

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring dengan makin berkembangnya dunia bisnis di Indonesia yang didukung oleh perkembangan pasar modal. Pasar modal mempunyai peranan yang sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara karena memiliki fungsi dalam ekonomi dan fungsi dalam keuangan. pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pihak yang mempunyai kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana atau yang disebut dengan fungsi ekonomi. Sedangkan fungsi keuangan, pasar modal menyediakan dana yang diperlukan oleh pihak yang membutuhkan dana. Bagi Investor, investasi melalui pasar modal dapat dilakukan dengan cara membeli salah satu instrumen pasar modal yang paling terkenal di masyarakat yaitu saham.

Didalam pasar modal terdapat istilah perusahaan *go public*. Perusahaan yang telah *go public* memiliki arti yaitu bahwa perusahaan tersebut telah menjual sahamnya kepada publik dan siap untuk dinilai oleh publik atau masyarakat. Perusahaan yang sudah *go public* yang ada di Bursa Efek Indonesia terbagai dalam beberapa sektor dan sub sektor, pada penilitan ini penulis memilih bagian dari sektor jasa yakni sub sektor *real estate* dan *property*. Industri ini merupakan industry yang bergerak dalam bidang pembangunan gedung-gedung dan fasilitas umum. Sub sektor *real estate* dan *property* ini dipilih karena dapat dikatakan menjadi industri mempunyai perkembangan yang cukup menjanjikan dengan melihat dari kenaikan dari harga tanah dan bangunan, penawaran pada tanah cenderung bersifat tetap sedangkan permintaan cenderung akan selalu bertambah dengan melihat populasi penduduk yang selalu naik. Terlebih lagi, negara Indonesia memiliki jumlah penduduk yang muda dengan angka sekitar lima persen penduduk berumur di bawah tiga puluh tahun, hal ini menunjukkan bahwa banyak masyarakat Indonesia yang diperkirakan akan membeli properti pertama dalam waktu dekat dan jangka waktu menengah. Banyaknya perusahaan-

perusahaan yang bergerak dalam industri *real estate* dan *property* di Indonesia maka akan semakin banyak terjadinya pembangunan di sektor perumahan, pembangunan apartemen, dan pembangunan pada pusat perbelanjaan, diharapkan dapat membuat para calon investor tertarik untuk menanamkan modalnya sehingga prospek saham *real estate* dan *property* yang diperdagangkan diharapkan akan terus mengalami peningkatan pada harga saham dan akan berpengaruh terhadap kenaikan return saham pada perusahaan *real estate* dan *property*.

Tabel 1.1 Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* Yang Menjadi Sampel

No	Kode perusahaan	Nama Perusahaan
1	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk
2	CTRA	PT Ciputra Development Tbk
3	DILD	PT Intiland Development Tbk
4	DUTI	PT Duta Pertiwi Tbk
5	LPCK	PT Lippo Cikarang Tbk
6	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk
7	MKPI	PT Metropolitan Kentjana Tbk
8	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk
9	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk
10	RDTX	PT Roda Vivatex Tbk
11	RODA	PT Pikko Land Development Tbk
12	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk

Sumber : www.idx.co.id

Dalam berinvestasi di pasar modal investor tentunya akan memerlukan banyak informasi tentang perusahaan yang akan menjadi tempat berinvestasi yang dapat dilihat dari bagaimana perkembangan saham dan kondisi keuangan perusahaan. Dengan mendapatkan informasi tersebut pemegang saham nantinya

akan dapat memperkirakan sejauh mana keberhasilan perusahaan dari saham yang dipilih investor serta dapat mengetahui berapa besar keuntungan optimal yang akan diperoleh pemegang saham. Ketika berinvestasi pada saham Investor yang memiliki tujuan investasi jangka pendek pada umumnya hanya mengharapkan *return* berupa *capital gain* . *Return* merupakan hasil yang didapatkan oleh pemegang saham dari investasi dan investor cenderung akan berinvestasi pada saham yang mempunyai tingkat *return* yang tinggi. *return* dibedakan dua macam *return* realisasi yang sudah terjadi atau *return* ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang.

Investasi di pasar modal memerlukan pemikiran yang sedikit rumit dan informasi yang sangat kompleks, dan investor dituntut untuk menghadapi resiko yang cukup besar sesuai dengan istilah saham “*High risk high return*”. Dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada saham seorang investor diharuskan untuk menganalisis bagaimana kondisi keuangan perusahaan dengan melihat laporan keuangan perusahaan agar investasi yang dilakukannya dapat memberikan keuntungan maksimal. salah satu cara yang biasa digunakan dalam menilai kondisi perusahaan adalah dengan pendekatan fundamental. Pendekatan fundamental adalah dengan menganalisis rasio-rasio keuangan dapat menjelaskan kekuatan dan kelemahan kondisi perusahaan dan dapat mempengaruhi harga saham di masa mendatang diluar faktor-faktor yang ada didalam pasar modal.

Rasio profitabilitas menunjukkan bagaimana kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba. Rasio yang digunakan pada penilitan ini adalah Rasio profitabilitas yang sering digunakan untuk menilai kinerja keuangan yang diprediksi dapat mempengaruhi *return* saham yaitu *Return On Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM). Semakin tinggi nilai profitabilitas yang ada dapat menunjukkan bahwa perusahaan dapat meningkatkan laba, maka harga saham akan ikut naik dan tingkat *return* saham yang didapat akan semakin besar.

Rasio solvabilitas menunjukkan bagaimana perusahaan mampu untuk mengelola utangnya dalam rangka memperoleh keuntungan dan juga mampu untuk melunasi kembali utangnya dengan menggunakan modal yang ada . Dalam penelitian ini, rasio solvabilitas digunakan adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). Semakin tinggi nilainya maka akan membuat resiko yang harus diterima oleh

pemegang saham juga tinggi dan akan menurunkan minat investor karena investor cenderung menghindari saham-saham perusahaan yang mempunyai tingkat *Debt to Equity Ratio* yang tinggi.

Berdasarkan laporan keuangan dua belas perusahaan yang menjadi sampel penelitian yang merupakan sub sektor *real estate* dan *property* periode 2013-2017, dua belas perusahaan tersebut adalah PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Development Tbk, PT Intiland Development Tbk, PT Duta Pertiwi Tbk, PT Lippo Cikarang Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, PT Metropolitan Kentjana Tbk, PT Plaza Indonesia Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Roda Vivatex Tbk, PT Pikko Land Development Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk. Terdapat rata-rata rasio keuangan pertahun yang didapat kita lihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1.2 Rata-Rata ROE,NPM,DER Terhadap Return Saham

TAHUN	RETURN SAHAM	ROE	NPM	DER
2013	0.20	17.74	33.24	0.98
2014	0.57	20.11	40.62	0.91
2015	-0.01	15.40	31.38	0.92
2016	0.06	13.05	29.36	0.87
2017	-0.17	11.31	26.59	1.25

Sumber : Laporan Keuangan, data diolah 2019

Berdasarkan tabel 1.1 diatas perkembangan *return* saham pada sub sektor *real estate* dan *property* periode 2013-2017 mengalami fluktuasi, *return* saham tertinggi terjadi pada tahun 2014 sebesar 0,57 dan *return* saham terendah terjadi pada tahun 2017 sebesar -0,17. Fenomena yang terjadi adalah pada tahun 2016 dimana pada tahun 2016 nilai *return on equity* mengalami penurunan dari 15,40 menjadi sebesar 13,05 diikuti dengan penurunan *Net profit margin* dari 31,38 menjadi sebesar 29,36 penurunan *Net profit margin* disebabkan karena ada beberapa perusahaan yang mengalami penurunan penjualan sehingga laba yang diterima ikut mengalami penurunan. Pada tahun *return* saham nilainya meningkat sebesar 0,06 dari tahun sebelumnya yaitu -0,01.

Hal ini menjadi alasan menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian karena pada tahun 2016 mengalami kejanggalan. Berdasarkan teori, *return on*

equity dan *Net profit margin* yang tinggi akan diikuti dengan meningkatnya *return* saham yang diterima oleh investor, sebaliknya jika nilai *return on equity* dan *Net profit margin* menurun maka akan diikuti dengan penurunan *return* saham. Pada tahun 2016 nilai *return on equity* dan *Net profit margin* mengalami penurunan tetapi *return* saham yang diterima oleh investor berbanding terbalik dengan teori yang ada yaitu terjadi peningkatan pada *return* saham yang diterima investor,

Penelitian terdahulu tentang *return on equity* diteliti oleh (Ika, Nandani, & Sudjarni, 2017) *return on equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan menurut (Utami, 2014) ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian *Net profit margin* yang dilakukan oleh (Putra & Kindangen, 2016) *Net profit margin* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Sedangkan menurut (Mahardika & Artini, 2017) yang meneliti pada emiten Jakarta Islamic Index tahun 2013-2015 di Bursa Efek Indonesia hasil penelitiannya adalah *Net profit margin* secara parsial berpengaruh tidak signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian *Debt to Equity Ratio* yang dilakukan oleh (Handayani & Zulyanti, 2018) Hasil penelitiannya adalah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Firmansyah, 2017) hasil penelitiannya adalah *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan diatas dan banyaknya hasil penelitian yang berbeda-beda maka perlu adanya penelitian lanjutan untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**PENGARUH RETURN ON EQUITY (ROE) , NET PROFIT MARGIN (NPM), DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2017**”.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *Return Saham*?
2. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap *Return Saham*?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *Return Saham*?
4. Apakah *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) secara simultan berpengaruh terhadap *Return Saham*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return Saham* pada sub sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return Saham* pada sub sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
3. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada sub sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
4. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap *Return Saham* pada sub sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk beberapa pihak diantaranya :

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian dapat memperoleh wawasan dan pengetahuan mengenai Pengaruh *return on equity* (ROE) , *net profit margin* (NPM), dan *debt to equity ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017”

2. Bagi Investor

Diharapkan dapat memberikan informasi mengenai rasio keuangan yang dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi saham sehingga dapat memaksimalkan *return* yang didapat dikemudian hari.

3. Bagi perusahaan

Diharapkan dapat menjadi pertimbangan perusahaan dalam mengambil keputusan atau strategi dalam upaya memaksimalkan laba sehingga dapat menghasilkan *return* yang lebih banyak dan dapat menarik minat para investor untuk berinvestasi.

4. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan penelitian dapat ini menjadi referensi pada penelitian selanjutnya dan dapat menambah ilmu pengetahuan tentang rasio keuangan dan pasar modal khususnya saham.

1.5 Batasan Masalah

1. Variabel independen yang digunakan yaitu *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Debt To Equity Ratio* (DER) dan variabel dependen yang digunakan adalah *Return Saham*.
2. Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 dan tidak pernah *delisting*.

3. Perusahaan yang menawarkan *Initial Public Offering* sebelum tahun 2013
4. Perusahaan memiliki data harga penutupan saham (*closing price*), dimana saham tersebut masih aktif di perdagangan selama periode tahun 2013 sampai dengan 2017.
5. Perusahaan konsisten menerbitkan laporan keuangan yang telah di audit per 31 Desember selama periode tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.
6. Perusahaan memiliki rasio profitabilitas yang positif selama tahun penelitian.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran utuh secara menyeluruh mengenai penulisan penelitian ini, maka disusunlah suatu sistematika penulisan yang berisi mengenai informasi materi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penelitian ini, adapun sistematika penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah yang menjadi dasar pemikiran atau latar belakang penelitian ini untuk selanjutnya disusun rumusan masalah , tujuan penelitian ,manfaat penelitian, batasan masalah dan yang terakhir sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan pustaka yang menjadi dasar dalam perumusan hipotesis dan review beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang desain penelitian, tahapan penelitian,model konseptual penelitian , operasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, metode pengambilan sampel dan yang terakhir adalah metode analisis data.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi mengenai profil organisasi atau perusahaan, hasil analisis data dan pembahasan hasil penelitian

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan implikasi manajerial

