

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu sektor yang sangat penting bagi negara Indonesia yaitu sektor *property and real estate* karena sektor tersebut berhubungan dengan industri lainnya. Dengan kemajuan sektor ini dapat membantu pengangguran-pengangguran di luar sana dalam mendapatkan lapangan pekerjaan. Maka dari itu, sektor ini mempunyai peran yang sangat penting dalam mendorong perekonomian Indonesia. Semakin bertambahnya zaman, jumlah penduduk di Indonesia semakin bertambah maka dari itu kebutuhan manusia seperti tempat tinggal, tempat sekolah, tempat bekerja dan tempat perbelanjaan juga semakin meningkat. Oleh karena itu, para investor-investor di luar sana tertarik ingin menanamkan sahamnya di sektor ini.

Jika investor ingin menanamkan sahamnya di sektor ini, maka hal yang utama yang dilihat yaitu keuntungan. Salah satu faktor untuk menarik investor ialah *return* saham. *Return* merupakan keuntungan saham yang diperoleh dari perbandingan antara harga saham sekarang dengan harga saham sebelumnya. Citra perusahaan akan dinilai baik jika *return* saham perusahaan tersebut nilainya tinggi. Sebaliknya jika *return* saham perusahaan tersebut rendah bahkan sampai mengalami kerugian maka citra perusahaan tersebut sangatlah buruk.

Dalam membiayai aset perusahaan, rasio *debt equity ratio* dapat dijadikan tolak ukur dalam menghitung kewajiban perusahaan. Semakin kecil rasio ini maka semakin baik perusahaan dalam membayar utang kepada pihak luar. Laba bersih diperoleh dari hasil setiap penjualan yang dilakukan oleh perusahaan, untuk menghitung sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dapat menggunakan rasio *net profit margin* sebagai acuannya. Semakin besar nilai rasio *net profit margin* maka semakin baik pula perusahaan tersebut dalam menghasilkan laba yang tinggi. *Price earning ratio* yaitu rasio yang digunakan untuk menghitung harga saham per lembarnya. Karena harga saham dapat berubah-ubah maka dari itu setiap investor harus mampu melihat bagaimana prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi keuntungan yang akan dihasilkan oleh perusahaan tersebut yang artinya saham tersebut memang banyak peminatnya.

Berdasarkan analisis terhadap laporan keuangan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia diketahui fenomena pada PT. Alam Sutera Realty Tbk yaitu

total utang ditahun 2016-2017 mengalami penurunan dari Rp 842.546.694 menjadi Rp 12.998.285.601 tetapi pengembalian sahamnya juga mengalami penurunan dari Rp 9 menjadi Rp 4, dimana menurut teori seharusnya jika total utang turun maka *return* saham seharusnya naik. Kemudian, pada PT. Agung Podomoro Land Tbk yaitu laba bersih di tahun 2014-2015 mengalami kenaikan dari Rp 132.888.079 menjadi Rp 983.875.368 tetapi pengembalian sahamnya mengalami penurunan dari Rp 120 menjadi Rp -1, dimana menurut teori seharusnya jika laba bersih naik maka *return* saham seharusnya naik. Selanjutnya, pada PT. Jaya Real Property Tbk yaitu harga saham di tahun 2016-2017 mengalami kenaikan dari Rp 875 menjadi Rp 900 tetapi pengembalian sahamnya mengalami penurunan dari Rp 130 menjadi Rp 25, dimana menurut teori seharusnya jika harga saham naik maka *return* saham seharusnya naik.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Penurunan *debt to equity ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
2. Kenaikan *net profit margin* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
3. Kenaikan *price earning ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
4. Penurunan *debt to equity ratio*, kenaikan *net profit margin*, dan kenaikan *price earning ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.

1.3 Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018?
2. Bagaimana pengaruh *net profit margin* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018?

3. Bagaimana pengaruh *price earning ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018?
4. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio*, *net profit margin* dan *price earning ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018?

1.4 Tinjauan Pustaka

1.4.1 Teori Tentang *Debt to Equity Ratio*

Menurut Bambang Wahyudiono (2014:75), rasio ini menunjukkan perbandingan antara total utang dan modal sendiri (*equity*). Total utang merupakan penjumlahan dari total kewajiban lancar (*current liabilities*) dan utang jangka panjang (*long term debt*). Menurut Sitanggang (2014:24), *Debt to Equity Ratio* diperoleh dengan cara :

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

1.4.2 Teori Tentang *Net Profit Margin*

Menurut Kasmir (2012:200), *Net Profit Margin* merupakan ukuran keuntungan dengan membandingkan antara laba setelah bunga dan pajak dibandingkan dengan penjualan. Rasio ini menunjukkan pendapatan bersih perusahaan atas penjualan. Menurut Fahmi (2016:81), *Net Profit Margin* diperoleh dengan cara :

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Earning After Tax (EAT)}}{\text{Sales}}$$

1.4.3 Teori Tentang *Price Earning Ratio*

Menurut Fahmi (2014:84), *Price Earning Ratio* (rasio harga terhadap laba) adalah perbandingan antara *market price pershare* (harga pasar perlembar saham) dengan *earning pershare* (laba perlembar saham). Menurut Bambang Wahyudiono (2014:86), *Price Earning Ratio* diperoleh dengan cara :

$$\text{PER} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Earning Per Share}}$$

1.4.4 Teori Tentang *Return Saham*

Menurut Tandellin (2010:105), *return saham* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung resiko atas berinvestasi yang dilakukannya. Menurut Hartono (2013:235), *return saham* dapat diukur dengan rumus yakni :

$$\text{Return saham} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan : P_t = Harga saham tahun sekarang

P_{t-1} = Harga saham tahun sebelumnya

1.4.5 Teori Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) Terhadap *Return Saham*

Menurut Kasmir (2012:158), bagi perusahaan, semakin besar rasio akan semakin baik. Sebaliknya, dengan rasio yang rendah, semakin tinggi tingkat pendanaan yang disediakan pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian atau penyusutan terhadap nilai aktiva.

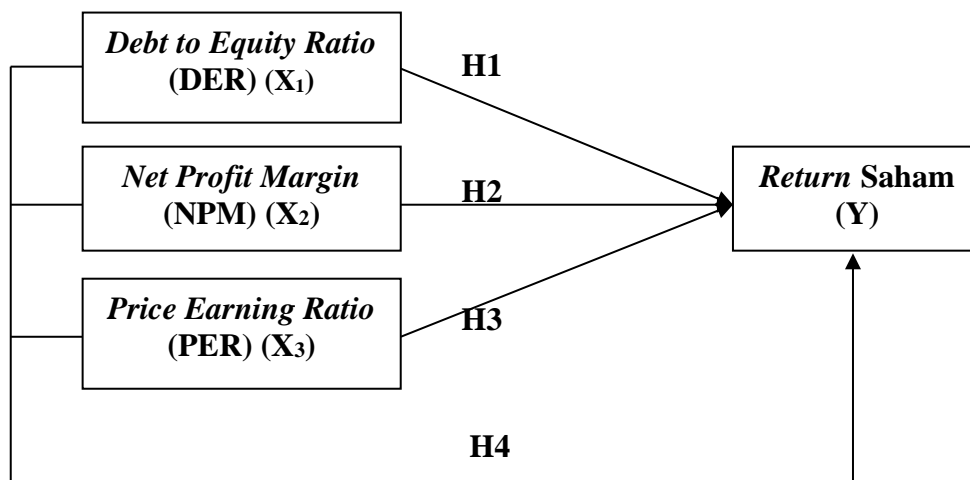
1.4.6 Teori Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) Terhadap *Return Saham*

Menurut Tandelilin (2010:236), *Net Profit Margin* perusahaan tinggi maka pengembalian investasi perusahaan akan tinggi sehingga para investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut, sehingga saham tersebut akan mengalami kenaikan.

1.4.7 Teori Pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) Terhadap *Return Saham*

Menurut Tandelilin (2010:375), *Price Earning Ratio* dalam teori memiliki hubungan yang berpengaruh positif terhadap *return saham*. Informasi *price earning ratio* mengindikasikan besarnya rupiah yang harus dibayarkan investor untuk memperoleh satu rupiah *earning* perusahaan.

1.4.8 Kerangka Konseptual



Gambar 1.1 Kerangka Konseptual

1.4.9 Hipotesis Penelitian

Berikut hipotesis penelitian di bawah ini :

- H₁: *Debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
- H₂: *Net profit margin* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
- H₃: *Price earning ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.
- H₄: *Debt to equity ratio*, *net profit margin* dan *price earning ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018.