

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan tempat pertemuan antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2017). Pasar modal juga berperan penting bagi perekonomian suatu negara. Perkembangan pasar modal menjadi salah satu faktor penggerak kemajuan perekonomian berbagai negara (Tastaftiani dan Khoiruddin, 2015). Pasar modal memiliki fungsi sebagai media pendanaan usaha, akan tetapi pasar modal juga difungsikan sebagai media untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksadana, dan lain-lain.

Berdasarkan pengamatan peneliti, diketahui terdapat perusahaan *property* dan *real estate* yang memperoleh nilai *return* saham yang tinggi, akan tetapi juga terdapat beberapa perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham atau perusahaan tidak mampu menghasilkan *return* saham yang tinggi setiap tahunnya.

Tabel 1. 1

Data Return Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2018-2022.

NO	KODE	RETURN SAHAM				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	DMAS	-0,08	0,46	-0,2	-0,29	-0,2
2	MKPI	-0,62	-0,39	0,42	-0,12	-0,36
3	MTLA	0,11	0,23	-0,35	0,07	-0,19

Sumber: www.yahooofinance.com (data diolah).

Berdasarkan pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa tidak ada kepastian mengenai *return* saham yang akan diperoleh investor ketika melakukan investasi saham. Investor perlu mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham. Terdapat dua faktor yang mempengaruhi *return* saham yaitu faktor mikro ekonomi dan faktor makroekonomi. Faktor makroekonomi dalam beberapa variabel, seperti *dividend payout ratio*, laba per lembar saham (*earning per share*). Faktor mikro ekonomi dalam beberapa variabel salah satunya yaitu suku bunga (Mayuni dan Suarjaya, 2018)

Return saham adalah hasil keuntungan yang diperoleh oleh investor dari suatu investasi saham yang dilakukan (Jogiyanto 2017). *Return* saham yang tinggi akan menunjukkan kinerja keuangan perusahaan yang baik, dan tingkat pengembalian atas investasi yang ditanamkan investor akan semakin besar. Hal ini akan menarik perhatian investor dan meningkatkan permintaan saham. Perusahaan dapat memperoleh total *return* dari *capital gain or loss* dan *yield*. *Capital gain or loss* merupakan selisih dari harga investasi sekarang relatif dengan harga periode yang lalu (Jogiyanto, 2014).

Dividend payout ratio merupakan rasio hasil perbandingan antara dividen dengan laba yang tersedia bagi pemegang saham (Warsono, 2012). Semakin besar tingkat pembayaran DPR yang ditetapkan oleh perusahaan kepada investor maka semakin sedikit laba ditahan oleh perusahaan (Jannah dan Agustin, 2014). Dividen yang diambil perusahaan sangat bergantung pada berbagai faktor yang terjadi, baik itu yang terjadi di dalam perusahaan maupun di luar perusahaan. Faktor-faktor yang mempengaruhi DPR yaitu seperti kebutuhan dana perusahaan, likuiditas perusahaan,

kemampuan meminjam, stabilitas *dividen* dan keadaan pemegang saham (Sartono, 2016).

Earning per share merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar laba bersih perusahaan yang terkandung dalam satu lembar saham beredar (Sukamulya, 2019). EPS juga menggambarkan jumlah rupiah yang dapat diperoleh untuk setiap lembar saham biasa. Semakin besar aset perusahaan (ukuran perusahaan) maka semakin besar pula kemungkinan profitabilitas dan menambah nilai *earning per share* perusahaan (Darmadji dan Fakhruddin, 2006).

Suku bunga atau *BI rate* merupakan sinyal berupa besaran angka dalam transmisi kebijakan moneter yang menunjukkan situasi terkini ekonomi (Natsir, 2014). Suku Bunga merupakan variabel penting yang sangat berpengaruh terhadap keputusan para investor, ketika terjadi peningkatan pada suku bunga maka biaya produksi akan meningkat, dana harga produk akan lebih mahal sehingga investor mungkin akan lebih memilih menyimpan dananya di bank, namun jika suku bunga yang rendah akan merangsang investasi dan aktivitas ekonomi yang akan menyebabkan harga saham meningkat (Karim, 2015).

Sektor *property* dan *real estate* ini dipilih sebagai objek penelitian karena memiliki prospek yang sangat baik. Perkembangannya yang sangat pesat, seperti pembangunan gedung dan perkantoran yang dapat mencerminkan peningkatan infrastruktur suatu negara dan menjadi peluang investor untuk menanamkan dananya ke dalam perusahaan *property* dan *real estate*. Investor cenderung menginvestasikan dananya pada sektor *property real estate* dengan penilaian bahwa sektor ini akan memiliki prospek bisnis yang sangat bagus di masa yang akan datang (Aini, 2015).

Diketahui bahwa tujuan utama investor yakni untuk memperoleh *return* atau keuntungan yang tinggi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Fitriani, dkk (2016), Januari (2012), Ratna (2018) Arista dan Astohar (2012), Krisna (2013), serta Faoriko (2013) menyatakan bahwa terdapat tidak konsistenan mengenai faktor yang mempengaruhi *return* saham.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan bukti yang empiris mengenai pengaruh *dividend payout ratio*, *earning per share*, dan suku bunga terhadap *return* saham. Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya masih terdapat perbedaan hasil mengenai *return* saham, sehingga perlu dilakukan penelitian kembali untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham, seperti *dividend payout ratio*, *earning per share*, dan suku bunga.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *dividend payout ratio* (DPR) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
2. Apakah *earning per share* (EPS) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
3. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *dividend payout ratio (DPR)* terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Untuk mengetahui *earning per share (EPS)* terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap *return* saham Perusahaan *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi berbagai pihak, yaitu:

1.4.1. Manfaat Teoritis.

- a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan terhadap teori yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan di Bursa Efek Indonesia.
- b. Memberikan bukti empiris tentang pengaruh *dividend payout ratio*, *earning per share*, dan suku bunga terhadap *return* saham perusahaan *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis
Penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih mendalam mengenai pengaruh *dividend payout ratio*, *earning per share*, dan suku bunga terhadap *return* saham.
- b. Bagi investor
Penelitian ini dapat memberikan gambaran atau referensi dalam pengambilan keputusan sebelum berinvestasi pada perusahaan *property real estate*.
- c. Bagi perusahaan
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan saran sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan kinerja pada perusahaan *property real estate*.