

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini sudah normal kembali bahkan sudah membaik dari tahun sebelumnya. Ekonomi di Indonesia sempat mengalami perosotan hal ini mungkin disebabkan karena adanya wabah pandemi yang terjadi pada pertengahan bulan Maret tahun 2019 yang sering disebut dengan covid-19. Pada tahun 2019 perekonomian di Indonesia sedikit menurun dari tahun sebelumnya, hal ini dapat dilihat dari ekonomi Indonesia tahun 2018 tumbuh sebesar 5,17 persen sedangkan ekonomi Indonesia tahun 2019 tumbuh sebesar 5,02 persen yang artinya ekonomi di Indonesia sempat mengalami penurunan sebesar 0,15 persen sehingga berdampak pada beberapa aktivitas salah satunya dalam aktivitas investasi.

Investasi yaitu merupakan suatu kegiatan menempatkan sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan saat ini dengan harapan memperoleh manfaat berupa keuntungan di masa yang akan datang. Investasi juga banyak dikenal oleh masyarakat luas, kebanyakan masyarakat melakukan investasi untuk memperoleh penghasilan/keuntungan dan meningkatkan investasinya entah itu berupa investasi asset riil maupun investasi asset finansial. (Tandelilin, 2010)

Investasi pada asset riil yaitu investasi pada asset yang memiliki wujud seperti tanah, properti, emas, dan logam mulia lainnya. Berinvestasi pada asset riil merupakan hal yang umum dilakukan. Berbeda dengan investasi asset finansial, investasi ini merupakan investasi atau penanaman modal untuk mendapatkan keuntungan di masa mendatang dalam bentuk surat berharga seperti saham, obligasi, ataupun reksa dana.

Maka investasi pada asset finansial tidak dapat dilihat secara langsung bukti fisik nilai asetnya. Sebuah investasi apalagi dalam Investasi asset finansial pasti investor mengharapkan *Return* yang cukup tinggi sesuai dengan berapa besar yang di investasikan. (Tandelilin, 2010)

Return saham yaitu hasil dan pengembalian berupa keuntungan atas investasi yang dilakukan oleh investor. Selain dengan apa yang diketahui tentang *Return*, ternyata *Return* juga berupa *Return* yang sudah dihasilkan saat ini dan *Return* yang masih menjadi harapan di masa depan. Terdapat dua perbedaan *Return* saham yaitu *Return* yang sudah terealisasi (*realized Return*) dan *Return* yang belum terealisasi (*expected return*). (Jogianto, 2016)

Return yang sudah terealisasi (*realized Return*) yaitu suatu keuntungan yang sudah terjadi serta perhitungannya menggunakan data historis dan biasanya digunakan sebagai salah satu alat pengukur kinerja perusahaan. Sedangkan *Return* yang belum terealisasi (*expected Return*) yaitu suatu keuntungan yang masih menjadi harapan di kemudian hari. *Return* realisasi yang sifatnya sudah terjadi berbeda dengan *Return* ekspektasi yang bersifat belum terjadi. *Return* realisasi sangat penting karena digunakan sebagai salah satu tolok ukur kinerja keuangan dan juga berguna sebagai dasar penentuan *Return* ekspektasi dan risiko di masa mendatang. Kesimpulan dari pendapat yang telah dikemukakan, *Return* menggambarkan bahwa hasil dari aktivitas investasi selama periode waktu tertentu yang diperoleh investor berupa *Capital Gain*, *Capital Loss* dan *Yield*. (Jogiyanto, 2016)

Capital gain dan *capital loss* merupakan sebuah keuntungan (kerugian) yang diperoleh seorang investor dari selisih antara harga jual saham dikurangi dengan harga beli saham. *Yield* merupakan tingkat pengembalian investasi dalam periode tertentu

bagi seorang investor yang dinyatakan dalam persentase. *Yield* akan dibagikan oleh kebijakan pembagian deviden dan deviden diperoleh berdasarkan besar kecilnya laba dari suatu badan usaha yang akan dibagikan kepada investor. (Jogiyanto, 2016)

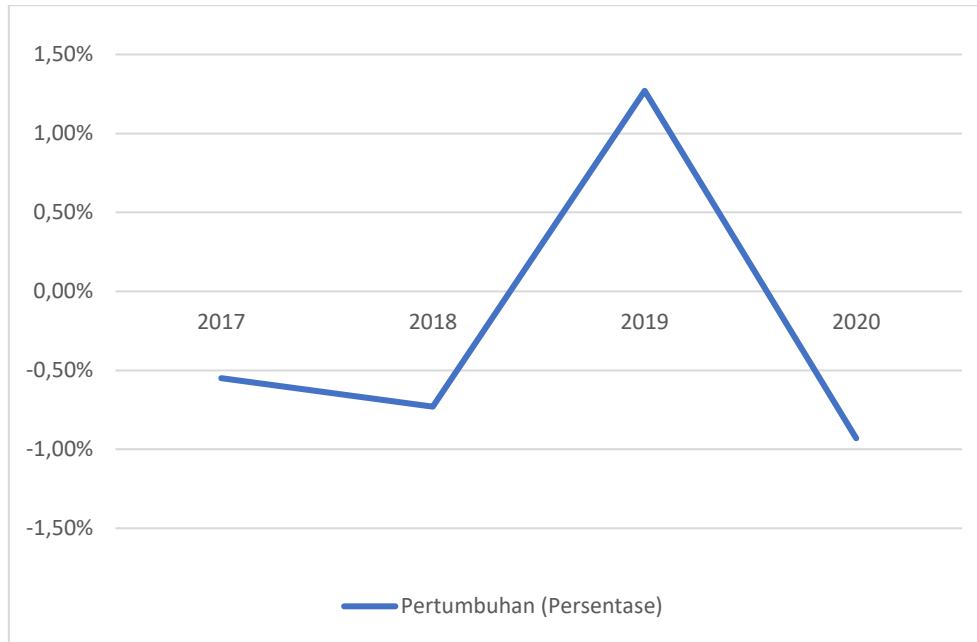
Investor memerlukan sebuah informasi dalam pengambilan keputusan investasinya dapat melalui pendekatan menggunakan analisis teknikal maupun analisis fundamental. Pada analisis teknikal investor dapat mengetahui harga saham di waktu yang lalu, volume perdagangan dan indeks saham tersebut. Sedangkan dengan menggunakan analisis fundamental investor juga bisa membeli saham dengan memperkirakan harga saham sekarang dan prospeknya di masa yang akan datang dengan mempertimbangkan tingkat resiko yang ada.

Resiko yang dihadapi oleh investor dalam pasar finansial cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan asset riil. Maka dari itu, dalam pengambilan keputusan berinvestasi perlu memperhatikan tingkat keuntungan yang diperoleh sekaligus resiko yang dihadapi. *Return* yang tinggi juga akan disertai dengan resiko yang tinggi, begitupun sebaliknya. Investor yang menginginkan tingkat keuntungan dalam jumlah besar harus siap menghadapi resiko yang besar, sedangkan investor yang memiliki tingkat resiko yang rendah harus puas dengan tingkat keuntungan yang rendah pula.

Lembaga yang menyediakan informasi lengkap tentang perkembangan saham yang ada di Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI). Data pergerakan saham tersebut disebarkan melalui media cetak dan elektronik. Berikut gambaran indeks saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017-2020.

Gambar 1.1

INDEKS PROPERTY DAN REAL ESTATE 2017 - 2020



Sumber : *Yahoo Finance*, 2021

Seperti yang terlihat pada grafik di atas bahwa sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Gambar 1.1 menjelaskan bahwa sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2018 mengalami penurunan dan pada tahun 2019 sempat mengalami kenaikan yang cukup baik. Namun pada tahun 2020 mengalami penurunan drastis yang dimana kebanyakan para investor melakukan aktivitas penjualan sehingga harga jual saham mulai turun dan penjualan juga mengalami penurunan. Hal ini bisa diakibatkan oleh ketidakpastian dari isu-isu pandemi covid. Dari beberapa riset terdahulu menyatakan bahwa *Return* saham dipengaruhi oleh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio*. Oleh karena itu atas dasar penelitian terdahulu dan fenomena yang terjadi maka dalam penelitian yang diteliti ini menggunakan variabel berupa *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* sebagai faktor yang mempengaruhi *Return saham*. Dengan demikian penelitian ini

mengangkat sebuah judul “**Analisis Pengaruh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2020*”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang sudah dijabarkan di atas maka dapat ditarik menjadi sebuah rumusan masalah sebagai berikut :

- a) Apakah ada pengaruh *Market Risk* Terhadap *Return Saham perusahaan Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020 ?
- b) Apakah ada pengaruh *Book To Market Ratio* Terhadap *Return Saham perusahaan Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020 ?
- c) Apakah ada pengaruh *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham perusahaan Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020 ?
- d) Apakah ada pengaruh secara simultan dari *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham perusahaan Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020 ?

C. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Market Risk* terhadap *Return Saham perusahaan Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020

- b) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Book To Market Ratio* terhadap *Return Saham* perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020
- c) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020
- d) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh secara simultan dari *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2020

D. Manfaat Penelitian

- a) Manfaat Bagi Institusi

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi wawasan ilmu dan memberikan pengetahuan serta berkontribusi dalam penambahan wawasan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Manajemen Keuangan. Selain itu penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan bacaan dalam perpustakaan di Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

- b) Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini dilaksanakan agar dijadikan literature pembanding antara teori yang diperoleh pada saat mata kuliah berlangsung dan kenyataan pada saat penelitian. Serta dapat dijadikan sebagai studi kepustakaan dengan melihat kenyataan yang ada di lapangan. Sehingga berdampak positif terutama bagi penulis untuk mengembangkan wawasan dan pengetahuannya yang berhubungan dengan bidang keuangan di masyarakat.

c) Manfaat Bagi Peneliti selanjutnya

Penelitian ini bisa digunakan sebagai referensi untuk memperluas dalam penelitian selanjutnya.

