

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu cara melakukan investasi adalah melalui pembelian saham di Pasar Modal. Pasar Modal merupakan pasar tempat diterbitkan serta diperdagangkan surat – surat berharga jangka panjang, khususnya obligasi dan saham. Setiap investor pasti menginginkan harga saham yang dimilikinya selalu naik, tetapi dalam kenyataannya harga saham selalu turun dan naik setiap saat. Untuk itu, pihak investor harus selalu menganalisa harga saham terlebih dahulu.

Bagi para investor yang akan menanamkan investasi melalui aktivitas jual – beli saham di Bursa Efek memerlukan informasi. Informasi di pasar modal meliputi informasi yang bersifat fundamental dan teknikal. Informasi yang bersifat teknikal, seperti keadaan perekonomian, sosial, dan politik suatu negara. Sedangkan informasi yang bersifat fundamental dapat diperoleh dari intern perusahaan, khususnya kondisi Laporan Keuangan (David dan Kurniawan, 2010).

Laporan Keuangan merupakan informasi yang lazim digunakan oleh para investor dan kreditur dalam rangka pengambilan keputusan yang terkait dengan investasi dana mereka. Laporan Keuangan harus memiliki kandungan informasi yang bernilai tinggi bagi investor, karena dari Laporan Keuangan tersebut akan diperoleh informasi mengenai kinerja, aliran kas dan informasi lainnya. Informasi tersebut memungkinkan para investor melakukan proses penilaian saham yang mencerminkan hubungan antara Resiko dan Hasil Keuntungan. Informasi Laporan Keuangan memiliki kandungan informasi apabila dipublikasikan

menyebabkan Reaksi Pasar bergerak. Dengan adanya Reaksi Pasar bergerak menyebabkan para investor dan pelaku pasar lainnya melakukan transaksi saham, baik membeli maupun menjual.

Berbagai alat untuk menganalisa harga saham, salah satu diantaranya adalah dengan Analisis Ratio. Analisis Ratio dapat membantu kita dalam menganalisa Laporan Keuangan, sehingga dapat diketahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan.

Berbagai penelitian mengenai Return Saham yang menunjukkan bahwa *Price to Book Value (PBV)* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*. Tidak adanya pengaruh PBV tersebut diartikan bahwa banyaknya variabel – variabel lain yang mempengaruhi Return Saham. Sehingga para investor tidak lagi beranggapan bahwa PBV akan digunakan sebagai dasar pembelian saham. Investor akan mempertimbangkan faktor – faktor lain di luar PBV, seperti tingkat bunga, inflasi, dan faktor – faktor lain yang berpengaruh.

Salah satu penelitian, dimana Price to Book Value (PBV) berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap Return Saham dilakukan oleh Nesa Anisa (2015) tentang Analisis Faktor – faktor yang Mempengaruhi Return Saham ( Studi Kasus pada Perusahaan Sub Sektor Automotives dan Components yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian tahun 2010 sampai dengan tahun 2014.

Tetapi penelitian yang dilakukan oleh Dita Purnamaningsih, dan Ni Gusti Putu Wirawati (2014) menunjukkan hasil yang berbeda, dimana PBV berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Return Saham. Penelitian ini tentang

Pengaruh Return on Asset (ROA), Struktur Modal (Debt to Equity Ratio (DER), Price to Book Value (PBV), dan Good Corporate Governance (CGPI) terhadap Return Saham pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian tahun 2010 sampai dengan tahun 2012.

Penelitian mengenai pengaruh PER terhadap Return Saham dilakukan oleh Nur Syarifudin (2013) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa PER mempunyai pengaruh yang negatif dan tidak signifikan terhadap Return Saham. Penelitian ini tentang Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham pada Perusahaan Retail Trade yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian tahun 2008 sampai dengan tahun 2011

Penelitian mengenai Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return Saham dilakukan oleh Aminatuzzahra (2010), dimana DER berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Return Saham. Penelitian ini tentang Analisis Pengaruh Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Total Asset Turnover (TAT), Net Profit Margin (NPM) terhadap ROE.pada Perusahaan Manufaktur Go Public. Periode 2005 – 2009..

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Made Reina Candradewi (2016), dimana DER berpengaruh positif namun tidak signifikan signifikan terhadap Return Saham. Penelitian ini tentang Pengaruh Kinerja Keuangan (CR, ROE, DER, dan TAT) Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang terdaftar dalam indeks LQ45 dengan periode penelitian tahun 2011 sampai dengan tahun 2015.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Gemi Ruwanti dan Tysa Dwirina Rizky (2013) menunjukkan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap Return Saham. Penelitian ini tentang Pengaruh Kinerja Keuangan (ROI, ROE, dan DER) Terhadap Return Saham pada Industri Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian tahun 2009 sampai dengan tahun 2011. Dan penelitian yang dilakukan oleh Robert (2014) dan Mariana Mathilda (2012) menunjukkan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap Return Saham. Penelitian Robert (2014) tentang *Influence of Fundamental Ratio, Market Ratio and Business Performance to the Systematic Risk and Their Impact to the Return on Share at the Agricultural Sector Companies*, sedangkan penelitian Mariana Mathilda (2012) tentang Pengaruh Price Earning Ratio (PER), dan Price to Book Value (PBV) terhadap Return Saham di Indeks LQ-45. Periode 2007 – 2009.

Berdasarkan penelitian – penelitian tersebut di atas, penelitian mengenai Return Saham telah banyak dilakukan, mengingat faktor fundamental mempengaruhi nilai Return Saham. Berdasarkan bukti secara empiris yang menghubungkan faktor – faktor fundamental dengan Return Saham menunjukkan hasil yang berbeda – beda sehingga sangat menarik untuk dikaji baik pada sektor yang sama maupun yang berbeda.

Sektor yang berbeda yang perlu dilakukan penelitian adalah Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Adapun pertimbangan atau alasan mengenai Sektor Property dan Real Estate yang menjadi bahan penelitian adalah perkembangan Property dan Real Estate yang tumbuh semakin pesat. Perkembangan ini ditandai dengan semakin banyaknya permintaan

akan kebutuhan Property. Banyaknya investor menanamkan modalnya di Property, dimana harga tanah cenderung naik. Penyebabnya adalah penawaran tanah bersifat tetap, sedangkan permintaan akan selalu besar seiring dengan penambahan penduduk.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh PBV, PER, dan DER Terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011 – 2015”.

## **1.2. Identifikasi, Pembatasan, dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang ada, maka di identifikasikan beberapa masalah sebagai berikut :

- a. Ada berbagai faktor kinerja keuangan yang berpengaruh terhadap kinerja saham.
- b. Adanya hasil penelitian sebelumnya yang berbeda mengenai pengaruh PBV, PER, dan DER terhadap Return Saham pada berbagai Sektor Industri.
- c. Perlunya informasi bagi investor dalam rangka mengidentifikasi dan menganalisa variabel – variabel, seperti PBV, PER, dan DER yang berpengaruh terhadap Return Saham, khususnya untuk Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### 1.2.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah, *Price to Book Value ( PBV )*, *Price Earning Ratio ( PER )*, *Debt to Equity Ratio ( DER )*, dan Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015.

### 1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah diatas, maka dibuatkan rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Price to Book Value ( PBV )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015 ?
2. Apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Price Earning Ratio ( PER )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015 ?
3. Apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Debt to Equity Ratio ( DER )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015 ?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan penelitian yang dapat dinyatakan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Price to Book Value ( PBV )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Price Earning Ratio ( PER )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara signifikan variabel *Debt to Equity Ratio ( DER )* terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011 – 2015.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan dilakukan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

a. Bagi Penulis

Sebagai sumbangsih pemikiran bagi dunia akademik serta implementasi ilmu yang diperoleh dari bangku kuliah.

b. Bagi Investor dan Perusahaan

Membantu para investor dalam rangka melakukan analisa terhadap saham yang diperjualbelikan yang mencakup Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI, sehingga investor dapat melakukan pilihan yang tepat, dan membantu masyarakat dalam rangka mengukur kinerja perusahaan, khususnya Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI yang didasarkan pada Laporan Keuangan.

c. Bagi Akademis

Dapat menjadi bahan referensi perluasan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

