

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan salah satu komponen utama penggerak perekonomian di dunia termasuk Indonesia, melalui pasar modal perusahaan dapat memperoleh dana untuk melakukan kegiatan perekonomiannya, Yang mempunyai fungsi sebagai sarana mengalirkan dana yang berasal dari para pemodal menuju ke semua sektor kegiatan yang melakukan investasi, dengan berkembangnya pasar modal, maka alternatif investasi bagi para pemodal kini tidak lagi terbatas pada simpanan pada sistem perbankan melainkan dapat menanamkan dananya di pasar modal, baik dalam bentuk saham, obligasi, maupun sekuritas (aktiva finansial) lainnya.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan meningkatnya perkembangan beberapa sektor di BEI salah satunya adalah sektor *property* dan *real estate* yang menunjukkan perkembangan yang cukup tinggi, pertumbuhan sektor ini mencapai 7.56% tahun 2013 cukup jauh diatas sektor-sektor lainnya (Sumber data PDB dirilis Badan Pusat Statistik pada tahun 2014).

Menurut Neraca.co.id, pada saat ini sektor *property* di Indonesia memiliki banyak peluang, yang dimana karena Indonesia merupakan salah satu tujuan investasi di Asia Pasifik karena harga *property* di Indonesia masih relatif rendah. Sektor *property* di Indonesia memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dari

negara-negara lain di ASEAN. Pertama, harga *property* dan sewa di Indonesia lebih murah dibandingkan negara-negara lain. Kedua, Indonesia mendapat peringkat investasi yang baik terkait dengan sektor *property*. Menurut laporan *Emerging Trend in Real Estate Asia Pacific*, Jakarta menduduki peringkat tiga dari 23 kota dalam prospek investasi *property* tahun 2014. Ketiga, dari sisi permintaan, permintaan domestik terutama untuk hunian masih sangat besar. Semakin pesatnya perkembangan sektor *property* dan *real estate* ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten *property* dan *real estate* membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal (Husnan, 2003).

Pemodal berharap dengan membeli saham, mereka dapat menerima dividen (pembagian laba) setiap tahun dan mendapat keuntungan (*capital gains*) pada saat sahamnya dijual kembali. Namun pada saat yang sama, merekapun harus siap menghadapi resiko bila hal sebaliknya terjadi. Oleh karena itu para pemodal atau investor harus mempunyai kemampuan dalam mengukur kemungkinan terjadinya kerugian dalam berinvestasi. Salah satu caranya adalah dengan menganalisis kinerja keuangan perusahaan. Beberapa teknik dapat diterapkan dalam menganalisis data keuangan untuk mengevaluasi posisi perusahaan diantaranya adalah dengan analisis rasio.

Rasio-rasio yang digunakan di dalam penelitian *property* dan *real estate* ini meliputi rasio profitabilitas, solvabilitas dan rasio pasar. Rasio profitabilitas yang berfungsi dan sering digunakan untuk memprediksi harga saham adalah *Return On Equity* (ROE), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS).

Return on Equity (ROE) merupakan rasio untuk mengukur tingkat pengembalian dari bisnis atas seluruh modal yang ada. Rasio ini merupakan salah satu indikator yang digunakan oleh pemegang saham untuk mengukur keberhasilan bisnis yang dijalani. Rasio ini dapat disebut juga dengan istilah *Rentabilitas Modal Sendiri* (Sugiono, 2009;81). Tingkat ROE memiliki hubungan yang positif dengan harga saham, sehingga semakin besar ROE semakin besar pula harga saham karena besarnya ROE memberikan indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima investor akan tinggi sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut dan hal itu menyebabkan harga pasar saham cenderung naik (Harahap, 2007).

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio solvabilitas yang digunakan untuk mengukur kemampuan modal sendiri perusahaan untuk dijadikan jaminan semua hutang perusahaan. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio solvabilitas yang mengukur kemampuan kinerja perusahaan dalam mengembalikan hutang jangka panjangnya dengan melihat perbandingan antara total hutang dengan total ekuitasnya (Ang, 1997).

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio profitabilitas, rasio ini merupakan rasio yang menunjukkan berapa besar keuntungan perusahaan yang didistribusikan untuk setiap lembar saham yang diterbitkan. *Earning Per Share* (EPS) merupakan perbandingan antara laba bersih setelah pajak pada satu tahun buku dengan jumlah saham yang diterbitkan (Ang, 1997). Semakin tinggi nilai EPS merupakan hal yang menggembirakan pemegang saham. karena semakin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham, maka pemegang saham akan

tertarik untuk membeli saham perusahaan sehingga dapat meningkatkan harga saham (Darmadji dan Fakhruddin,2001:139).

Berdasarkan teori-teori diatas, maka perlu diteliti lebih lanjut faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham dengan menggunakan *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share* Selanjutnya penelitian ini diberi judul Analisis *Return On Equity*, *Debt To Equity Ratio*, *Earning Per Share* Terhadap *Return Saham* Di Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011- 2013

1.1 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013?
2. Apakah (DER) berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013?
3. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013?
4. Apakah *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS) secara bersama-sama berpengaruh terhadap *Return*

Saham Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013?

1.2 Tujuan Peneliti

1. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013
2. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013
3. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013
4. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS) bersama-sama terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2013

1.3 Manfaat Peneliti

1. Bagi Peneliti selanjutnya

Dapat menambah ilmu pengetahuan dan kemampuan dalam melakukan analisis tentang pasar modal, khususnya mengenai *return* saham.

2. Bagi Investor

Dapat dipakai sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal dengan memperhatikan beberapa faktor yang digunakan untuk menganalisis *return* saham.

3. Bagi Perusahaan

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.