun asing. Kondisi ekonomi yang semakin berkembang menjadikan negara tujuan untuk melakukan investasi. Hal tersebut dapat tergambar dengan meningkatnya pasar modal. Pasar modal merupakan tempat diperjualbelikannya surat berharga jangka panjang dalam bentuk modal sendiri maupun dalam bentuk hutang. Adanya pasar modal menjadikan pilihan investor untuk menambah portofolio dalam berinvestasi. Instrument yang tersedia di pasar modal terdiri dari beberapa jenis seperti saham, obligasi, right, waran, dan surat berharga lainnya.

Investor dapat memilih instrument tersebut sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Berbagai instrument tersebut akan dihadapkan pada keuntungan dan kerugian. Dari

berbagai jenis instrument yang tersedia di pasar modal, salah satu instrument yang dianggap paling populer adalah saham. Kebanyakan orang akan lebih sering mengaitkan saham sebagai sarana investasi yang menarik. Saham merupakan surat berharga bukti kepemilikan suatu perusahaan. Sehingga, bagi investor saham merupakan instrument investasi yang paling banyak dipilih karena memberikan tingkat pengembalian yang lebih tinggi dibandingkan dengan instrument lain. Namun, disamping keuntungan yang akan diperoleh akan ada risiko yang dihadapi. Keuntungan yang akan diperoleh dari pengembalian investasi dapat berupa *dividen yield* maupun *capital gain*. *Capital gain* adalah selisih antara harga jual dan harga beli saham per lembar dibagi dengan harga beli. Sedangkan *dividend yield* adalah deviden per lembar dibagi dengan harga beli saham per lembar (Zubir, 2011).

Agar memiliki keuntungan yang maksimal, investor perlu informasi yang cukup dalam membeli saham. Oleh karena itu, investor dapat menggunakan analisis teknikal maupun analisis fundamental. Menurut Samsul (2015) analisis teknikal adalah cara memprediksi harga saham yang akan datang dengan memperhatikan pergerakan harga saham setiap detik, hari, minggu, maupun bulan kemudian mengambil kesimpulan kecenderungan gerakan harga naik atau harga turun di waktu yang akan datang. Sedangkan analisis fundamental merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui saham yang berkinerja baik atau berkinerja buruk. Saham yang memiliki kinerja baik, yaitu saham yang memiliki prospek keuntungan dimasa yang akan datang.

Harga saham yang selalu berfluktuasi tidak semata-mata hanya terjadi begitu saja, namun disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut Tandelilin (2001) dalam melakukan

analisis penilaian saham, investor harus memperthatikan berbagai keadaan secara *top down*. Pertama kali yang dilakukan oleh investor dalam melakukan investasi adalah dengan memperhatikan kondisi ekonomi suatu negara dan kemudian meperhatikan fundamental perusahaan yang akan diinvestasikan.

Makroekonomi merupakan suatu kondisi yang terjadi diluar perusahaan. Meskipun kondisi tersebut adalah eksternal perusahaan, tetapi dapat berdampak pada kinerja suatu perusahaan. Kinerja perusahaan yang berubah akibat kondisi ekonomi akan berujung pada reaksi harga saham di pasar. Perusahaan yang memiliki kinerja baik dapat tercermin dari meningkatnya harga saham dan kemudian akan berpengaruh pada meningkatnya *return* yang akan diperoleh investor. Kondisi tersebut terjadi karena investor akan menghargai kinerja suatu perusahaan dan akan meningkatkan permintaan saham. Untuk itu, seorang investor harus memperhatikan beberapa indikator makroekonomi. Salah satu indikator makroekonomi yang digunakan adalah tingkat suku bunga.

Suku bunga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dapat mempengaruhi iklim investasi di pasar modal. Meningkatnya suku bunga Bank Indonesia akan berdampak pada menurunnya permintaan terhadap saham dan kemudian akan berpengaruh terhadap *return* yang diperoleh. Karena produk perbankan akan memberikan keuntungan berupa bunga yang tinggi dengan risiko jauh lebih rendah dibandingkan dengan berinvestasi pada pasar modal seperti saham. Sehingga hubungan antara suku bunga dengan *return* saham adalah negatif. Ketika suku bunga meningkat *return* saham akan turun. Hal ini dibuktikan dengan penelitian yang dilakukan oleh Widyastuti dan

Andamari (2012) menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham. Penelitian yang sama juga dilakukan oleh Apriyani (2015) yang menyebutkan kenaikan suku bunga SBI berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* LSIP.

Setelah memperhatikan kondisi ekonomi, hal yang perlu dipertimbangkan oleh investor ketika akan investasi adalah fundamental suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki kinerja baik atau buruk dapat dianalisis melalui laporan keuangan. Perusahaan yang *listing* wajib mempublikasikan laporan keuangannya pada periode tertentu. Laporan keungan akan memberikan informasi mengenai posisi keuangan dan kinerja perusahaan, sehingga dapat dijadikan pedoman dalam mengambil keputusan investasi.

Untuk melihat kinerja suatu perusahaan dapat menggunakan rasio keuangan yang tersedia pada laporan keuangan yang bersangkutan. Apabila suatu perusahaan memiliki kinerja baik akan tercermin dari rasio keuangan yang baik. Rasio keuangan terdiri dari profitabilitas, leverage, likuiditas, dan aktivitas. Dari rasio keuangan yang ada tersebut tidak semua diperhatikan oleh investor. Menurut Samsul (2015) investor akan cenderung tertarik pada hasil yang diperoleh perusahaan. Penelitian ini mengambil batasan bahwa yang menjadi hasil pengelolaan suatu perusahaan adalah *earning per share*. Selain hasil yang diperoleh perusahaan yang menjadi perhatian investor adalah struktur permodalan yang digunakan dalam menjalakan operasional perusahaan yang tercermin dari modal sendiri dan modal pinjaman (utang). Selain itu investor juga perlu mengetahui efisiensi manajemen dalam menjalankan modalnya. Sehingga penelitian ini mengambil batasan *Debt to Equity Ratio, Return On Equity, Earning Per Share.*

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitas. Sehingga *Debt to Equity Ratio* ini merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang ditunjukkan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Setiap perusahaan dalam menjalankan usahanya tentunya membutuhkan modal, salah satu usaha perusahaan dalam mendapatkan modal adalah dengan menambahkan hutang. Hutang dapat memberikan risiko yang tinggi, sehingga pemegang saham akan mensyaratkan keuntungan yang lebih tinggi. Dengan begitu *return* yang akan diperoleh investor juga akan meningkat. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nidianti (2013) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Begitu juga penelitian yang dilakukan oleh Dita dan Murtaqi (2014) yang juga menyatakan bahwa DER memiliki pengaruh positif signifikan terhadap pengembalian saham.

Return on Equity (ROE) adalah rasio untuk mengukur laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri. Sehingga rasio ini mengukur seberapa efisien modal yang diberikan para pemodal dan dikelola untuk beroperasi menghasilkan keuntungan. Meningkatnya ROE akan menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena perusahaan dapat memberikan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Sehingga akan berpengaruh terhadap meningkatnya *return* saham. Hal ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh Nur dan Maemunah (2013) menyatakan bahwa *Return on Equity* berpengaruh positif terhadap *return* saham pada PT Astra Otoparts Tbk.

Selain itu penelitian yang mendukung juga dilakukan oleh Rufaida dan Hermanto (2015) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Menurut Fahmi (2015) *Earning Per Share* merupakan bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki. Semakin tinggi nilai EPS, akan banyak investor yang mau membeli saham tersebut sehingga akan meningkatkan harga saham dan kemudian berpengaruh terhadap *return* yang akan diperoleh. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Hermawan (2012) yang menyatakan bahwa EPS berpengaruh positif signifikan terhadap return saham pada Peruasahaan Perbankan yang listing di BEI.

Penelitan ini menggunakan obyek sektor *Property dan Real Estate*. Tingkat harga *property* dapat dibentuk oleh berbagai faktor, seperti pertumbuhan penduduk, tingkat kemajuan ekonomi suatu negara, peran spekulatif investor, intervensi kebijakan pemerintah, dan banyak faktor lainnya (Mahalik dan Mallick, 2011). Selain itu juga bertambahnya jumlah penduduk dapat mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, gedung besar, pusat perbelanjaan, serta kebutuhan akan *Property and Real Estate*. Sehingga hal tersebut dapat memicu meningkatnya pembangunan dan dapat menjadi penanda bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi industry *Property and Real Estate*. Degan begitu membuat emiten *Property and Real Estate* membutuhkan dana yang lebih besar lagi dari eksternal. Informasi tersebut dapat menjadi sinyal positif bagi investor. Informasi tersebut ditunjukkan dengan meresponnya para investor dengan membeli saham *Property and Real Estate* di pasar modal. Sehingga industri ini menarik untuk dikaji lebih lanjut.

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang di atas serta beberapa penelitian yang mendukung, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul **"Pengaruh Suku Bunga SBI, *Debt to Equity Ratio, Return On Equity, dan Earning Per Share* Tehadap *Return* Saham Perusahaan *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia".**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Suku Bunga SBI berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
4. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan yang dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Memperoleh bukti empiris tentang pengaruh Suku Bunga SBI terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Memperoleh bukti empiris tentang pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3. Memperoleh bukti empiris tentang pengaruh *Return On Equity (ROE)* terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).
4. Memperoleh bukti empiris tentang pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham perusahaan *Poperty and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

   Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman yang mendalam bagi peneliti tentang pengaruh Suku Bunga SBI, *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham.

2. Bagi pembaca

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada pihak lain serta dapat dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi di saham sektor *Property and Real Estate* yang nantinya dapat mendorong perusahaan yang bersangkutan untuk tetap memiliki kinerja perusahaan yang semakin meningkat.