

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

Pasar modal (capital market) merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik surat utang (obligasi), ekuiti (saham), reksa dana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya. Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain (misalnya pemerintah), dan sebagai sarana bagi kegiatan berinvestasi. Dengan demikian, pasar modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana kegiatan jual beli dan kegiatan terkait lainnya.

Instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar modal merupakan instrumen jangka panjang (jangka waktu lebih dari 1 tahun) seperti saham, obligasi, waran, right, reksa dana, dan berbagai instrumen derivatif seperti option, futures, dan lain-lain.

Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal mendefinisikan pasar modal sebagai “kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek”.

Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor). Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain, kedua pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrument keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrument. (*Sumber: Bursa Efek Indonesia*).

Ada enam bentuk *property real estate* yang bisa dikenal semua orang karena keberadaannya ada di sekitar mereka. Sangat berguna dan nyaman jika dijadikan tempat tinggal ataupun tempat usaha. Berikut bentuk-bentuknya yaitu jenis apartemen, perumahan, rukan dan *office space*, ruko dan mall, tanah kavling, dan *town house*([www.anneahira.com](http://www.anneahira.com)).

Investasi di bidang properti memang masih menjadi pilihan favorit sebagian besar masyarakat, karena mereka beranggapan bahwa bisnis tersebut merupakan salah satu cara paling baik untuk memperbanyak uang. Investasi properti secara umum diyakini lebih aman daripada jenis-jenis investasi yang lain karena seseorang dapat menguasai dan mengelola sendiri investasinya sehingga mampu mengendalikan semuanya ([www.anneahira.com](http://www.anneahira.com)).

Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Properti dan *real estate* merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga properti dan *real estate* (khususnya rumah) mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan.

Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor properti dan real estat lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang yang memiliki tanah.

Akhir-akhir ini properti dan real estat tumbuh dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, kondominium, dan perumahan. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan real estat di Indonesia. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi

para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan properti dan real estat di pasar modal.

Selain kondisi perekonomian dalam negeri, pergerakan saham juga dipengaruhi oleh kondisi perekonomian global. Krisis global yang berasal dari Amerika akibat macetnya kredit properti (*suprime mortgage*) juga membawa dampak negatif bagi pergerakan saham di Indonesia.

Namun prospek bisnis properti terus meningkat. Tahun 2012 dipandang sebagai kebangkitan bisnis properti. Tingkat pertumbuhan ekonomi yang baik, turunnya suku bunga, dan meningkatnya daya beli masyarakat menjadi faktor utama bangkitnya bisnis properti.

## **1.2. Latar Belakang Penelitian**

Suatu laporan keuangan (*financial statement*) akan menjadi lebih bermanfaat untuk pengambilan keputusan, apabila dengan informasi tersebut dapat diprediksi apa yang akan terjadi di masa mendatang. Dengan mengolah lebih lanjut laporan keuangan melalui proses perbandingan, evaluasi dan analisis tren, akan mampu diprediksi apa yang mungkin akan terjadi di masa mendatang.

Tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi kepada pihak yang membutuhkan tentang kondisi suatu perusahaan dari sudut angka-angka dalam satuan moneter. Menurut Standar Akuntansi Keuangan (Ikatan Akuntan Indonesia, 2012) bahwa “Tujuan dari suatu laporan keuangan adalah memberikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan dan arus kas entitas yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan keuangan dalam pembuatan keputusan ekonomi. Perusahaan yang laporan keuangannya telah patuh terhadap Standar Akuntansi Keuangan membuat pernyataan secara terbuka (*transparent*) tanpa terkecuali tentang kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan. Suatu Perusahaan tidak boleh menyebutkan bahwa laporan keuangan telah patuh terhadap Standar Akuntansi Keuangan kecuali Laporan Keuangan tersebut telah patuh terhadap semua yang telah disyaratkan di dalam Standar Akuntansi Keuangan”.

Laporan keuangan merupakan informasi yang paling mudah didapatkan dibandingkan dengan informasi lainnya. Perusahaan yang mempunyai laporan keuangan yang lengkap akan menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai prospek yang bagus, sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham-saham perusahaan tersebut. Para investor termotivasi untuk melakukan investasi pada suatu instrument yang diinginkan dengan harapan untuk mendapatkan kembalian investasi yang sesuai. Tanpa keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi yang dilakukannya, tentunya investor tidak mau melakukan investasi yang tidak ada hasilnya. (eprints.undip.ac.id : 2010)

Salah satu analisis yang digunakan untuk menganalisis pembentukan *return* saham yang diharapkan adalah analisis fundamental. Mengutip pendapat Tandelilin yang dimuat dalam jurnal ilmiah karangan Hadianto: mengemukakan bahwa dalam melakukan analisis fundamental pada tingkatan perusahaan, investor harus mendasarkan kerangka pikirnya pada dua komponen utama, yaitu *earning per share (EPS)* dan *price earning ratio (PER)*. Terdapat tiga alasan yang mendasarinya; Pertama, kedua komponen tersebut dapat digunakan untuk mengestimasi nilai intrinsik suatu saham. Nilai intrinsik tersebut dapat diperoleh dengan mengalikan kedua komponen tersebut. Kedua, dividen yang dibayarkan pada dasarnya dibayarkan dari *earning*. Ketiga, terdapatnya hubungan antara perubahan *earning* dengan perubahan harga saham. (Tandelilin (Hadianto, 2008: 164))

*Earning per share (EPS)* berhubungan dengan kepentingan bagi pemegang saham dan manajemen saat ini maupun saat mendatang. EPS menunjukkan besarnya laba bersih yang siap dibagikan kepada pemegang saham. EPS yang lebih besar menandakan kemampuan perusahaan yang lebih besar dalam menghasilkan keuntungan bersih bagi para pemegang saham. (Tandelilin (Hadianto, 2008: 164))

*Price earning ratio (PER)* menggambarkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Rasio ini mengindikasikan derajat kepercayaan investor pada kinerja masa depan perusahaan. Semakin tinggi PER, investor semakin percaya pada emiten sehingga harga saham semakin

mahal. Semakin mahal harga saham, maka keuntungan yang dihasilkan bagi pemegang saham juga akan makin besar. (Tandelilin (Hadianto, 2008: 164))

Pasar modal dipandang sebagai salah satu sarana yang efektif untuk mempercepat pembangunan suatu negara. Hal ini dimungkinkan karena pasar modal merupakan wahana yang dapat menggalang pengerahan dana jangka panjang dari masyarakat untuk disalurkan ke sektor-sektor yang produktif. Pasar modal merupakan salah satu alternatif yang dapat dimanfaatkan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan dananya. Meskipun telah ada lembaga perbankan, namun karena terbatasnya *leverage* suatu perusahaan tidak dapat memperoleh pinjaman dari bank. (Anoraga : 2006)

Peranan pasar modal ini berbeda dengan pasar uang yang menyediakan kebutuhan instrumen keuangan jangka pendek, seperti bank komersial. Pasar modal menyediakan instrumen keuangan jangka panjang perusahaan atau organisasi melalui penjualan saham atau pengeluaran obligasi. Dengan mengingat pentingnya peranan ini, maka untuk menarik para pelaku pasar modal agar berpartisipasi, pasar harus bersifat likuid dan efisien. (Anoraga : 2006)

Pasar modal dapat dikatakan likuid jika para pelaku pasar modal dapat dengan mudah menjual atau membeli surat-surat berharga dengan cepat. Kemudahan yang didapat para pelaku pasar disebabkan oleh fasilitas yang diberikan, baik berupa sarana, maupun prasarana pasar modal. Sedangkan pasar modal dikatakan efisien jika harga surat-surat berharga mencerminkan nilai-nilai perusahaan secara akurat. Singkatnya, harga dari surat berharga merupakan penilaian investor terhadap proyek laba perusahaan di masa mendatang, termasuk di dalamnya penilaian terhadap kualitas manajemen. (Anoraga : 2006)

Pasar modal memainkan peranan yang penting dalam dunia perekonomian, peran pasar modal dari sisi perusahaan adalah tersedianya dana perusahaan yang berasal dari investor sedangkan dari sisi investor diharapkan akan memperoleh pengembalian atau *return* dari penanaman modal tersebut. (repository.unhas.ac.id :2012)

*Return* merupakan hasil yang diperoleh dari investasi yang berupa return realisasi (*realized return*) dan return ekspektasi (*expected return*). Harapan untuk

memperoleh *return* juga terjadi pada investasi dalam *asset financial*. Suatu investasi aset financial menunjukkan kesediaan investor menyediakan sejumlah dana pada saat ini untuk memperoleh sebuah aliran dana pada masa yang akan datang sebagai kompensasi atas faktor waktu selama dana ditanamkan dan risiko yang ditanggung. Dengan demikian para investor sedang mempertaruhkan suatu nilai sekarang untuk sebuah nilai yang diharapkan pada masa mendatang. (Jogiyanto, Hartono. 2010:205)

Investasi dapat berupa *riil asset* maupun *financial asset*. *Riil asset* terbagi menjadi aktiva berwujud dan aktiva tidak berwujud. Aktiva berwujud atau aktiva tetap merupakan aktiva jangka panjang atau aktiva yang relatif permanen (properti, pabrik dan peralatan), sedangkan aktiva tidak berwujud merupakan aktiva jangka panjang yang bermanfaat bagi perusahaan dan tidak untuk dijual. *Financial asset* dapat berupa saham maupun obligasi. Para investor dalam *financial asset* mengharapkan *return* yang maksimal. Harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal tersebut diusahakan agar dapat terwujud dengan mengadakan analisis dan upaya tindakan-tindakan yang berkaitan dengan investasi dalam sahamnya. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham sehingga harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal bisa dicapai. (Jogiyanto, Hartono. 2010:207)

Untuk memperoleh *return* yang tinggi, seorang investor harus dapat menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan baik sehingga mempermudah dalam pengambilan keputusan. Dari laporan keuangan tersebut diperoleh informasi tentang kinerja keuangan suatu perusahaan dan dapat digunakan sebagai dasar penilaian untuk memilih saham-saham perusahaan yang mampu memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang tinggi.

Menurut Purnomo dalam penelitian Hadianto (2008) menyatakan bahwa *earning per share (EPS)*, *price earning ratio (PER)*, *return on equity (ROE)*, *DPS* berpengaruh positif terhadap harga saham. Menurut Herlina dan Magdalena dalam penelitian Hadianto (2008) menyatakan bahwa *price earning ratio* dan *BVS* berpengaruh positif terhadap harga saham sedangkan *debt to equity ratio (DER)* dan *earning per share (EPS)* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Dari uraian tersebut tampak bahwa terdapat perbedaan hasil penelitian antara beberapa peneliti mengenai pengaruh EPS dan PER terhadap *return* saham, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang pengaruh EPS dan PER terhadap *return* saham.

Sehubungan dengan penjelasan diatas, penulis menuangkan dalam sebuah karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“Pengaruh *Earning Per Share (EPS)* dan *Price Earning Ratio (PER)* terhadap *Return Saham perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012*”**.

### **1.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, rasio-rasio keuangan yang akan peneliti ambil yaitu *Earning Per Share (EPS)* dan *Price Earning Ratio (PER)* sehingga dapat diturunkan pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana *Earning Per Share*, *Price Earning Ratio* dan *return* saham pada saham Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012?
2. Apakah *Earning Per Share* dan *Price Earning Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial:
  - a. *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012?
  - b. *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah yang telah diidentifikasi sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis perubahan *Earning per share*, *Price earning ratio* dan *Return* saham pada saham Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.
2. Untuk menganalisis pengaruh secara simultan *earning per share* dan *price earning ratio* terhadap *return* saham Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.
3. Untuk menganalisis pengaruh secara parsial:
  - a. *Earning Per Share* terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012.
  - b. *Price Earning Ratio* terhadap *return* saham Perusahaan *Real Estate* dan properti yang terdaftar di BursaEfeK Indonesia tahun 2012.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan memiliki kegunaan sebagai berikut:

### **1.5.1 Aspek Teoritis**

Bagi peneliti, dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh *Earning Per Share (EPS)* dan *Price Earning Ratio (PER)* terhadap *return* saham Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.5.2 Aspek Praktis**

Bagi emitten, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan di dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam bidang saham dengan memperhatikan faktor-faktor yang diteliti dalam penelitian ini.

Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan investasi terkait dengan *return* saham khususnya di masa mendatang.



## **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan dari penelitian ini, serta sistematika penulisan.

### **Bab II Tinjauan Pustaka dan Lingkup Penelitian**

Pada bab ini dijelaskan mengenai tinjauan pustaka yang berisi rangkuman-rangkuman teori yang bersangkutan, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

### **Bab III Metode Penelitian**

Pada bab ini dijelaskan mengenai pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisa data yang dapat menjawab atau menjelaskan masalah penelitian.

### **Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini dijelaskan mengenai hasil dari penelitian yang dilakukan dan pembahasannya secara kronologis dan sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian.

### **Bab V Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini dijelaskan mengenai kesimpulan peneliti terhadap hasil analisis temuan penelitian dan memberikan saran yang berhubungan dengan masalah atau alternatif pemecahan masalah dari penelitian yang dilakukan.