

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.1 Latar Belakang**

Pemindahan IKN (Ibu Kota Nusantara) di Kalimantan Timur memiliki tujuan penting selain untuk menjadi ibu kota paru-paru dunia yaitu menarik perhatian investor asing untuk berinvestasi. Pada kegiatan investasi terdapat salah satu bentuk nyata ialah *return*. *Return* tersebut diharapkan investor berupa *return* normal dalam bentuk dividen artinya perusahaan tidak diharapkan mengalami kerugian yang membuat perusahaan tidak sanggup untuk memberikan laba dalam bentuk dividen kepada para pemegang saham.

*Return* Saham memiliki pengertian hasil dari kegiatan investasi akan diperoleh investor berupa keuntungan maupun kerugian. Kemampuan dalam menganalisis harga saham dan laporan keuangan sangat mempengaruhi (Almira & Wiagusitini, 2020). Informasi dalam laporan keuangan seperti modal, aset, utang sangat dibutuhkan untuk melakukan analisis, gambaran *return* yang didapat diukur dengan memakai rasio keuangan yaitu *Current Ratio (CR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Net Profit Margin (NPM)*, dan *Price Earning Ratio (PER)*.

*Current Ratio* adalah indikator dari rasio likuiditas, hasil *CR* didapat dengan membagikan total aktiva lancar dengan utang lancar sehingga mencerminkan perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya, penelitian Hasanudin dkk (2020) menyatakan *CR* berpengaruh positif signifikan terhadap *Return* Saham, sedangkan penelitian Lestari dan Nursiam (2022) menyatakan *CR* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap *Return* Saham. *CR* yang rendah memiliki indikasi terjadi *problem* terhadap likuiditas, tetapi rasio yang tinggi tidak menjamin keadaan perusahaan sedang baik.

*Debt to Equity Ratio* adalah salah satu indikator rasio *leverage*, *DER* dengan membagikan total utang dengan ekuitas mencerminkan perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Penelitian Hasanudin dkk (2020) menyatakan *DER* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian Sinaga dkk (2020) menyatakan *DER* tidak berpengaruh terhadap *Return* Saham. *DER* yang terlalu tinggi menandakan beban bunga perusahaan sangat besar, sehingga keuntungan yang didapat perusahaan digunakan untuk membayar beban bunga yang berdampak pada penurunan kinerja perusahaan.

*Net Profit Margin* merupakan indikator rasio profitabilitas, *NPM* adalah perbandingan laba bersih (laba tahun berjalan) dengan hasil penjualan maka diketahui perusahaan dapat mengelola sumber dana dan sumber daya dengan baik sehingga laba yang dihasilkan baik pula. Penelitian Yuningsih (2020) menyatakan *NPM* berpengaruh positif dan signifikan terhadap

*return* saham, Sedangkan Penelitian Lestari & Nursiam (2022) menyatakan *NPM* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. *NPM* yang tinggi belum tentu berbanding lurus dengan *return saham*, karena perusahaan mungkin saja menahan dividen untuk menjadikan modal, tetapi *NPM* yang tinggi akan menjadi kesukaan bagi investor yang mau berinventasi.

*Price Earning Ratio* merupakan indikator rasio nilai pasar (*market values ratios*) rasio ini mencerminkan rasio antara harga saham dan *earning* perusahaan. Nilai *PER* besar mengindikasikan harga saham sangat mahal dan bisa terjadi *overvalued* tetapi nilai *PER* kecil juga mengindikasikan kinerja keuangan tidak baik, namun nilai *PER* diharapkan tidak mengalami naik turun yang menyebabkan *return* saham tidak stabil tetapi tetap naik secara konsisten karena hal ini merupakan cerminan dari kinerja keuangan yang memberi dampak pada tingkat *return* saham. Sebagai ilustrasi jika *PER* sebesar 14 kali artinya harga saham dibayarkan 14 kali dari setiap rupiah laba perusahaan, dengan kata lain investor membayar harga saham dari setiap satu rupiah laba perusahaan. Penelitian Mutia dan Martaseli (2018) menyatakan *PER* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham, sedangkan penelitian Carlo (2014) menyatakan *PER* tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Perusahaan jasa sektor Properti dan *Real Estate* menjadi target pada penelitian ini, dikarenakan pada pembangunan proyek IKN di Kalimantan Timur tentunya membutuhkan jasa ini dan sektor ini juga memiliki pertumbuhan yang sangat baik karena pada umumnya pembangunan seperti infrastruktur selalu ada dan dibutuhkan setiap tahunnya.

**Tabel 1.1 Tabel Daftar Perusahaan Sampel Penelitian**

No	Kode	Nama	No	Kode	Nama
1	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	7	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
2	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	8	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
3	RDTX	Roda Vivatex Tbk	9	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
4	CTRA	Ciputra Development Tbk.	10	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
5	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	11	PPRO	PP Properti Tbk.
6	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	12	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.

## I.2 Rumusan Masalah

- Bagaimana pengaruh *CR* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022 ?
- Bagaimana pengaruh *DER* terhadap *Return* Saham pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022 ?

- c. Bagaimana pengaruh *NPM* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022?
- d. Bagaimana pengaruh *PER* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022 ?
- e. Bagaimana pengaruh *CR*, *DER*, *NPM* & *PER* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022 ?

### I.3. Tinjauan Pustaka

#### I.3.1 Landasan Teori Return Saham

Menurut Darmawan (2022:117) *Return Saham* adalah besar kecil pengembalian baik itu keuntungan ataupun kerugian yang diterima investor dari besar kecil nilai yang diinvestasikan”.

$$R_{it} = (P_{it} - P_{it-1}) / P_{it}$$

Menurut Sudarno dkk (2022:38) “ $R_{it}$  adalah return saham,  $P_{it}$  adalah harga saham perusahaan I pada periode t, dan  $P_{it-1}$  adalah harga saham perusahaan i pada periode t-1”.

#### I.3.2 Landasan Teori Current Ratio

Menurut Bairizki (2022:19) Rasio Lancar (*current ratio*) adalah selisih total aset (aktiva) lancar terhadap total utang lancar pada akhir tahun buku.

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{total aktiva lancar}}{\text{total utang lancar}}$$

#### I.3.3 Landasan Teori Debt to Equity Ratio

Menurut Bairizki (2022:21) Rasio utang terhadap modal sendiri (*debt to equity ratio*) menunjukkan tingkat keamanan dana melalui perbandingan total utang terhadap modal. Idealnya total utang tidak boleh lebih besar dari modal maka hasil dari rasio ini jika semakin rendah angka rasionalnya, maka tingkat keamanan finansialnya dikatakan sangat baik.

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{total utang}}{\text{modal}}$$

#### I.3.4 Landasan Teori Net Profit Margin

Menurut Bairizki (2022:18) Margin Laba Bersih (*net profit margin*) atau juga disebut *return on sales* atau *income margin*, membantu manajemen mengetahui tingkat laba bersih yang diterima perusahaan dari setiap pendapatan yang dihasilkan. *Net Profit Margin* membandingkan laba yang didapat setelah dikurangi pajak atau *earning after*

*tax* (EAT) terhadap total penjualan atau pendapatan, sehingga dapat menunjukkan efisiensi perusahaan dalam mengendalikan biaya.

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{earning after tax}}{\text{pendapatan usaha}}$$

### I.3.5 Landasan Teori Price Earning Ratio

Menurut Adib dan Ghofar (2021:29) *Price Earning Ratio* (rasio harga terhadap laba) ialah rasio yang sering dipakai para investor untuk menghitung *share price* perusahaan apakah nilai nya mahal atau murah.

$$\text{Price Earning Ratio} = \frac{\text{harga saham}}{\text{earning per share}}$$

### I.3.6 Teori Pengaruh Current Ratio Terhadap Return Saham

Menurut Wijaya (2022:93) *CR* dipakai untuk menilai kesanggupan perusahaan untuk membayar kewajiban saat ini (kurang dari satu tahun), cerminannya mengetahui kemampuan sumber dana jangka pendek yang paling lancar (*cash & equivalent*) perusahaan memenuhi utang/kewajiban jangka pendeknya. kalau rasio lancar tinggi, maka tingkat likuiditas juga tinggi sehingga emiten mampu membayar hutang juga dapat memberikan *return* saham dalam bentuk dividen kepada investor.

### I.3.7 Teori Pengaruh Debt to Equity Ratio Terhadap Return Saham

Menurut Sukamulja (2022:136) *DER* mengukur tingkat *leverage* perusahaan. Rasio yang tinggi maka *leverage* perusahaan juga tinggi. Semakin tinggi tingkat *leverage* makin besar risiko yang ditanggung oleh pemilik perusahaan sehingga perusahaan akan mengalami kerugian dan akan memperoleh laba yang rendah sehingga perusahaan tidak akan mampu untuk memberikan *return* saham dalam bentuk dividen kepada investor.

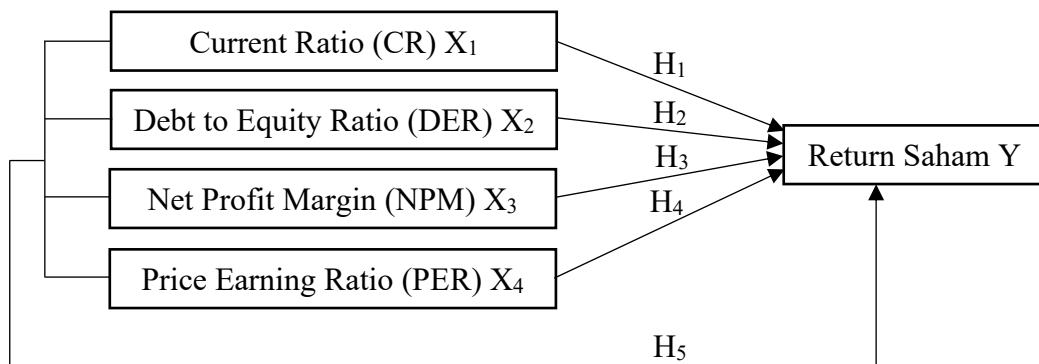
### I.3.8 Teori Pengaruh Net Profit Margin Terhadap Return Saham

Menurut Gunardi dkk (2023:45) “*NPM* menggambarkan kesanggupan perusahaan untuk menciptakan *profit* dari besar kecil nya total penjualan”. *NPM* dapat ditafsirkan sebagai tingkat efisiensi perusahaan, yaitu sejauh mana kemampuan memberi tekanan pada biaya-biaya yang ada di perusahaan. *NPM* yang tinggi mengindikasikan perusahaan sangat efektif pula dalam melakukan penjualan, maka bisa berpengaruh positif terhadap *return* saham dikarenakan perusahaan menghasilkan laba disetiap satu rupiah penjualan dalam hal ini perusahaan mampu untuk memberikan *return* saham dalam bentuk dividen kepada investor.

### I.3.9 Teori Pengaruh Price Earning Ratio Terhadap Return Saham

Menurut Sudana (2019:27) *PER* dipakai oleh investor untuk menilai prospek pertumbuhan emiten di masa depan, harga saham adalah cerminan dari setiap rupiah laba yang dihasilkan sehingga investor bersedia membayarnya, hasil *PER* yang tinggi menggambarkan perusahaan dapat bertumbuh dengan baik sehingga investor memiliki harapan dan bersedia membayar dengan harga yang mahal.

#### I.4 Kerangka Konseptual



**Gambar 1.1 Kerangka Konseptual**

#### I.5 Hipotesis Penelitian

- H<sub>1</sub> = secara parsial *CR* berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022
- H<sub>2</sub> = secara parsial *DER* berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022
- H<sub>3</sub> = secara parsial *NPM* berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022
- H<sub>4</sub> = secara parsial *PER* berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022
- H<sub>5</sub> = secara simultan *CR*, *DER*, *NPM* dan *PER* berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor Properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022