

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pasar modal merupakan wadah tercepat bagi pembiayaan pembangunan suatu perusahaan melalui pengumpulan dana dari para investor. Tahun ke tahun pasar modal semakin berkembang, karena perkembangan itu sekarang para pemodal tidak lagi terpatas pada aktiva riil dan simpanan bank melainkan bisa menggunakan dananya di pasar modal untuk membeli berbagai asset baik dalam bentuk obligasi, saham, dan sekuritas lainnya.

Berinvestasi di pasar modal membutuhkan pemikiran yang lebih kompleks, tapi juga banyak masalah yang harus dihadapi, dibandingkan dengan simpanan pada perbankan. Oleh sebab itu, *return* yang diharapkan relatif lebih besar dari pada bunga simpanan bank. Pemodal berharap dengan berinvestasi bisa mendapatkan pembagian laba setiap tahun dan mendapatkan keuntungan. Namun jika terjadi hal yang tidak seperti yang diinginkan maka para investor harus siap untuk menerima resiko tersebut.

Investor yang akan menanamkan modalnya dipasar modal akan meneliti terlebih dahulu perusahaan-perusahaan yang bisa memberikan keuntungan (*Return*). Mencari keuntungan merupakan tujuan utama para pemodal dan itu merupakan suatu hal yang umum bagi investor.

Contoh PT Garuda Indonesia Tbk yang kemarin sempat ramai di bicarakan karena Miss komunikasi atau terjadi kesalahan antara perusahaan dengan mitra kerja yang Dimana hutang mitra dicatat disebelah keuntungan atau laba yang menyebabkan pihak auditor salah mengira adanya penyelewengan dana yang dilakukan oleh pihak garuda, tetapi itu adalah sebuah kesalahan yang diakibatkan sistem akuntansi yang diterapkan mengalami kesalahan dalam pencatatan keuntungan atas hutang yang Diana hutang di akui keuntungan yang Diana hutang belum mendapatkan pelunasan

*Return* saham sendiri adalah keuntungan yang diharapkan oleh seorang investor di kemudian hari terhadap sejumlah dana yang telah ditempatkan. Pengarapan menggambarkan sesuatu yang bisa saja terjadi diluar dari yang diharapkan. (Irham Fahmi, 2013:152).

Perusahaan yang sudah menerbitkan sahamnya di pasar modal akan sangat memperhatikan naik turunnya harga sahamnya. Karena harga saham yang relatif rendah atau murah terkadang dilihat investor sebagai perusahaan yang kurang bagus untuk diberi investasi. Tetapi harga saham yang tinggi juga membuat minat investor untuk berinvestasi kurang yang menyebabkan nilai saham turun dan tidak bisa berkembang. Oleh karena itu para investor melihat laporan keuangan yang sudah dibuat untuk membantu para pemakai laporan mengidentifikasi hubungan antara variabel-variabel dari laporan keuangan dan pihak investor bisa memperkirakan laju

pendapatan (*return*) dari saham yang sudah dibeli. Dengan adanya laporan-laporan keuangan tersebut, perusahaan bermaksud untuk menarik minat investor dan para investor lebih mudah memperoleh data mengenai *Price to Earning Ratio* (PER), *Earning Per Share* (EPS), *Ratio on Activa* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER).

*Price Earning Rasio* (PER) merupakan salah satu rasio pasar yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga saham perlembar saham dengan laba perlembar saham. Lewat rasio ini, harga saham sebuah emiten dibandingkan dengan laba bersih yang dihasilkan oleh emiten tersebut dalam setahun. Dengan mengetahui besaran PER tersebut, calon investor dapat mengetahui apakah harga sebuah saham tergolong wajar atau tidak (secara nyata) sesuai kondisi saat ini dan bukannya berdasarkan pada perkiraan dimasa mendatang (Hery, 2016:144). Sangat dianjurkan bagi perusahaan untuk memprediksi *return* karena dengan memprediksi perusahaan akan bisa mengetahui hasil investasi tersebut apakah positif atau negatif untuk periode-periode yang ditentukan.

*Return on Asset* (ROA) dipakai untuk mengevaluasi apakah manajemen telah mendapat imbalan yang memadai (*reasible return*) dari aset yang dikuasainya. Rasio ini merupakan ukuran yang baik jika seseorang ingin mengevaluasi seberapa baik perusahaan telah memakainya. Jadi *Return on Asset* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan.

Kasmir (2014:201). Penting bagi perusahaan dalam mengelolah anggaran dananya agar tidak ada pengeluaran ataupun pemasukan yang tidak penting untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal karena itu *Return On Asset* digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan memanfaatkan sumber dayanya untuk bisa menghasilkan keuntungan.

*Earning Per Share* (EPS) adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimilikinya (Fahmi, 2011:138). Menurut pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa EPS merupakan jumlah rupiah yang didapat dari penjualan perlembar saham untuk mencapai keuntungan bagi para pemegang saham. Jika suatu perusahaan tidak bisa mengelola perusahaan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal dan membagikan *return* yang baik kepada para pemegang saham maka para investor akan meninjau kembali untuk melanjutkan kerja samanya terhadap perusahaan.

*Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang dipakai untuk mengukur hutang dengan ekuitas. Rasio ini dihitung dengan cara membandingkan Antara seluru hutang, termasuk utang lancar, dengan seluruh ekuitas perusahaan. (Kasmir, 2013:151). Dari pengertian menurut kasmir tersebut maka semakin tinggi nilai rasio Debt to Equity maka akan semakin beresiko perusahaan tersebut, jika sudah melebihi ambang batas. Sangat perlu dan harus bagi perusahaan

untuk mengukur hutang dan ekuitas di perusahaan karena jika mengambil langka hutang utnuk menutupi biaya produksi maka harus siap akan segala resiko baik bunga maupun tunggakan oleh karena itu DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur masih bisa tidaknya perusahaan melakukan hutang dan melunasinya.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk meneliti “ **Pengaruh PER, EPS, ROA, dan DER terhadap *return* saham (Studi pada saham *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 - 2018 ”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang di rumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh PER terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018 ??
2. Bagaimana pengaruh EPS terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018 ??
3. Bagaimana pengaruh ROA terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018 ??
4. Bagaimana pengaruh DER terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018 ??

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang tertera, maka tujuan penulis sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh PER terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018
2. Menganalisis pengaruh EPS terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018
3. Menganalisis pengaruh ROA terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018
4. Menganalisis pengaruh DER terhadap *return* saham pada sektor Properti dan *Real Estate* periode 2015-2018 ??

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap dari penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis  
Dengan adanya penelitian ini penulis mendapatkan pengetahuan lebih dalam. Serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham perusahaan pada sektor properti dan *Real Estate* dengan menggunakan analisis PER, EPS, ROA dan DER.
2. Bagi Perusahaan  
Sebagai bahan pertimbangan untuk jalan perusahaan kedepannya agar semakin baik.
3. Bagi Akademis  
Diharapkan bisa sebagai refrensi untuk penelitian yang lain atau untuk refrensi bacaan teori analisis perhitungan PER, EPS, ROA, DER terhadap *return* saham.