

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang sangat penting karena berhubungan dengan bidang lain. Jika sektor ini berkembang pesat, seiring dengan kemajuan sektor dalam penciptaan lapangan kerja, bidang lain seperti material, jasa, logistik, keuangan, dan bahkan perbankan juga akan tumbuh. Dengan demikian, perkembangan *real estate* dan industri *property* dapat menggairahkan perekonomian Indonesia dan berdampak signifikan terhadapnya. Bisnis *property* dan *real estate* itu sendiri meliputi penjualan, pembelian, sewa guna dan pengoperasian bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal. Di era globalisasi, jumlah penduduk di Indonesia semakin bertambah, dan permintaan akan perumahan, sekolah, ritel dan perkantoran juga semakin meningkat.

Keuntungan adalah hal terpenting yang dilihat dan dihargai oleh investor. Oleh karena itu, salah satu faktor terpenting yang menarik investor untuk berinvestasi adalah *return* saham. *Return* saham, yaitu pendapatan saham karena selisih antara harga saham saat ini dan harga saham sebelumnya. Semakin tinggi profitabilitas saham suatu perusahaan maka semakin baik citra perusahaan tersebut dan semakin besar pula kemungkinan menarik investor untuk berinvestasi. Faktor-faktor berikut mempengaruhi *return* saham, yaitu *current ratio*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, dan *price earning ratio*.

Current Ratio adalah cara untuk menguji tingkat perlindungan yang dapat diperoleh pemberi pinjaman jangka pendek dari perusahaan untuk mendanai operasi perusahaan. Dampak dari *current ratio* saat ini terhadap *return* saham adalah jika *current ratio* saat ini rendah maka *return* saham akan menurun. Jika *current ratio* saat ini terlalu tinggi maka akan dianggap buruk dalam beberapa kasus, yang mengindikasikan bahwa banyak dana di perusahaan yang berada dalam keadaan menganggur (aktivitas rendah) yang pada akhirnya akan menurunkan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu perusahaan harus menjaga *current ratio* yang terbaik yaitu *current ratio* yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan operasionalnya (terutama modal kerja) yang sangat penting untuk menjaga kinerja perusahaan. Hal ini pada akhirnya akan berdampak pada *return* saham. Investor harus memiliki saham perusahaan untuk meningkatkan *return* saham.

Dalam rangka memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjang perusahaan untuk mendanai aset perusahaan, perusahaan dapat menggunakan *debt to equity ratio*. Semakin rendah nilai hubungan ini, semakin baik perusahaan akan melunasi hutangnya kepada pihak ketiga. *Net profit margin* merupakan rasio yang digunakan perusahaan untuk menghitung sejauh mana laba bersih per penjualan perusahaan. Semakin tinggi nilai indeks, semakin besar kemungkinan perusahaan memperoleh hasil bersih yang lebih tinggi.

Setiap investor harus bisa menilai prospek perkembangan perusahaan ke depan.

Dalam hal ini, perusahaan dapat menggunakan *price earning ratio* terhadap pendapatan sebagai dasar penghitungan harga saham per saham. Semakin tinggi nilai sahamnya, semakin besar keuntungan yang didapat perusahaan karena tingginya permintaan saham tersebut. Oleh karena itu, saham dianggap sebagai *liquid*.

Tabel 1.1 Fenomena Pengaruh Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Net Profit Margin, dan Price Earning Ratio terhadap Return Saham pada Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2019

No	Emiten	Tahun	<i>Current Ratio (%)</i>	<i>Debt to Equity Ratio (%)</i>	<i>Net Profit Margin (%)</i>	<i>Price Earning Ratio (%)</i>	<i>Return Saham (Rp)</i>
1	APLN (Agung Podomoro Land Tbk.)	2015	139	69,6	68,77	805,40	-1
		2016	107	65,3	57,34	643,58	-124
		2017	130	80,9	110,94	296,48	0
		2018	105	85,6	13,31	7069,77	-58
		2019	166	76,4	9,09	39333,33	-25
2	ASRI (Alam Sutera Realty Tbk.)	2015	72	183,38	24,58	1129,78	-217
		2016	90	180,84	18,79	1359,60	9
		2017	74	141,80	35,36	506,91	4
		2018	65	118,72	24,42	631,96	44
		2019	131	107,29	29,14	462,32	74
3	BSDE (Bumi Serpong Damai Tbk.)	2015	229	34,9	34,5	1600,85	-5
		2016	291	30,2	27,2	1880,63	-55
		2017	237	24,9	47,6	665,00	-55
		2018	336	44,6	19,5	1861,19	-445
		2019	362	39,9	39,4	853,74	0

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas menunjukkan bahwa *current ratio* PT Alam Sutera Realty Tbk. tahun 2018-2019 mengalami peningkatan, tetapi *return* sahamnya menurun, dimana menurut teori Farkhan (2013) yang mengatakan bahwa apabila *current ratio* naik, maka *return* saham juga naik. *Debt to Equity Ratio* PT. Agung Podomoro Land Tbk. pada tahun 2016-2017 mengalami peningkatan, sedangkan *return* saham naik, dimana menurut teori Rio (2011) yang mengatakan bahwa Debt to Equity Ratio memiliki pengaruh negatif terhadap return saham. Apabila *Debt to Equity Ratio* meningkat maka akan menurunkan *return* saham, begitu juga sebaliknya.

Net Profit Margin pada PT. Alam Sutera Realty Tbk. tahun 2015-2016 mengalami peningkatan, sedangkan *return* saham turun, dimana menurut teori Putra dan Kindangen (2016) yang mengatakan bahwa apabila *Net Profit Margin* meningkat maka *return* saham akan meningkat. Pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk. pada tahun 2017-2018 *Price Earning Ratio* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk. pada tahun 2017-2018 mengalami peningkatan, sedangkan *return* saham mengalami penurunan, dimana menurut teori Stella (2009) apabila *Price Earning Ratio* meningkat maka *return* saham akan meningkat.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah ada, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Curret Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Net*

Profit Margin, dan *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019”.

1.2 Landasan Teori

Current Ratio (CR)

Rasio yang umumnya digunakan dalam menganalisis posisi modal kerja suatu perusahaan yaitu *Current Ratio* adalah perbandingan antara jumlah aktiva lancar dengan hutang lancar. Menurut Athanasius (2012:69) *Current Ratio* adalah yang paling umum dalam mengukur tingkat likuiditas suatu perusahaan. Semakin tinggi current ratio, maka perusahaan dianggap semakin mampu untuk melunasi kewajiban lancarnya. Rumus untuk menghitung *Current Ratio* adalah sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio (CR)} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}}$$

Debt to Equity Ratio (DER)

Debt to Equity Ratio adalah rasio hutang yang digunakan dengan tujuan mengukur besarnya penggunaan hutang terhadap modal sendiri yang perusahaan miliki. Nilai Debt to Equity Ratio dalam penelitian ini berasal dari perbandingan antara total hutang dengan modal sendiri (Abdullah, 2018:31). Secara sistematis dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal}}$$

Net Profit Margin (NPM)

Net Profit Margin adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap laba bersih setelah pajak dan total penjualan. Matriks ini mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dibandingkan dengan total penjualan perusahaan. Alhasil, indikator keuangan perusahaan terus berkembang, menghasilkan laba bersih dari penjualan. Dampaknya pada peningkatan pendapatan yang diterima pemegang saham. Peningkatan margin laba bersih menunjukkan peningkatan kinerja perusahaan, dan return pemegang saham juga akan meningkat (Abdullah, 2018:29).

Net Profit Margin dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Net Profit Margin (NPM)} = \frac{\text{Net Income After Tax}}{\text{Sales}}$$

Price Earning Ratio (PER)

Rasio ini bertujuan untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa depan. Gitman (2015:131) mengatakan bahwa *Price Earning Ratio* biasanya berfungsi untuk menilai nilai saham dari pemilik saham. *Price Earning Ratio* menghitung jumlah yang akan dibayar untuk setiap *earnings* perusahaan. Semakin tinggi *Price Earning Ratio*, maka akan semakin besar kepercayaan dari investor. Untuk menghitung rasio ini digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Price Earning Ratio (PER)} = \frac{\text{Price}}{\text{Earning Per Share}}$$

Return Saham

Return saham adalah satu dari beberapa faktor yang memotivasi investor untuk berinvestasi dan juga menjadi imbalan atas keberanian investor menanggung resiko atas berinvestasi yang dilakukannya (Eduardus, 2010). Return saham dapat diukur dengan rumus yakni:

$$\text{Return Saham} = \frac{P_t - (P_t - 1)}{P_t - 1}$$

Dimana:

P_t = Harga saham tahun sekarang

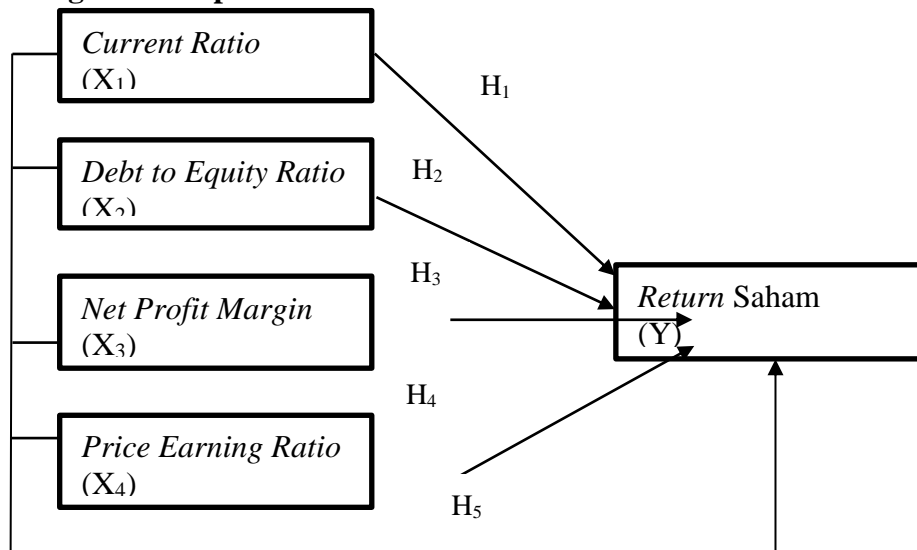
P_{t-1} = Harga saham tahun sebelumnya

Hipotesis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah diuraikan maka hipotesis yang dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- H1 : *Current Ratio* (CR) berpengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019.
- H2 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019.
- H3 : *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019

Kerangka Konseptual



1.3 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat diidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut:

1. Kenaikan *Current Ratio* tidak selalu diikuti dengan kenaikan *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?

2. Penurunan *Debt to Equity Ratio* tidak selalu diikuti dengan kenaikan *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
3. Kenaikan *Net Profit Margin* tidak selalu diikuti dengan kenaikan *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
4. Kenaikan *Price Earning Ratio* tidak selalu diikuti dengan kenaikan *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
5. Kenaikan *Current Ratio*, penurunan *Debt to Equity Ratio*, kenaikan *Net Profit Margin*, dan *Price Earning Ratio* tidak selalu diikuti dengan kenaikan *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah ada sebelumnya dapat dirumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
3. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
4. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?
5. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Net Profit Margin*, dan *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019?