

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I.1. Latar Belakang

Pasar modal merupakan salah satu sarana yang efektif untuk mempercepat akumulasi dana bagi pembiayaan pembangunan melalui mekanisme pengumpulan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke sektor-sektor produktif. Dengan berkembangnya pasar modal yang cukup pesat membuat para investor banyak melakukan kegiatan investasi untuk mendapatkan *return*. Terdapat dua komponen pada return saham yaitu *capital gain/loss* dan *yield*. *capital gain/loss* merupakan Keuntungan atau kerugian dari kegiatan pembelian saham, sedangkan *yield* adalah persentase kas yang diterima oleh pihak investor secara periodik pada suatu investasi, contohnya adalah bunga deposito, bunga obligasi, dividen.

Kehadiran pasar modal di Indonesia membuat para investor mulai menanam sahamnya dalam perusahaan berkembang, salah satunya dalam industri *real estate and property*. Perusahaan real estate dan property berarti perusahaan yang memiliki kepemilikan juga serta melakukan penjualan/pemasaran atas kepemilikannya, pemasaran disini bisa mencakup menjual atau menyewakan. Tetapi terdapat perbedaan antara real estate dan property itu sendiri, perbedaan itu terletak pada fisik dan kepemilikan. Perbedaan yang ada pada real estate lebih mengacu kepada fisik, sedangkan pada property lebih mengacu kepada kepemilikan terhadap bentuk fisik. Bisa dikatakan bahwa real estate adalah merupakan bagian dari property.

Perkembangan saham pada perusahaan real estate and property pada 5 tahun terakhir (2017-2021), harga real estate and property membaik pada tahun 2017, terlihat dalam IHSG naik sebesar 6,78% pada akhir tahun 2017. Pertumbuhan property dan real estate mencapai puncaknya, dan harga property dan real estate mengalami kenaikan yang sangat tinggi pada tahun 2018-2019. Pada awal tahun 2020, masuknya virus Covid-19 ke Indonesia menyebabkan penurunan paling terdalam sebesar 19,69% year to date. Dari 97 saham yang berada dalam sektor ini, sebanyak 58 saham yang menurun, 24 saham naik, 15 saham stagnan. Tetapi pada tahun selanjutnya yaitu tahun 2021 saham real estate dan property mengalami koreksi sebesar 15,17%, dan itu adalah peluang yang bagus untuk para investor membeli saham real estate dan property di harga yang rendah. Salah satu contoh kasusnya adalah yang dituliskan Aldo Fernando, CNBC Indonesia, dikatakan bahwa 8 saham property yang babak belur dalam 5 tahun terakhir. Dalam data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan real estate), ada 8 saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja jeblok selama 5 tahun terakhir. Bahkan, ada saham yang anjlok sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Ini berbanding terbalik dengan slogan investasi di pasar modal yang memberikan keuntungan jangka panjang. Tidak hanya itu, dalam sebulan dan secara *year to date* (YTD) mayoritas saham-saham tersebut tercatat ambles. Maka dari itu peneliti ingin menganalisis terkait pengaruh dari rasio keuangan terhadap return saham pada perusahaan real estate and property yang terdaftar di BEI (Sumber: <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210326093739-17-233038/parah-5-tahun-investasi-8-saham-properti-malah-babak-belur>).

Salah satu cara yang biasa digunakan dalam menilai perusahaan adalah pendekatan fundamental. Faktor fundamental dapat menjelaskan kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan suatu perusahaan salah satunya pada rasio keuangan. Melalui rasio-rasio keuangan kita dapat membuat perbandingan rasio keuangan suatu perusahaan dari waktu ke waktu

untuk mengamati kecenderungan (*trend*) yang sedang terjadi. Dapat juga untuk membandingkan rasio keuangan sebuah perusahaan dengan perusahaan lain yang masih bergerak dalam industri yang relatif sama dengan periode tertentu.

Rasio-rasio yang digunakan di dalam penelitian ini meliputi rasio profitabilitas, solvabilitas dan rasio pasar. Rasio profitabilitas yang berfungsi dan sering digunakan untuk memprediksi harga saham atau *return* saham adalah *Return On Asset* (ROA), dan *Earning Per Share* (EPS). Rasio solvabilitas yang digunakan untuk mengukur bagaimana kemampuan perusahaan untuk memenuhi berbagai kewajiban hutang jangka panjang mereka adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio pasar yang berfungsi untuk memberikan informasi kepada stakeholders terkait perbandingan nilai buku perusahaan dengan nilai pasar yang tercermin dari harga saham perusahaan adalah *Price to Book Value* (PBV).

## I.2 Landasan Teori

Rasio keuangan (*financial ratio*) merupakan alat untuk menganalisis kinerja nilai suatu perusahaan dalam satu periode tertentu. Menganalisis rasio keuangan menjadi bahan penilaian seberapa sehat perusahaan tersebut pantas mendapatkan suntikan investasi untuk dikelola. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai teori pengaruh rasio keuangan terhadap return saham suatu perusahaan.

### I.2.1. Pengaruh Return On Asset (ROA) Terhadap Return Saham

Rasio ini mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan sebuah aktiva yang dimiliki. Semakin tinggi ROA maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, semakin tinggi kemampuan yang dihasilkan maka perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham yang ada rasio keuntungan setelah pajak. Dapat diasumsikan bahwa perusahaan yang memiliki rasio ROA cukup tinggi maka perusahaan tersebut berkerja cukup efektif dan hal ini menjadi daya tarik bagi investor yang mengakibatkan peningkatan nilai saham perusahaan yang bersangkutan dan kerena nilainya meningkat maka saham perusahaan tersebut akan diminati oleh banyak investor yang akibatnya akan meningkatkan harga saham perusahaan tersebut.

$$\text{Rumus Return On Asset:} \quad ROA = \frac{\text{Net Profit}}{\text{Total Aktiva}}$$

### I.2.2. Pengaruh Earning Per Share (EPS) Terhadap Return Saham

EPS menunjukkan seberapa besar keuntungan (return) yang diperoleh investor atau pemegang saham per saham dengan cara membagi laba bersih setelah pajak dengan jumlah saham biasa yang beredar. Menurut Hermuningsih (2012:195) EPS digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan dari perusahaan. Semakin tinggi EPS, maka kemampuan perusahaan untuk memberikan pendapatan kepada pemegang sahamnya semakin tinggi

$$\text{Rumus Earning Per Share:} \quad EPS = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

### I.2.3. Debt To Equity Ratio (DER)

*Debt To Equity Ratio* merupakan aspek leverage yang membandingkan total utang yang dimiliki oleh perusahaan dengan total ekuitas (modal sendiri) dalam menanggung suatu risiko. Menurut Kasmir (2014:159) rata-rata industri untuk DER adalah 80%. Jika rata-rata industri suatu perusahaan di atas 80% maka perusahaan dianggap kurang baik hal ini menunjukkan komposisi tingkat hutang perusahaan (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibandingkan dengan modal sendiri yang akan berdampak pada semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar. Besarnya beban hutang perusahaan mengakibatkan kecilnya jumlah laba yang diterima perusahaan.

$$\text{Rumus Debt To Equity Ratio:} \quad DER = \frac{\text{Total Utang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

#### I.2.4. Price To Book Value (PBV)

*Price To Book Value* digunakan untuk menilai apakah harga sebuah saham dari suatu perusahaan termasuk murah atau mahal. Perbandingan rasio ini diperoleh dari nilai book value dari perusahaan tersebut. *Price Too Book Value* adalah acuan investor dalam memilih harga saham. Apabila nilai *Price To Book Value* kurang dari 1 maka bisa dibilang harga saham murah. Tetapi sebaliknya, jika nilainya lebih dari 1, maka harga saham pada emiten tersebut cenderung mahal. Menurut Brigham dan Houston (2013) *Price To Book Value* (PBV) adalah nilai yang diberikan oleh investor atau bagaimana seorang investor menilai suatu emiten. Sebagian besar investor pasti ingin membeli saham dengan harga murah dan kualitas yang baik. *Price To Book Value* adalah rasio yang bisa membantu Anda dalam menentukannya. Namun, sebenarnya *Price To Book Value* suatu saham tidak menjamin kualitasnya.

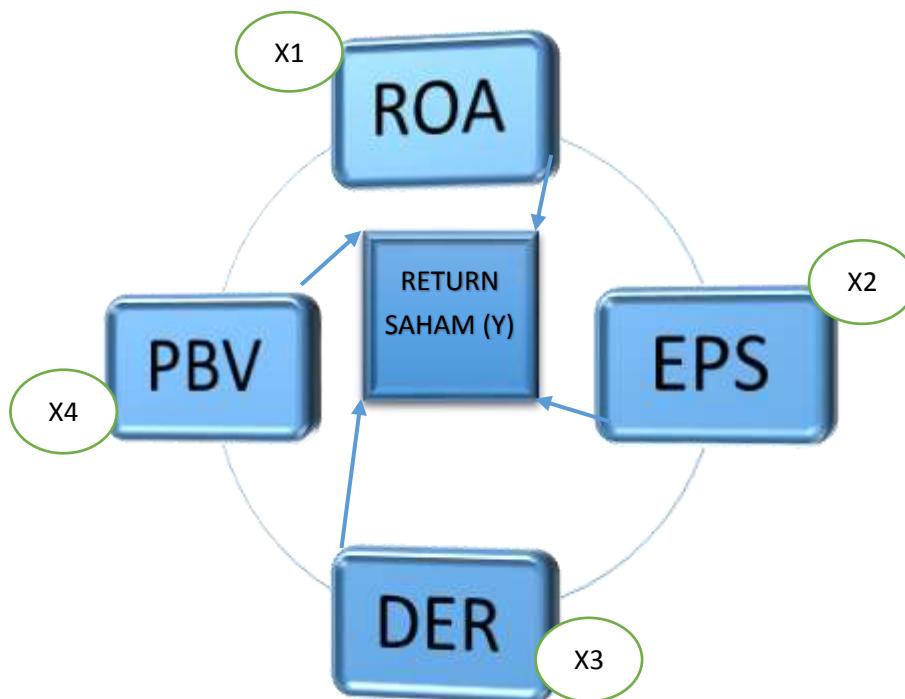
Pengaruh *Price To Book Value* terhadap harga saham memang besar. Tetapi, harus diketahui bahwa perusahaan yang memiliki *Price To Book Value* rendah tidak menjamin akan memberikan keuntungan maksimal. Begitupun bagi perusahaan dengan *Price To Book Value* tinggi, bisa jadi memiliki kualitas lebih baik.

Rumus *Price To Book Value*:

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai BV (Book Value)}}$$

### I.3. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian adalah sebagai berikut:



Gambar 1.1  
Kerangka konseptual

#### **1.4. Hipotesis**

Dari gambar kerangka konseptual di atas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- H1: *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap return saham
- H2: *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap return saham
- H3: *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap return saham
- H4: *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh terhadap return saham