

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan investasi untuk saat ini di Indonesia semakin hari semakin meningkat secara signifikan. Masyarakat sudah mengenal berbagai macam investasi baik dalam bentuk investasi riil ataupun investasi dalam pasar uang dan pasar modal. Pada era modern, investasi dalam pasar uang dan pasar modal mulai banyak diminati masyarakat luas dan juga mengalami pertumbuhan yang begitu pesat. Pasar modal memiliki peran yang sangat penting bagi perekonomian suatu negara karena mempunyai fungsi sebagai sarana pendanaan usaha. Banyak masyarakat yang memilih untuk menginvestasikan uang mereka, baik dalam bentuk tanah, rumah maupun emas. Selain itu juga terdapat alternatif investasi lain yaitu berupa investasi saham. Investasi saham merupakan investasi yang memiliki resiko tinggi, akan tetapi pada saat ini investasi saham menjadi pilihan alternatif investasi yang paling banyak diminati oleh investor atau pemilik modal.

Pasar modal dapat dijadikan salah satu alternatif bagi perusahaan untuk mendapatkan dana. Pasar modal adalah tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham (*stock*) dan obligasi (*bond*) dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau untuk memperkuat dana perusahaan. Keberadaan pasar modal di suatu negara bisa menjadi acuan untuk melihat langsung bagaimana kegairahan atau dinamisnya bisnis negara yang bersangkutan dalam menggerakkan berbagai kebijakan ekonominya seperti kebijakan fiskal dan moneter. Selanjutnya dari kebijakan yang

diterapkan tersebut kondisi stimulus dan bahkan sustainability bisa diperoleh dengan efek lebih jauh mampu memberikan kontribusi positif pada penambahan pendapatan negara terutama dari segi pendapatan pajak (*tax income*) (Handayani & Zulyanti, 2018).

Pasar modal di Indonesia biasa disebut dengan Bursa Efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia (BEI) atau Indonesia Stock Exchange (IDX) adalah bursa hasil penggabungan Bursa Efek Jakarta dengan Bursa Efek Surabaya. Demi efektifitas operasional maupun transaksi, pemerintah memutuskan untuk menggabung Bursa Efek Jakarta sebagai pasar saham dengan Bursa Efek Surabaya yaitu sebagai pasar obligasi. Bursa hasil penggabungan ini mulai beroperasi pada 1 Desember 2007.

Analisis faktor fundamental selalu dijadikan acuan investor dalam membuat keputusan investasi di pasar modal. Faktor fundamental merupakan faktor utama penyebab harga saham naik maupun turun yang perlu dipahami dalam berinvestasi saham. Saham dari suatu perusahaan yang memiliki faktor fundamental baik akan berdampak pada tren harga sahamnya naik. Mengukur dan menganalisa kondisi fundamental suatu perusahaan, alat ukur yang biasa digunakan yaitu laporan keuangan perusahaan yang dapat dianalisis melalui analisa rasio-rasio keuangan maupun ukuran-ukuran lainnya seperti *cash flow*. Selain faktor fundamental, faktor lain yang juga dapat digunakan sebagai acuan adalah faktor yang bersifat teknikal diperoleh diluar perusahaan, seperti ekonomi, politik, finansial dan faktor lainnya.

Ditinjau dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa yang akan datang adalah ditinjau dari sejauh

mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan tersebut. Indikator ini merupakan salah satu faktor yang sangat penting diperhatikan untuk mengetahui sejumlah mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat profitabilitas yang diinginkan investor. *Return* merupakan kelebihan harga jual saham di atas harga belinya, yang umumnya dinyatakan dalam persentase terhadap harga beli. Semakin tinggi harga jual saham di atas harga belinya, maka semakin tinggi pula *return* yang diperoleh investor. Pengelola dan pemilik perusahaan yang terdaftar di pasar modal paling berkepentingan untuk mengetahui sejauh mana rasio-rasio kinerja keuangan yang relevan dengan lini usahanya mampu direspon pasar terutama pengaruhnya terhadap return saham karena hal ini membantu mempermudah mencari tambahan modal yaitu dari investasi yang dilakukan oleh investor (Yunita, 2013).

Return saham adalah keuntungan yang diperoleh oleh suatu perusahaan, individu, dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya. Dalam dunia investasi dikenal dengan adanya hubungan kuat antara *risk* dan *return*, yaitu jika resiko tinggi maka *return* (keuntungan) juga akan tinggi begitu juga sebaliknya, jika *return* rendah maka resiko juga akan rendah (Handayani & Zulyanti, 2018). Faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham dapat dibagi menjadi dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal meliputi kualitas dan reputasi manajemen, struktur modal, struktur utang, tingkat laba yang harus dicapai, arus kas dan kondisi intern lainnya. Untuk faktor eksternal yang mempengaruhi diantaranya gejolak politik dalam negeri, perubahan suku bunga tabungan dan deposito, kurs valuta asing dan inflasi.

Berdasarkan data yang dihimpun dari *investing.com* diperoleh beberapa informasi mengenai return saham periode 2018-2019 pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1. 1
Data return saham di tahun 2018-2019 pada beberapa perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

No	Nama Perusahaan	Return Saham Tahun 2018	Return Saham Tahun 2019
1	PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk	0,71%	-0,33%
2	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	1,7%	-0,37%
3	PT. Agung Podomoro Land Tbk	0,45%	-0,03%
4	PT. Bakrieland Development Tbk	1,34%	0,49%
5	PT. Puradelta Lestari Tbk	-0,01%	-0,14%

Sumber : *investing.com* (data diolah, 2021)

Dari Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan *return* saham di tahun 2018-2019. Pada PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk mengalami penurunan *return* saham pada tahun 2018-2019 dari -0,71% menjadi -0,33%. Kemudian diikuti oleh PT. Suryamas Dutamakmur Tbk mengalami penurunan cukup signifikan yang mulanya 1,7% menjadi -0,37%. Untuk PT. Agung Podomoro Land Tbk juga mengalami penurunan *return* saham yang signifikan dari 0,45% menjadi -0,03%. Pada PT. Bakrieland Development Tbk *return* sahamnya menurun yang awalnya 1,34% menjadi 0,49% di tahun 2019. Dan pada PT. Puradelta Lestari Tbk mengalami penurunan *return* saham dari -0,01% menjadi -0,14%.

Kinerja perusahaan yang mendapatkan perhatian utama dari investor adalah laba. Laba bersih merupakan salah satu informasi yang selalu dijadikan oleh para investor untuk pengambilan keputusan. Laba dianggap sebagai salah satu elemen laporan keuangan yang memiliki kandungan informasi lebih tinggi. Informasi laba sering digunakan untuk memprediksi laba dimasa yang akan datang dan memperkirakan resiko investasi. Laba merupakan dasar dalam perhitungan pajak, pedoman dalam menentukan kebijakan investasi dan pengambilan keputusan, dasar dalam peramalan laba maupun kejadian ekonomi perusahaan lainnya di masa yang akan datang, dasar dalam perhitungan dan penilaian efisiensi dalam menjalankan perusahaan. Suatu perusahaan yang memiliki kemampuan dalam menghasilkan laba bersih, cenderung harga sahamnya juga meningkat. Jika perusahaan dapat menghasilkan laba bersih yang tinggi maka otomatis akan menarik investor untuk menanamkan modalnya dan berdampak meningkatnya harga saham perusahaan sehingga ketika harga saham perusahaan semakin meningkat maka akan berpengaruh pada *return* saham yang juga akan meningkat. Pada penelitian yang dilakukan oleh Anita Rahayu dkk (2019) yang menyatakan bahwa laba bersih berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Anif Sarifudin & Sodikin (2016) menemukan bahwa laba bersih tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Fenomena yang menyinggung penurunan laba bersih yang terjadi pada beberapa sub sektor property dan real estate, salah satunya adalah PT PP Properti Tbk (PPRO) yang membukukan penurunan laba bersih sebesar 45,23% untuk periode Januari-September 2019 menjadi sebesar Rp 210,54 miliar dari Rp305,82

milliar pada 2018. Dalam laporan keuangan yang diumumkan PPRO, manajemen menyebutkan bahwa penurunan laba bersih pada 2019 disebabkan oleh lesunya bisnis property (Anonim, 2019).

Fenomena lainnya terjadi pada PT. DMS Propertindo Tbk (KOTA) di awal tahun 2019 mencatat laba bersih sebesar Rp1,653 miliar atau terbilang menurun 92,19% dibanding periode yang sama tahun 2018 yang mencatat laba bersih sebesar Rp20,51 miliar. Data tersebut tersaji dalam laporan keuangan tanpa audit emiten properti yang dimuat pada laman Bursa Efek Indonesia (Aziz, 2019).

Bentuk pendapatan yang diterima dari investasi saham dapat berupa dividen atau capital gain. Dividen merupakan pembagian laba kepada pemegang saham berdasarkan banyaknya saham yang dimiliki. Untuk memutuskan berinvestasi, perusahaan perlu menganalisis informasi tentang aspek-aspek yang mempengaruhi return saham, salah satunya dengan menganalisis *dividen yield*. Semua investor menginginkan *dividen yield* yang tinggi. Pengumuman perubahan dividen tunai dan *dividen yield* diharapkan dapat menimbulkan reaksi perubahan harga saham. Karena dengan perubahan tersebut artinya pengumuman atas perubahan *dividen yield* dianggap mempunyai informasi bagi para investor. Apabila perusahaan membagikan *dividen yield* yang tinggi maka pemegang saham akan memperoleh return yang tinggi juga, dan begitu pula sebaliknya. Penelitian yang dilakukan oleh Cynthia & Susanto Salim (Cynthia & Salim, 2020) menemukan bahwa *dividen yield* berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan Oktarini

Khamilah Siregar (2019) menunjukkan bahwa variabel *dividen yield* tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi *return* saham adalah *Earning Per Share* (EPS). *Earning Per Share* merupakan kemampuan perusahaan untuk mendistribusikan pendapatan yang diperoleh kepada pemegang sahamnya. Semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk mendistribusikan pendapatan kepada pemegang sahamnya, mencerminkan semakin besar keberhasilan usaha yang dilakukannya. Kenaikan *Earning Per Share* (EPS) artinya menandakan tingkat kesejahteraan yang lebih baik untuk para pemegang saham dan akan berdampak positif pada kenaikan harga saham. Sedangkan *Earning Per Share* (EPS) yang rendah berarti menandakan perusahaan kurang mampu dalam memberikan manfaat yang diharapkan oleh pemegang saham. Semakin mampu suatu perusahaan memberikan kesejahteraan yang baik bagi para pemegang saham maka dapat dikatakan nilai sahamnya tinggi, yang berarti nilai saham yang tinggi menunjukkan bahwa tingkat harga sahamnya pun akan naik. Berdasarkan hasil penelitian Siti Lestari (Lestari, Dewi, dan Chomsatu 2018) menunjukkan variabel *Earning Per Share* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Namun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Novita Supriantikasari dan Endang Sri Utami (Supriantikasari & Utami, 2019) yang menyatakan bahwa variabel *Earning Per Share* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Tabel 1. 2
Data EPS pada beberapa perusahaan sektor property dan real estate

No	Nama Perusahaan	Tahun 2018 (IDR)	Tahun 2019 (IDR)
1	PT. Lippo Cikarang Tbk	491	15
2	PT. Duta Anggada Realty Tbk	533	4
3	PT. Natura City Developments Tbk	113	77
4	PT. Metropolitan Land Tbk	370	205
5	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	85	3

Sumber : www.idx.ac.id (data diolah, 2021)

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa *Earning Per Share* pada beberapa perusahaan sektor *property* dan *realestate* mengalami fluktuasi kecenderungan menurun. Pada PT. Lippo Cikarang Tbk mengalami penurunan EPS di tahun 2018-2019 yang mulanya 491 IDR menjadi 15 IDR. Pada PT. Duta Anggada Realty Tbk juga mengalami penurunan yang cukup signifikan yakni dari mulanya 533 IDR menjadi 4 IDR. Begitupula pada PT. Natura City Developments Tbk mengalami penurunan *Earning Per Share* yakni dari mulanya 133 IDR menjadi 77 IDR. Menurunnya EPS ini akan menyebabkan hasil yang dicapai oleh perusahaan-perusahaan *property dan real estate* menurun yang berakibat pada tidak stabilnya harga saham perusahaan. Ini tentunya akan membuat investor tidak mendapatkan apa yang diinginkannya yaitu tingkat keuntungan atau tingkat *return* yang tinggi dari dana yang dikeluarkan oleh para investor.

Emiten-emiten properti dan *real estate* di tahun 2018 lalu secara umum tidak terlalu menggembirakan, berdasarkan data Bursa Efek Indonesia indeks sektor properti dan real estate sepanjang 2018 turun sebanyak 4,31% di saat IHSG

justru melonjak 19,99%. Salah satunya harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan, yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun 2,4%. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana (MKPI) hingga 3,61% dan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk turun 2%. Sehingga hal tersebut akan berdampak pada return saham yang didapatkan oleh investor.

Fenomena yang terjadi pada April 2019 perusahaan sektor property & real estate menghadapi tantangan dimana kondisi keuangan pengembang harus tetap digunakan menyelesaikan pembangunan tetapi prapenjualan belum bisa mencapai target yang diharapkan. Sehingga hal tersebut menjadikan kinerja yang terlihat pada laporan keuangan perusahaan cenderung kurang baik dan akhirnya mengakibatkan penawaran harga saham menurun yang tentunya berimbas pada return saham yang didapatkan juga mengalami penurunan. Dan juga di tahun 2019 munculnya pandemi corona yang melanda Indonesia sehingga mempengaruhi pasar modal dan menyebabkan terjadinya perubahan waktu perdagangan di Bursa Efek Indonesia dimana harga saham mengalami penurunan di seluruh dunia yang tentunya akan sangat berdampak pada return yang didapatkan oleh investor.

Ketidakkonsistenan hasil penelitian terdahulu tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi return saham, maka sangat penting dan menarik untuk diteliti pada perusahaan *property* dan *real estate*. Alasan peneliti memilih perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI karena salah satu sektor usaha yang sahamnya sempat menjadi favorit dikalangan investor saham di BEI sebelumnya dan juga perusahaan pada sektor ini memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat dari potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu

sektor yang memberikan acuan berkembangnya ekonomi dalam suatu negara. Hal ini dapat dilihat dengan adanya minat masyarakat yang semakin berkembang dalam menginvestasikan uangnya dalam bentuk tanah atau *property*.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan diatas, maka penulis terdorong untuk mengangkat permasalahan dalam bentuk penelitian dengan judul **“Pengaruh Laba Bersih, *Dividen Yield*, Dan *Earning Per Share*, Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah penelitian, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi yaitu:

1. Investor mengalami kesulitan untuk memprediksi *return* saham dalam rangka optimasi hasil investasinya di pasar modal.
2. Naik turunnya laba bersih akan berdampak pada resiko investasi yang tinggi dan mengakibatkan pertanda buruk bagi para investor.
3. Tinggi rendahnya *Dividen Yield* akan berdampak pada keuntungan yang dicapai perusahaan yang menjadi daya tarik calon investor untuk menanamkan modalnya.
4. Tinggi rendahnya *Earning Per Share* merupakan hal yang perlu diperhatikan bagi investor dalam berinvestasi saham.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, peneliti memberikan pembatasan permasalahan agar dalam penelitian pembahasan dapat mencapai sasaran yang diharapkan. Pembatasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian ini pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Periode penelitian pada perusahaan sektor properti dan real estate yang diambil pada tahun 2018-2019.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dengan mempertimbangkan pembatasan masalah diatas, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh laba bersih terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *dividen yield* terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang telah penulis jabarkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh laba bersih terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *dividen yield* terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam menambah pengetahuan sehubungan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi return saham pada perusahaan sektor properti dan estate di BEI.

2. Manfaat Praktis

- (a) Bagi penulis hasil penelitian ini dijadikan tempat untuk mempraktekkan teori yang telah diperoleh dengan masalah yang sesungguhnya nyata terjadi dan untuk memenuhi persyaratan akademik dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada jurusan Ekonomi & Akuntansi Universitas Pendidikan Ganesha.

- (b) Bagi para investor diharapkan dapat memberikan referensi dan informasi tentang pasar modal serta dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh perusahaan dalam menentukan kebijakan yang akan diambil.

