

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendanaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan, tanpa adanya pendanaan sebuah perusahaan tidak akan mampu menjalankan operasional perusahaannya dengan baik, maka tidak heran jika perusahaan akan melakukan berbagai cara untuk menjaga pendanaannya tetap terkendali. Sumber pendanaan bagi suatu perusahaan dapat berasal dari sumber internal dan sumber eksternal. Pendanaan dari sumber internal merupakan pendanaan yang dibentuk atau dihasilkan sendiri oleh perusahaan contohnya laba ditahan, sedangkan pendanaan dari sumber eksternal dibentuk atau dihasilkan dari luar perusahaan. Dana-dana yang berasal dari luar perusahaan – perusahaan meliputi dana dari kreditur, lembaga perbankan, lembaga keuangan non-bank, dan pasar modal. Salah satu tujuan didirikannya sebuah perusahaan adalah untuk mendapatkan keuntungan atau laba dari hasil usahanya, dimana keuntungan tersebut dikemudian hari akan dipergunakan untuk melanjutkan usaha perusahaan dalam memenuhi kebutuhan pendanaan. Suatu perusahaan dapat menempuh berbagai cara dalam meningkatkan laba perusahaan. Salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan berinvestasi di pasar modal (Astuti, Sari, & WA 2018).

Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan di masa mendatang (Tandelilin, 2012). Aktivitas investasi ini dilakukan

oleh para investor melalui sarana yang beraneka ragam salah satunya dengan cara berinvestasi di pasar modal. Kondisi pasar modal yang mengalami perkembangan dan selalu berubah dengan sangat cepat mempunyai dampak yang besar bagi perkembangan psikologi para investor. Hal ini menyebabkan para investor akan lebih berhati-hati dalam membuat sebuah keputusan terhadap saham yang mereka miliki.

Pasar modal bisa berfungsi sebagai lembaga perantara (intermediaries) yang mana mempunyai peran penting sebagai penunjang perekonomian sebab pasar modal dapat menghubungkan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana. Selain itu, pasar modal juga dapat mendorong terciptanya alokasi dana yang efisien karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan dana (investor) dapat memilih alternatif investasi yang memberikan *return* yang optimal (Tandelilin, 2001).

Berdasarkan prinsip dalam investasi yaitu "*high risk, high return*" yang artinya semakin tinggi risiko maka semakin tinggi pula *return* yang mungkin akan diperoleh dan begitupun sebaliknya. Dalam investasi, saham yang memiliki risiko yang tinggi dan mempunyai *return* yang tinggi itu disebabkan karena fluktuasi harga saham yang tidak pernah pasti. *Return saham* tersebut berupa dividen dan atau *capital gain*. *Capital gain* (keuntungan modal) dicapai dengan meningkatnya harga saham, hal ini mencerminkan terjadinya peningkatan nilai investasi yang berkembang mengikuti pertumbuhan ekonomi pada suatu negara. Dividen merupakan balasan terhadap investasi yang dilakukan investor. Setiap investor memiliki hak terhadap laba yang dibagikan atau dividen sesuai dengan porposisi

kepemilikannya. Perusahaan memberikan dividen sesuai dengan kebijakan deviden yang diterapkan. Pada umumnya perusahaan menerapkan kebijakan dividen apabila terdapat investasi yang menguntungkan, sehingga laba yang akan dihasilkan dari operasi perusahaan digunakan untuk mengambil investasi tersebut. Oleh karena itu investor menilai apabila terjadi kenaikan terhadap *return* saham sebuah perusahaan, maka perusahaan tersebut dinilai menjalankan bisnis dengan baik dan benar (Adiwiratama, 2012).

Munculnya pasar modal di Indonesia, ditandai dengan banyaknya para investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri *property* dan *real estate* (Hartanti, Hermuningsih, & Mumpuni, 2019). *Property* dan *real estate* adalah sebuah industri pengembangan jasa dengan memberikan fasilitas pembangunan berupa kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Dimana di industri ini terdapat beberapa produk diantaranya perumahan, *apartment*, pusat perbelanjaan, dan sebagainya. Sektor *property* dan *real estate* terdiri dari 3 sub sektor antara lain sub sektor *property* dan *real estate*, sub sektor konstruksi bangunan dan sub sektor lainnya (Setianto, 2018).

Perkembangan industri *real estate* dan *property* saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Bisnis *real estate* dan *property* sangat sering mengalami kenaikan harga. Kenaikan harga *property* disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sektor *real estate* dan *property* dianggap menjadi

salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia.

Perusahaan sektor property dan real estate dari penanaman investasi terlihat mengalami peningkatan seiring dengan banyak proyek yang sedang dibangun di Indonesia (Astuti, Sari, & WA, 2018). Hal ini menandakan bahwa semakin banyak peminat sektor tersebut, akan mendorong terbentuknya peningkatan di pasar modal. Oleh karena itu, sektor *property* masih menjadi primadona dan secara jangka panjang memiliki prospek yang cukup bagus. Tidak heran bila investor masih setia menanamkan modalnya pada perusahaan ini untuk keuntungan investasi.

Perspektif investor terhadap suatu saham salah satunya adalah kinerja keuangan dan non keuangan yang bagus dan sisi keuntungan yang terus meningkat. Ukuran kinerja menawarkan informasi keuangan yang signifikan kepada pemegang saham dan peneliti untuk menilai berbagai perusahaan dan membandingkan kedudukan mereka dalam industri selama bertahun-tahun (Gallizo & Salvador, 2003). Hal ini disebabkan karena para pemegang saham *risk averse* terpapar arus kas yang tidak pasti, mereka akan menuntut tingkat pengembalian yang lebih tinggi atas investasi mereka (ekuitas) (Penman, Richardson, & Tuna, 2006).

Investor memerlukan informasi dalam mengambil suatu keputusan dalam berinvestasi dimana hal tersebut bisa diperoleh dengan melakukan pendekatan terhadap analisis fundamental melalui kondisi keuangan perusahaan. Untuk melakukan investasi di pasar modal seorang calon investor harus memiliki informasi yang relevan terhadap harga saham suatu perusahaan. Salah satu faktor yang mempengaruhi *return* saham adalah *Price Earning Ratio* (PER). Sebab *Price*

Earning Ratio mampu menjelaskan dan memberi informasi kepada para investor dalam mengetahui apakah saham *undervalue* atau *overvalue*. *Price Earning Ratio* merupakan ukuran relatif nilai saham yang paling sering digunakan dan merupakan ukuran yang berarti bagi investor dalam membandingkan potensi profitabilitas perusahaan dan industri serta menunjukkan sentimen investor tentang saham yang mempengaruhi keputusan investasi (Yanti & Salim, 2011). Sehingga para investor pada masa yang akan datang dapat mengidentifikasi saham-saham mana yang akan memberikan *superior return*. Menurut Yanti & Salim (2011), *superior return* yang konsisten didapatkan melalui investasi pada saham dengan *Price Earning Ratio* (PER) yang bernilai rendah dan hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Hasnawati (2010).

Faktor lain yang juga mempengaruhi *return* saham tersebut salah satunya adalah ukuran perusahaan (*firm size*). Ukuran perusahaan menjadi cerminan besar kecilnya perusahaan yang berhubungan dengan peluang dan kemampuan untuk masuk ke pasar modal dan jenis pembiayaan lainnya yang menunjukkan kemampuan meminjam perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan tersebut sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang baik sehingga meningkatkan nilai dari suatu perusahaan (Ngurah, Rudangga, & Sudiarta, 2016). Semakin besar skala perusahaan maka deviden yang dibagikan juga semakin besar pula. Disamping itu, kemampuan *net income* yang lebih besar juga diharapkan memberikan laba yang superior bagi pemilik perusahaan dan dapat memberikan *return* yang lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang lebih kecil (Puspitasari, Herawati, Luh, & Erni, 2017).

Price to Book Value (PBV) merupakan faktor lainnya yang harus diperhatikan oleh para investor sebelum memulai investasi agar nantinya mampu mendapatkan tingkat pengembalian atau return saham sesuai dengan yang diinginkan oleh investor. *Price to Book Value* (PBV) merupakan salah satu rasio yang menggambarkan hasil perbandingan antara *market price* (harga pasar) dengan nilai buku perlembar saham. Menurut Putri dan Sumparno (2012) dalam Nisa & Khairunnisa (2019), mengatakan bahwa jika harga saham semakin meningkat, maka *capital gain* (*actual return*) dari saham tersebut juga meningkat. Sehingga, apabila semakin tinggi rasio *Price to Book Value* (PBV) suatu perusahaan, maka hal tersebut menunjukkan semakin tinggi pula penilaian para investor terhadap perusahaan yang bersangkutan.

Faktor lainnya yang bisa mempengaruhi *return* saham adalah momentum (Campbell, 2014 dalam Hutajulu & Puspitasari, 2019). Pada strategi momentum investor memanfaatkan pergerakan saham atau pasar (Kosasi, 2017). Momentum investor membeli saham yang harganya baru naik dan percaya bahwa harga akan naik dikemudian hari sesuai dengan pergeseran ke atas dari kurva permintaan. Lalu menjual saham yang harganya baru turun dan percaya bahwa harga akan semakin turun dikemudian hari sesuai dengan pergeseran dari kurva permintaan yang semakin turun dikemudian hari sesuai dengan pergeseran dari kurva permintaan yang semakin ke bawah. Perilaku seperti ini menunjukkan bahwa strategi momentum tepat dan terjadi perubahan harga yang dapat menyebabkan investor memperoleh return saham (Kosasi, 2017).

Dalam strategi momentum, peran informasi sangat penting sebagai bahan baku utama untuk berinvestasi. Sebab, investor melakukan pembelian pada saham pemenang (*winner*) di masa lalu dan melakukan penjualan di masa yang akan datang ketika harga saham tersebut naik atau meningkat maka investor mendapatkan keuntungan dari selisih harga tersebut (Situmeang, 2015).

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk menganalisis bagaimana *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti PER, *Firm size*, PBV, dan momentum sehingga penulis memberi judul penelitian ini :

“Analisis Pengaruh *Price Earning Ratio* (PER), *Firm Size* (Ukuran Perusahaan), *Price To Book Value* (PBV) dan Momentum Terhadap *Return* Saham Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaruh *price earning ratio* (PER) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ?
2. Bagaimanakah pengaruh *firm size* (ukuran perusahaan) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ?

3. Bagaimanakah pengaruh *price to book value* (PBV) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ?
4. Bagaimanakah pengaruh momentum terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *price earning ratio* (PER) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh *firm size* (ukuran perusahaan) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh *price to book value* (PBV) terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2017.
4. Untuk mengetahui pengaruh momentum terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

Diharapkan pada penelitian ini akan memberikan informasi yang berguna kepada para investor tentang pengaruh dari *price earning ratio* (PER), *firm size* (ukuran perusahaan), *price to book value* (PBV), dan momentum terhadap *return* saham, sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan investasi.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah literatur dan memberikan informasi tambahan terkait *price earning ratio* (PER), *firm size* (ukuran perusahaan), *price to book value* (PBV), dan momentum terhadap *return* saham. Selain itu juga untuk membantu penelitian berikutnya yang berhubungan dengan *return* saham.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Pada penelitian ini peneliti hanya memfokuskan bagaimana pengaruh PER, PBV, *firm size*, dan momentum terhadap *return* saham. Sampel perusahaan pada penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2017.

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Pada bagian ini menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat dari penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Literatur

Bagian ini menjelaskan teori mengenai konsep *return* saham, *price earning ratio* (PER), *firm size* (ukuran perusahaan), *price to book value* (PBV), dan momentum, penelitian terdahulu, hipotesis penelitian, dan model kerangka pikiran.

BAB III : Metode Penelitian

Bagian ini membahas tentang desain penelitian, populasi, sampel, jenis data dan sumber data, teknik pengumpulan data, operasional variabel, dan teknik analisis data .

BAB IV : Hasil dan Pembahasan

Pada bagian ini menjelaskan mengenai hasil yang ditemukan dalam pelaksanaan penelitian ini dan pembahasan dari hasil tersebut.

BAB V : Penutup

Pada bagian ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil yang telah didapat, implikasi, keterbatasan, dan saran untuk penelitian selanjutnya.

