

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Laporan keuangan pada perusahaan merupakan sebuah informasi yang penting dalam mengukur tingkat kinerja keuangan perusahaan untuk menarik investor. Laporan keuangan yang biasanya disajikan dalam manajemen perusahaan yang digunakan dalam memprediksi saham yaitu neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan modal dan laporan arus kas. Hal ini tidak relevan jika tidak menggunakan analisis rasio keuangan yang biasanya menjadi alat ukur perusahaan untuk mengetahui apakah kinerja keuangan yang selama periode berjalan menguntungkan bagi perusahaan dalam pasar modal atau malah merugikan perusahaan. Hal ini merupakan faktor yang sangat penting untuk menarik para investor di pasar modal. Pasar modal adalah tempat bagi perusahaan untuk mengumpulkan modal dengan cara menawarkan sahamnya kepada para calon investor. Keterlibatan calon investor dalam pasar modal adalah dengan cara membeli saham yang ditawarkan dalam pasar modal. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa terjadi transaksi jual-beli dalam pasar modal layaknya pasar barang dan jasa pada umumnya. Pada dasarnya, pasar modal memiliki dua fungsi yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Fungsi ekonomi pasar modal adalah menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana. Fungsi keuangan pasar modal adalah menyediakan dana yang dibutuhkan oleh pihak-pihak lainnya tanpa harus terlibat secara langsung dalam kegiatan operasi perusahaan (Husnan, 2005).

Upaya yang dilakukan perusahaan terhadap pasar modal tersebut adalah dengan *Go Public*. *Go Public* atau penawaran umum saham adalah kegiatan

penawaran saham yang dilakukan oleh perusahaan/emiten untuk menjual saham atau efek kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur oleh UU Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya. Dalam istilah pasar modal, *Go Public* sering disebut sebagai IPO (*initial public offering*), yaitu penawaran pasar perdana kepada masyarakat. *Go Public* berarti menjual saham perusahaan ke para investor dan membiarkan saham tersebut diperdagangkan di pasar saham. Hal ini dapat menjadi alternatif pendanaan perusahaan dari luar perusahaan.

Di dalam aktivitas pasar modal kedua belah pihak yang memiliki dana (investor) dan yang membutuhkan dana (*emiten*) akan memiliki tujuan yang berbeda. Bagi emiten, pasar modal adalah salah satu alternatif untuk mendapatkan tambahan dana tanpa perlu menunggu hasil dari kegiatan operasional, sedangkan bagi investor pasar modal adalah salah satu alternative untuk melakukan investasi dan mendapatkan keuntungan yang optimal. Suatu investasi tentunya memiliki resiko tersendiri. Suatu resiko dalam investasi tentunya tidak dapat diketahui secara pasti oleh para investor.. Oleh karena itu seorang investor memerlukan analisis dalam menginvestasikan dananya dan meminimalkan resiko (Restiyani, 2006). Bagi seorang investor, investasi dalam sekuritas yang dipilih tentu diharapkan memberikan tingkat pengambilan (*return*) yang sesuai dengan resiko yang harus ditanggung oleh para investor. Bagi para investor, tingkat *return* ini menjadikan faktor utama karena *return* adalah hasil yang diperoleh dari suatu investasi (Jogiyanto,2000).

Sekuritas saham adalah salah satu jenis sekuritas yang paling populer di pasar modal. Saham adalah surat berharga sebagai bukti penyertaan atau pemilihan individu atau institusi dalam perusahaan (Ang, 1997). Sedangkan menurut Husnan, (2005) saham adalah tanda bukti pengambilan bagian atau

peserta dalam perusahaan terbuka (PT). Saham yang dinilai baik adalah saham yang mampu memberikan *return* realisasi yang tidak terlalu jauh dari *return* ekspektasi. Pada dasarnya nilai *return* dari setiap sekuritas berbeda-beda. Tidak semua sekuritas akan memberikan *return* yang sama bagi para investor. *Return* dapat ditentukan oleh banyak faktor seperti kinerja perusahaan dan strategi perusahaan mengelola laba yg dimiliki. Perusahaan dianggap gagal keuangannya jika perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajibannya pada waktu jatuh tempo meskipun total aktiva melebihi total kewajibannya pada waktu jatuh tempo. Jika perusahaan mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang mengarah pada kebangkrutan, kondisi itu yang membuat para investor dan kreditor menjadi khawatir. Apabila perusahaan tersebut diindikasikan gagal keuangannya berarti perusahaan tersebut tidak mampu menghasilkan *return* yang menguntungkan bagi pihak investor dan pada akhirnya harga saham akan mengalami penurunan (Prawira, 2006). Pendapatan dari investasi saham atau *return* dapat berupa deviden dan *capital gain*. Deviden merupakan penerimaan dari perusahaan yang berasal dari laba yang dibagikan, sementara *capital gain* merupakan pendapatan yang diperoleh dari selisih harga saham. Apabila selisih harga tersebut negatif berarti investor mengalami *capital loss* dan sebaliknya. Para investor seringkali menginginkan keuntungan dengan segera sehingga mereka lebih menginginkan keuntungan dalam bentuk *capital gain* dibandingkan deviden (Jogiyanto, 2000). Dalam pasar modal, seorang investor harus hati-hati dalam mengambil keputusan untuk memilih alternative investasi karena tidak pastinya *return* yang akan diterima. Dalam pasar modal juga seorang investor harus melakukan analisis yang lebih mendalam mengenai suatu perusahaan karena tidak semua saham dari perusahaan yang memiliki

profil baik akan memberikan *return* yang baik pada investor. Sebuah perusahaan memiliki kemungkinan mengalami *return* yang fluktuatif setiap saat karena berbagai macam faktor yang bersifat makro dan mikro.

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. Sedangkan saham merupakan surat bukti kepemilikan atas aset-aset perusahaan yang menerbitkan saham. Jika investor memiliki saham suatu perusahaan, maka investor tersebut akan mempunyai hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan, setelah dikurangi dengan pembayaran semua kewajiban perusahaan (Fahmi, 2011). *Return* saham merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi. *Return* dibedakan menjadi dua, yaitu *return* realisasi (*return* yang terjadi atau *return* sesungguhnya) dan *expected return* (*return* yang diharapkan oleh investor) (Jogiyanto, 2003).

Harapan untuk memperoleh *return* juga terjadi dalam *financial asset*. Suatu *financial asset* menunjukkan kesediaan investor menyediakan sejumlah dana pada saat ini untuk memperoleh sebuah aliran dana pada masa yang akan datang sebagai kompensasi atas faktor waktu selama dana ditanamkan dan risiko yang ditanggung. Dengan demikian para investor sedang mempertaruhkan suatu nilai sekarang untuk sebuah nilai yang diharapkan pada masa mendatang. Pemilihan sektor untuk investasi juga sangat berpengaruh terhadap ekspektasi investor dalam memperoleh *return* saham. Salah satu sektor untuk investasi yang menjanjikan adalah *Property* dan *Real Estate* karena kinerja dan harga selalu naik dengan seiring berjalan waktu. Menurut hasil survei yang dilakukan oleh BI (Bank Indonesia) pada akhir tahun 2018 bahwa sektor properti di Indonesia masih tumbuh, hal ini sejalan dengan kenaikan harga saham-saham sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dan secara *year to date*,

indeks sektor properti tercatat naik 7% tertinggi kedua setelah pertambangan. Menurut data Survei Harga Properti Residensial yang dirilis oleh BI menunjukkan Indeks harga properti pada tahun 2017 tercatat 201,36. Naik dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar 194,54 pada tahun 2016. Pada tahun 2018, indeks properti diperkirakan naik lagi menjadi 201,36 begitupun pada tahun berikutnya. Kenaikan harga bahan bangunan dan upah pekerja masih menjadi penyebab kenaikan harga properti. Sedangkan kinerja indeks *property* tumbuh 7.14% secara *year to date* (YtD). Sejumlah saham *property* yang pertumbuhannya tinggi secara YtD adalah PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) naik 115,91%, PT Sentul City Tbk (BKSL) naik 48,23%, dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) naik 22,22%.

Objek penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dikarenakan investasi pada sektor ini cukup menjanjikan dengan harga yang cenderung naik dan cocok dengan kondisi negara yang berstatus negara berkembang. Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang mencerminkan keadaan perekonomian di suatu negara. Perkembangan sub sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Penyebabnya adalah jumlah tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lainnya. Pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,2 % atau sekitar tiga juta jiwa setiap tahunnya. Dengan demikian angka kebutuhan rumah juga akan terus meningkat setiap tahunnya. Banyaknya kebutuhan rumah masyarakat saat ini tentu akan mendorong pendapatan bagi

perusahaan yang akan menaikkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan akan tercermin dalam nilai pasar sahamnya yang disebut harga saham. Dengan naiknya nilai perusahaan berarti menunjukkan tingginya *Return* saham yang merupakan faktor penting untuk menarik para investor. Alasan lainnya mengapa peneliti memilih perusahaan *Property* dan *Real Estate* yaitu melihat dari data laporan keuangan di Bursa Efek Indonesia, data Perusahaan Real estate dan properti secara umum mengalami kenaikan. Untuk itu peneliti ingin meneliti lebih lanjut apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap kenaikan harga yang akan menyebabkan return saham juga naik.

Salah satu cara yang biasa digunakan untuk menilai perusahaan adalah pendekatan fundamental. Faktor fundamental dari perusahaan yang dapat menggambarkan kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan perusahaan adalah rasio-rasio keuangan. Melalui rasio-rasio keuangan kita bisa membuat perbandingan yang berarti dalam dua hal. Pertama, kita bisa membandingkan rasio keuangan suatu perusahaan dari waktu ke waktu untuk mengamati *trend* yang sedang terjadi. Kedua, kita dapat membandingkan rasio keuangan sebuah perusahaan dengan perusahaan lain yang masih bergerak dalam industri yang relatif sama dengan periode tertentu. Di dalam pendekatan fundamental ini terdapat beberapa rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar. rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas adalah rasio yang dianggap paling bisa untuk menggambarkan kondisi keuangan perusahaan yang sebenarnya, dan inilah yang menjadi alasan peneliti memilih dua rasio ini dalam penelitian.

Rasio profitabilitas mampu mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan dan memberi gambaran tentang efektivitas pengelolaan

perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan dari investasi perusahaan. Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, terutama laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi. Tujuannya adalah agar terlihat bagaimana perkembangan perusahaan dalam kurun waktu tertentu, baik penurunan atau kenaikan profitabilitas yang dicapai perusahaan, sekaligus mencari faktor yang menyebabkan perusahaan tersebut. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Net Profit Margin* (NPM), dan *Return on Asset* (ROA). Rasio solvabilitas merupakan rasio yang mampu mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidsasi). Dalam prakteknya, apabila dari hasil perhitungan perusahaan ternyata memiliki rasio solvabilitas yang tinggi, hal ini akan berdampak timbulnya resiko kerugian yang lebih besar, tetapi juga ada kesempatan mendapat laba juga besar. Sebaliknya apabila perusahaan memiliki rasio solvabilitas yang lebih rendah tentu memiliki resiko kerugian yang lebih kecil pula, terutama pada saat kondisi perekonomian menurun. Dampak ini juga mengakibatkan rendahnya tingkat hasil pengembalian (*return*) pada saat perekonomian tinggi. Rasio solvabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt To Equity Ratio* (DER). Rasio likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan likuiditas jangka pendek suatu perusahaan dengan menurut aktiva lancar perusahaan tersebut relatif terhadap utang lancarnya. Rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR).

Return on Asset (ROA) menurut Kasmir (2012: 201) adalah rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam

perusahaan. Selain itu, ROA memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan. Sedangkan Hasil penelitian yang dilakukan pada 2008-2010 menghasilkan bahwa ROE terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham sehingga variabel tersebut dapat digunakan untuk memprediksi *return* saham. Sedangkan NPM dan DER tidak berpengaruh terhadap *return* saham manufaktur yang terdaftar di BEI (Yunita, 2012). *Net Profit Margin* (NPM) menurut Gumanti (2011: 114) adalah rasio yang menunjukkan pencapaian laba atas per Rupiah penjualan yang dihitung dengan membandingkan laba yang diperoleh dengan penjualan yang dihasilkan. Sedangkan *Debt Equity Ratio* adalah rasio yang mengukur presentase penggunaan dana yang berasal dari kreditur. Semakin tinggi pendanaan perusahaan melalui hutang, akan mengakibatkan semakin tingginya resiko kebangkrutan. Hal tersebut akan menjadikan investor semakin berisiko dalam berinvestasi pada perusahaan tersebut. Akan tetapi jika perusahaan dapat mengelola hutang dengan baik, maka hutang mampu mengungkit laba (*leverage*). *Current Ratio* adalah rasio untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar perusahaan tersebut. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar, berarti semakin tinggi kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendeknya

Penelitian di bidang pasar modal telah banyak dilakukan diantaranya tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham. Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan terdapat perbedaan tentang pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Yang pertama adalah menunjukkan

perbedaan pengaruh ROA terhadap *return* saham, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Bachri (1997) menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham. Hal ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Gayuh (2002) yang menyebutkan ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Berikutnya menunjukkan perbedaan pengaruh CR terhadap *return* saham, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Choirudin (2018) diketahui bahwa *Current Ratio* berpengaruh *negative* dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Selanjutnya menunjukkan perbedaan pengaruh NPM terhadap *return* saham, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Aryono (2002) menyimpulkan bahwa *Net Profit Margin* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ardiani (2007) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dan yang terakhir menunjukkan perbedaan pengaruh DER terhadap *return* saham, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Subekti Puji (2006) menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Berbeda dengan penelitian Gian Ismoyo (2011) yang menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Penelitian mengenai *return* saham telah banyak dilakukan mengingat pentingnya faktor fundamental dalam mempengaruhi nilai *return* saham. Namun berdasarkan bukti empiris yang menghubungkan faktor-faktor fundamental dengan *return* saham masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda sehingga perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk membuktikan bagaimana pengaruh ROA, CR, NPM, dan DER terhadap *return* saham terutama pada sektor industri *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan hal tersebut maka

dilakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Asset* (ROA), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Current Ratio* (CR) Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2019.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaruh *Debt to Equality Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
2. Bagaimana pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
3. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
4. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
5. Bagaimana pengaruh *Debt to Equality Ratio* (DER), *Profit Margin* (NPM), *Return on Asset* (ROA), *Current Ratio* (CR) secara simultan terhadap *returnsaham* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah diatas,maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *Debt to Equality Return* terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
2. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *Return on Asset* terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
3. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *Net profit Margin* terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
4. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *Current Ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
5. Mengetahui dan menganalisa pengaruh antara *Debt Equality Ratio* (DER), *Profit Margin* (NPM), *Return on Asset* (ROA), *Current Ratio* (CR) secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?

1.4 MANFAAT PENELITIAN

1. Bagi para investor

Penelitian ini bisa dijadikan alat bantu analisis terhadap saham yang diperjualbelikan di bursa melalui variable-variabel yang digunakan dalam penelitian ini sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi yang dinilai paling tepat.

2. Bagi perusahaan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk membuat perencanaan penyusunan struktur modal perusahaan dalam upaya

mencapai struktur modal yang optimal dan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan kebijakan, dan sebagai bahan pertimbangan untuk mengevaluasi, memperbaiki serta meningkatkan kinerja perusahaan.

3. Bagi peneliti

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan sekaligus pengalaman dalam menerapkan ilmu yang didapat khususnya tentang *return* saham. Serta dapat menjadi referensi perluasan penelitian selanjutnya.