

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian pada masa sekarang ini mengalami perkembangan pesat. Orang mulai melakukan transaksi ekonomi melalui berbagai cara, salah satunya yaitu dengan menginvestasikan harta atau uangnya melalui pasar modal. Dengan adanya pasar modal maka para investor dapat menginvestasikan dananya tersebut ke dalam perusahaan.

Memasnya industri sektor properti pada tahun 2012 dan pertengahan tahun 2013 berimbas pada pertumbuhan yang signifikan terhadap perusahaan Property dan Real Estate. Hal itu memberikan keuntungan bagi developer atau pengembang pada sektor tersebut, tercatat 26 perusahaan dari 45 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012 memiliki laba bersih lebih dari 50%. Pertumbuhan itu terjadi karena ekspansi perekonomian yang subur, meskipun Pertumbuhan Domestik Bruto (PDB) pada tahun 2012 hanya 6,2% dibawah PDB tahun 2011 sebesar 6,5% yang kala itu sedang mengalami Krisis Finansial Asia tahun 2011 (Indonesia Investment , 10 Juli 2015).

Properti merupakan salah satu pilihan bisnis yang memberikan jaminan kepastian nilai keuntungan kepada investor. Hal ini terutama disebabkan karena bisnis ini melayani penyediaan kebutuhan pokok manusia dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk properti. Peluang keuntungan lainnya yang sangat menjanjikan adalah naiknya harga lahan setelah properti tersebut mulai dibangun. Biasanya sudah menjadi rahasia umum bahwa

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

para pengembang bisnis properti pasti mendapatkan keuntungan dari nilai lahan tersebut minimal dua kali lipat dari harga perolehannya.

Melonjaknya harga produk tersebut diakibatkan lahan yang tersedia semakin terbatas. Beragam produk properti diantaranya rumah (Town House, ruko, klaster, rukan, apartemen, rusun), perhotelan (kondominium, motel, kondotel, vila), pertokoan (minimarket, hipermarket, supermarket, speciality store, mall, square, plaza, trade center) dan gedung lainnya (pabrik, perkantoran dan gudang). Berdasarkan data statistik, terjadi kekurangan rumah berjumlah lebih kurang 15 juta unit. Permintaan akan hunian per tahun mencapai 700-800 ribu unit, sedangkan para pengembang hanya mampu menyediakan lebih kurang 400 ribu unit (Kembar Pro, September 2009).

Dari fenomena itu semakin menambah ketertarikan investor untuk melakukan kegiatan investasi diindustri tersebut, walaupun pada tahun 2015 mata uang Rupiah mengalami penurunan nilai tukar terhadap mata uang Dollar Amerika sehingga berakibat pada melambatnya pertumbuhan ekonomi dan menurunnya daya beli masyarakat. Seperti sektor lain, kinerja industri properti juga melambat di semester pertama tahun 2015. Rata-rata laba bersih tujuh emiten properti yang telah merilis laporan keuangan semester I 2015 menyusut 16,3% year-on-year (yoy). Meski demikian, rata-rata pendapatannya masih tumbuh sebesar 8,3%. Laba bersih sebagian emiten tertekan akibat membengkaknya beban terutama beban selisih kurs, akibat melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar Amerika Serikat (Investasi Kontan, 05 Agustus 2015).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam menunjang perekonomian, pasar modal memiliki peran penting, karena pasar modal dapat menghubungkan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana. Disamping itu pasar modal 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 paling optimal (Eduardus Tandelilin, 2010:27).

Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Bagi para investor, *return* merupakan salah satu patokan untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu melihat saham perusahaan mana yang paling menguntungkan, dengan menilai kinerja perusahaan yang bersangkutan. Perusahaan yang memiliki kinerja cukup baik akan lebih diminati oleh para investor, karena kinerja perusahaan mempengaruhi harga saham di pasar. Investor akan membeli saham sesuai kinerja perusahaan saat ini dan prospeknya di masa yang akan datang. Oleh karena itu, kinerja perusahaan yang meningkat akan berpengaruh pada meningkatnya harga saham dan diharapkan *return* saham yang dapat diterima investor meningkat.

Menurut Risca dan Nicodemus (2011) investor dalam melakukan investasi dalam bentuk saham akan selalu memperhitungkan imbalan hasil atas saham yang dimilikinya, baik langsung maupun tidak langsung dengan mempertimbangkan dua hal, yaitu *expected return* (tingkat pengembalian yang diharapkan) dan *risk* (risiko). *Return* merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat

berupa return realisasi yang sudah terjadi dimana dihitung berdasarkan data historis dan return ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa datang.

Tabel 1.1: ROA, DER , EPS dan Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2013 – 2015

NO	KODE	TAHUN	RETURN SAHAM	ROA (%)	DER (%)	EPS (Rp)
1	APLN	2013	-42%	5,3	174	41,53
		2014	56%	4,5	181	41,56
		2015	0%	4,6	170,7	41,47
2	BAPA	2013	-52%	2,86	89,88	7,59
		2014	-24%	4	76,98	10,65
		2015	0%	0,79	74,12	2,09
3	BIPP	2013	-11%	19,61	29,48	37,3
		2014	5%	2,77	36,66	5,6
		2015	-18%	9,21	23,21	33,4
4	BKSL	2013	-17%	1,65	53,96	20,07
		2014	-34%	1,52	59,82	1,69
		2015	-44%	1,84	70,17	1,44
5	BSDE	2013	16%	18,1	30,5	153,82
		2014	40%	14,79	22,63	211,19
		2015	0%	31,51	35	112,44
6	CTRA	2013	-6%	4,8	42	64
		2014	67%	5,6	52,6	87
		2015	17%	4,9	62,8	85
7	CTRP	2013	3%	5,5	0,67	70
		2014	36%	4,4	0,81	65
		2015	-51%	3,3	0,88	54
8	CTRS	2013	-42%	6,9	18,2	202
		2014	126%	8,5	14,8	260
		2015	-24%	8,5	21,7	298
9	DART	2013	-37%	3,8	62,8	58
		2014	53%	8	57,4	130
		2015	-38%	3,1	67,4	57
10	DILD	2013	-6%	5,1	25,96	14
		2014	106%	5,2	37,24	32
		2015	-25%	4,16	53,21	42
11	GPRA	2013	51%	7,99	0,66	23,08
		2014	98%	6,08	0,72	21,15

- Hak Cipta Diindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

12	JRPT	2015	-33%	4,63	0,66	21,09
		2013	29%	60,24	0	41,45
		2014	30%	54,32	0	55,87
13	KIJA	2015	-28%	58,86	0,67	64,93
		2013	-4%	1,2	61	5,01
		2014	54%	4,6	58	19,82
14	LAMI	2015	-15%	3	71	16,04
		2013	-36%	9,4	16	34,61
		2014	103%	6,09	59	29,46
15	LPCK	2015	1%	24,13	71	83,96
		2013	51%	15,32	0,51	848,59
		2014	113%	19,27	0,64	1215,48
16	LPKR	2015	-30%	16,71	0,51	1308,39
		2013	-9%	4	0,5	54
		2014	12%	7	0,4	112
17	MDLN	2015	1%	1	0,6	24
		2013	28%	25,41	106,34	195,62
		2014	33%	6,82	94,62	56,36
18	MKPI	2015	-10%	6,8	112,02	69,69
		2013	144%	12,9	48,8	374,41
		2014	61%	10,1	101	456,75
19	MTLA	2015	10%	15,6	1028	943,31
		2013	-30%	8,5	0,61	31,83
		2014	17%	9,52	0,6	35,39
20	PLIN	2015	-51%	6,62	0,63	28,16
		2013	9%	0,81	91,09	11,42
		2014	46%	10,29	92,07	100,16
21	PUDP	2015	-16%	1,23	94,1	76,69
		2013	-2%	7,2	32,26	318,82
		2014	-8%	3,68	40,49	329,56
22	RDTX	2015	-5%	6,19	43,77	329,56
		2013	40%	12,8	26	738
		2014	7%	14,2	17,7	869
23	SCBD	2015	14%	13,8	15,1	966
		2013	225%	31,6	29,3	514,87
		2014	-26%	2,4	41,2	12,12
		2015	-15%	2,9	47,3	25,81

Sumber : www.idx.co.id dan www.duniainvestasi.com, 2017

Dari tabel 1 dapat dilihat pergerakan return saham perusahaan property dan real estate secara garis besar mengalami fluktuasi selama kurun waktu 2013-

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2015. Return saham mengalami kenaikan tertinggi pada tahun 2013 pada perusahaan PT. Danayasa Arthatama Tbk (SBCD) sebesar 2,253. Return saham terendah terdapat pada tahun 2013 terdapat diperusahaan PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) sebesar -0,522. Pada Return On Asset juga menunjukkan pergerakan yang fluktuatif, dengan angka tertinggi pada tahun 2013 terdapat pada PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) yaitu sebesar 60,24. Return on asset terendah tahun 2013 pada PT Sentul City Tbk (BKSL) sebesar 1. Kemudian jika dilihat dari Debt to Equity Ratio menunjukkan pergerakan yang fluktuatif, dengan angka tertinggi sebesar 1028. Angka terendah pada tahun 2013 dan 2014 yaitu terdapat pada PT. Jaya Property Tbk yaitu sebesar 0 , pada tahun tersebut perusahaan tidak memiliki hutang sama sekali. Jika dilihat dari sisi Earning Per Share (EPS) menunjukkan kondisi yang fluktuatif. Hal ini dapat dilihat besarnya kenaikan tertinggi pada tahun 2015 terdapat pada PT. Lippo Cikarang Tbk (LPCK) yaitu sebesar 1308,39. EPS terendah terjadi pada tahun 2015 terdapat pada PT. Sentul City Tbk yaitu sebesar 1,44.

Investasi yang dilakukan para investor diasumsikan selalu didasarkan pada pertimbangan yang rasional sehingga berbagai jenis informasi diperlukan untuk pengambilan keputusan investasi. Secara garis besar informasi yang diperlukan investor terdiri dari informasi yang bersifat Analisis fundamental dan analisis teknikal.

Pada prosesnya, analisis teknikal adalah teknik untuk memprediksi arah pergerakan harga saham dan indikator pasar saham lainnya berdasarkan pada data pasar historis seperti informasi harga dan volume. Analisis fundamental adalah

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tersebut dihindari investor, sehingga harga saham semakin rendah. dengan meningkatnya *Debt to Equity Ratio* (DER) berarti akan meningkatkan risiko berinvestasi, dengan demikian investor merespon negatif terhadap kinerja perusahaan. Rendahnya kinerja perusahaan berakibat harga saham akan mengalami penurunan. Menurunnya harga saham akan mengakibatkan return yang semakin menurun (Eka Budi Yulianti dan Suratno, 2015).

Earning Per Share (EPS) merupakan perbandingan antara earning (dalam hal ini laba bersih setelah pajak) dengan jumlah lembar saham perusahaan. Bagi para investor, informasi EPS merupakan informasi yang dianggap paling mendasar dan berguna, karena bisa menggambarkan prospek earning di perusahaan masa depan (Eduardus Tandelin, 2010:365).

Penelitian lain yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham antara lain penelitian Anita Erari (2014) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Return On Asset Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia Hasilnya menunjukkan *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return* saham, sedangkan *Return On Assets* (ROA) yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap *return* saham. Kedua, Desy Arista (2012) yang meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi *Return* Saham. Hasilnya *Earnings per Share* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat disimpulkan masih terjadi hasil yang berbeda-beda dari beberapa faktor yang mempengaruhi *return* saham, dan berdasarkan hal tersebut penulis ingin meneliti kembali tentang variabel yang

mempengaruhi *return* saham melalui penelitian yang berjudul “***Pengaruh Return On Asset (ROA), Debt To Equity (DER) Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Return Saham Pada Sektor Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)***”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka dapat diambil rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah secara Parsial ROA, DER, EPS berpengaruh signifikan terhadap Return Saham Perusahaan Property dan *Real Estate*?
2. Apakah secara Simultan ROA, DER, EPS berpengaruh signifikan terhadap Return Saham Perusahaan Property dan *Real Estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini sesuai dengan perumusan masalah yang sudah dijabarkan diatas, yaitu :

3. Untuk mengetahui secara Parsial apakah ROA, DER, EPS berpengaruh signifikan terhadap Return Saham Perusahaan Property dan *Real Estate*.
4. Untuk mengetahui secara simultan apakah ROA, DER, EPS berpengaruh signifikan terhadap Return Saham Perusahaan Property dan *Real Estate*.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Investor

Manfaat bagi investor maupun calon investor adalah dapat menjadi bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan investasi saham perusahaan agar dapat diperoleh return secara optimal dan meminimalisir terjadinya kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan di dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan dan pemegang saham, sehingga saham perusahaannya dapat terus bertahan dan mempunyai return yang besar.

3. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan bahan referensi guna penelitian selanjutnya yang memerlukan pengembangan pengetahuan lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi return saham.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1.5 Sistematika Penulisan

Gambaran singkat tentang keseluruhan isi dalam penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan dijelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bagian landasan teori berisi definisi, konsep, teori-teori, referensi yang bersumber dari : buku, review, jurnal, publikasi yang relevan dengan masalah yang diteliti dan kajian-kajian terdahulu. Pandangan islam terhadap masalah penelitian. Kerangka pemikiran / konsep operasional / definisi / konsep variabel penelitian / hipotesis penelitian.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan tentang variabel penelitian, penentuan sampel penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Menjelaskan tentang sejarah objek penelitian, aktivitas objek penelitian dan lain- lainnya.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan tentang hasil dari penelitian dan pembahasan hasil penelitian.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB VI : PENUTUP

Terdiri dari kesimpulan dan saran-saran yang diharapkan dapat digunakan bagi penelitian selanjutnya.

