

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di tengah maraknya isu terjadinya perang dunia III dimana Korea Utara akan meluncurkan rudalnya ke Amerika Serikat dan didukung kondisi perekonomian Uni Eropa belum stabil pasca brexit, Indonesia justru mengalami pertumbuhan perekonomian di kuartal I tahun 2017 sebesar 4,95 persen (tempo.co.id).

Indonesia merupakan bagian dari Asia Tenggara yang memiliki potensi sangat besar untuk investor asing menanamkan modalnya, baik di sektor pertambangan, perkebunan, kelautan, transportasi, pengolahan produk, wisata, properti dan pembangunan. Sektor - sektor tersebut dapat dipilih berdasarkan potensi daerah yang dituju.

Indonesia menjadi tujuan utama penanam modal investasi asing untuk wilayah Asia Tenggara. Hal tersebut juga menjadi angin segar untuk Indonesia dalam memperbaiki tingkat ekonomi. Berdasarkan data dari UNCTAD (*The World Investment and Digital Economy Report*) tahun 2017 menjelaskan bahwa optimisme semakin dimiliki oleh Indonesia dengan mendapatkan peringkat empat untuk menjadi tujuan utama investasi di Asia.

Menurut Tranghada (2015) investasi adalah penempatan sejumlah dana dengan harapan dapat menghasilkan keuntungan di masa depan. Investor harus banyak memperoleh informasi mengenai kolekte perusahaan di pasar modal.

Berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk menarik investor asing berlomba - lomba melakukan investasi di Indonesia. Kemudahan perizinan dan perbaikan infrastruktur merupakan faktor utama yang sudah diperbaiki dan dilakukan oleh pemerintah.

Menurut Traghada (2016) memaparkan salah satu tumpuan pertumbuhan ekonomi yaitu investasi properti. Sektor properti diharapkan mampu membangkitkan dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Menurut Bappenas laju pertumbuhan pasar properti di tahun 2017 meningkat sebesar 20 persen dengan nilai kapitalisasi 177,7 triliun (dalam rupiah). Bertumbuhnya sektor properti juga membantu pemerintah mengurangi laju pertumbuhan pengangguran. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Indonesia menjelaskan bahwa tingkat pengangguran Indonesia di tahun 2016 mengalami penurunan sebanyak 5,33 persen

Gambar I.1
Data Angka Pengangguran di Indonesia periode 2010 - 2016



Pertumbuhan sektor properti ada dua faktor yang mempengaruhi yaitu adanya kebijakan Bank Indonesia dengan memberikan kelonggaran biaya (*Loan to Value*) dengan adanya kebijakan ini membantu investor untuk memiliki rumah dengan cepatnya proses KPR.

Sedangkan faktor kedua adalah pemerintah melakukan penurunan tingkat suku bunga KPR bagi konsumen yang belum memiliki rumah ataupun akan melakukan investasi. (kompas.co.id).

Investor melakukan transaksi investasinya di pasar modal. Pasar modal adalah tempat terjadinya jual beli berbagai instrumen keuangan jangka panjang, seperti utang, ekuitas (saham), dan instrumen lainnya.

Saham adalah sertifikat bukti kepemilikan sebuah perusahaan. Pemilik saham berhak atas laba perusahaan yang disebut sebagai deviden dan juga menanggung resiko bila perusahaan merugi.

Sebelum melakukan investasi calon investor harus melakukan analisis faktor-faktor yang diperkirakan akan mempengaruhi harga saham sehingga *return* saham yang diperoleh investor akan semakin tinggi. Jogiyanto (2013) *return* saham adalah keuntungan yang diperoleh atas kepemilikan investor apa yang sudah dilakukan untuk investasi, karena nilai saham jual lebih tinggi dari nilai beli saham, *return* saham yang akan diperoleh investor dapat diprediksi dengan menggunakan analisis rasio keuangan.

Informasi laporan keuangan dapat membantu investor untuk memprediksi *return* saham dari berbagai analisis, laporan keuangan menunjukkan hasil usaha dan kondisi keuangan suatu perusahaan baik masa sekarang maupun di masa yang akan datang. Analisis laporan keuangan dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan perusahaan melalui informasi yang didapat dari laporan keuangan. Hery (2017) menjelaskan bahwa Analisis laporan keuangan

berguna untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu, baik aset, liabilitas, ekuitas maupun hasil usaha yang telah dicapai selama beberapa periode. Analisis laporan keuangan juga berguna bagi investor dan kreditor dalam pengambilan keputusan investasi dan kredit. Setiap kegiatan operasional perusahaan wajib untuk memiliki cukup dana dan melunasi semua kewajibannya, membiayai seluruh kegiatan usahanya baik biaya operasional usaha, biaya kegiatan investasi perusahaan, dan biaya ekspansi perusahaan. Dana yang diperoleh perusahaan dapat dilakukan dengan cara pinjam kepada kreditor (*debt financing*) dan memperoleh dengan modal sendiri (*equity financing*).

Laporan keuangan melaporkan transaksi bisnis atau peristiwa ekonomi yang terjadi dalam suatu periode waktu tertentu. Rasio keuangan merupakan suatu perhitungan rasio dengan menggunakan laporan keuangan yang berfungsi sebagai alat ukur dalam menilai kondisi dan kinerja perusahaan. Rasio keuangan dapat dijadikan sebagai alat analisis. Analisis rasio merupakan bagian dari analisis keuangan dan dapat memberikan informasi hubungan yang penting antar perkiraan laporan keuangan dan dapat digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Hery (2017) menjelaskan bahwa analisis rasio keuangan merupakan analisis yang paling sering dilakukan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan dibandingkan dengan alat analisis keuangan lainnya.

Menurut Hery (2015) *Current Ratio* (CR) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka

pendeknya yang akan segera jatuh tempo dengan menggunakan total aset lancar yang tersedia. Berdasarkan hasil perhitungan rasio, perusahaan yang memiliki CR yang kecil berarti perusahaan tersebut memiliki aset lancar yang lebih kecil dibandingkan dengan utang lancar. Berdasarkan hasil perhitungan rasio, perusahaan memiliki modal kerja (aset lancar) yang kecil mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut memiliki modal kerja (aset lancar) yang sedikit untuk membayar kewajiban jangka pendeknya, sebaliknya perusahaan yang memiliki lebih banyak kewajiban lancar dibandingkan aset lancar, biasanya perusahaan tersebut akan mengalami kesulitan membayar kewajiban lancarnya ketika jatuh tempo. Menurut Kashmir (2010) modal kerja merupakan modal yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan biasanya modal kerja perusahaan yang ditanamkan dalam aktiva lancar atau aktiva jangka pendek. Komponen aset lancar biasanya terdiri dari : kas, bank, surat – surat berharga, persediaan piutang dan aktiva lancar. Menurut Hery (2017) standar CR yang baik adalah 200% atau 2 : 1.

Besaran CR dianggap yang paling memuaskan yang berarti dengan hasil perhitungan rasio sebesar itu, perusahaan sudah dapat dikatakan berada dalam posisi keuangan baik untuk jangka pendek. Umumnya CR dapat dijadikan tolak ukur kreditur untuk menjadi jaminan bahwa debitur dapat mengembalikan pinjamannya. Biasanya CR di syartkan di dalam sebuah kontrak (perjanjian) utang, dimana perjanjian utang tersebut memuat suatu ketentuan bahwa kontrak utang akan dianggap batal dengan sendirinya dan debitur harus segera mengembalikan pinjaman tersebut.

Jika CR tinggi maka kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban lancar terpenuhi dan permintaan akan saham perusahaan tersebut naik sehingga *return* saham akan meningkat. Hal ini didukung penelitian yang dilakukan oleh Hidayah (2016), Sujana (2014), Nianawawi (2013) dan Tani (2011) menyatakan bahwa CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Nidia (2016) menyatakan bahwa CR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Menurut Hidayah (2017), Amal (2017), Karabulut (2017), Prakoso (2016), dan Yuliana (2013) menyatakan bahwa CR tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Menurut Hery (2017) DER digunakan untuk mengukur total utang terhadap modal sehingga investor dapat mengetahui besarnya perbandingan antara jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan. Sedangkan Kashmir (2012) menjelaskan bahwa DER digunakan untuk menilai ekuitas dan utang dengan membandingkan antara seluruh hutang dengan seluruh ekuitas. Perusahaan yang memiliki modal sendiri (ekuitas) biasanya meminjam dana dari kreditor dalam jumlah sedikit. Dana tersebut merupakan salah satu sumber kekuatan untuk melaksanakan kegiatan perusahaan. Biasanya perusahaan besar akan membutuhkan dana lebih besar, dimana dana tersebut diperoleh dengan menggunakan utang. Menurut Modigliani dan Miller dalam penelitian Herawan (2013) menyatakan nilai suatu perusahaan akan meningkat dengan diikuti meningkatnya DER karena adanya *corporation tax shield*. Apabila ada

dua laba perusahaan yang memperoleh laba yang sama, perusahaan yang satu menggunakan hutang dan membayar bunga tetapi perusahaan yang satu tidak, maka perusahaan yang membayar bunga akan membayar pajak penghasilan lebih kecil sehingga perusahaan menghemat membayar pajak. Keuntungan memperoleh dana usaha dari utang yaitu adanya keringanan pajak atau penghematan pajak. Penghematan pajak dapat diperoleh perusahaan dengan menekan beban pajak sekecil mungkin untuk meningkatkan laba perusahaan. Hal ini berarti penggunaan utang semakin meningkat akan mengakibatkan semakin meningkatnya penghematan pajak untuk menurunkan biaya pajak perusahaan.

Menurut Husnan (2015) hampir semua perusahaan di Indonesia mendapatkan modal (dana) usahanya dari hutang, dimana risiko usaha yang dimiliki perusahaan adalah kecil sehingga berani menggunakan proporsi hutang yang lebih besar, kecuali untuk jenis industri tekstil dan gelas, Sedangkan menurut Gitman (2015) proporsi hutang dengan bunga rendah, perusahaan akan lebih beruntung menggunakan sumber modal yang berasal dari hutang lebih banyak, karena menghasilkan laba per saham yang banyak. Jika laba per saham meningkat maka harga saham meningkat sehingga secara teoritis DER berpengaruh positif terhadap *return saham*. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Nianawari (2013), Yuliana (2013), Tani (2011), dan Hartati (2010) menyatakan bahwa DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return saham*.

Di Indonesia DER diatur di dalam UU PPh Pasal 18 Ayat (2) tahun 1984 yang membahas penerapan batas penggunaan DER. Menurut Hery (2017) jika perusahaan berhasil memanfaatkan hutangnya untuk biaya operasional maka akan memberikan sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya dan harga saham naik, sebaliknya jika perusahaan gagal memanfaatkan hutang untuk biaya operasional maka akan memberikan sinyal negatif bagi investor. Risiko perusahaan akan semakin tinggi dan harus dibebankan kepada perusahaan dengan menggunakan modal sendiri (ekuitas) apabila perusahaan mengalami kerugian. Semakin tinggi DER maka harga saham akan turun sehingga *return saham* yang diperoleh investor juga akan turun. Penelitian yang dilakukan oleh Alin (2016), Gunadi (2015), Sujana (2014), Faridah (2013), Amalia (2010), dan Sebnem (2009) menyatakan bahwa DER berpengaruh negatif terhadap *return saham*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Prakoso (2016), dan Nidia (2016), menyatakan DER berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return saham*.

Return On Asset (ROA) adalah rasio profitabilitas yang membandingkan laba bersih dengan total aset perusahaan. Menurut Brighman dan Houston (2014) ROA merupakan rasio laba bersih terhadap total aset perusahaan. Sedangkan Sudana dalam penelitian Nianawawi (2017) berpendapat bahwa ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki menghasilkan laba bersih. ROA digunakan oleh investor untuk mengukur seberapa besar laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap modal yang tertanam dalam total aset. Menurut

Khasmir (2010) ROA merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan oleh perusahaan.

ROA memiliki manfaat untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Semakin tinggi ROA berarti laba bersih atas penggunaan aset tinggi, dengan laba bersih yang diperoleh maka perusahaan tersebut dapat menaikkan harga saham sehingga permintaan saham tinggi dan investor akan melirik ataupun menambah porsi modal untuk melakukan investasi di perusahaan tersebut dengan harapan *return saham* yang diberikan tinggi.

ROA rendah berarti laba bersih atas penggunaan aset rendah dan seringkali investor beranggapan bahwa perusahaan tersebut dalam kondisi tidak sehat dan tidak mampu sehingga permintaan saham perusahaan tersebut rendah dan harga saham menurun dengan demikian investor tidak akan tertarik untuk melakukan investasi. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Hidayah (2017), Nidia (2016), Gunadi (2015), Anggun (2012), Hartati (2010), dan Sebnem (2009) menjelaskan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian dilakukan oleh Jayanti (2017), Prakoso (2016), Hidayah (2016). Ningtyasila (2015), Salim (2012), Yuliana (2013), dan Rahmawati (2010) menyatakan bahwa ROA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Penelitian yang dilakukan oleh Faisal (2017), Ayu (2016) dan Faridah (2013) menyatakan bahwa ROA positif dan tidak signifikan terhadap *return* saham.

Menurut Kashmir (2012) ROE (hasil pengembalian ekuitas) adalah merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri, semakin tinggi ROE semakin baik yang mana posisi pemilik perusahaan makin kuat, sedangkan semakin rendah ROE maka akan menurunkan *return* yang diperoleh pemilik perusahaan. Sedangkan Hery (2017) menjelaskan bahwa ROE merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih. ROE digunakan untuk mengukur seberapa jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas perusahaan.

ROE menunjukkan keberhasilan manajemen perusahaan dalam memaksimalkan *return* saham kepada investor. Menurut Sudana (dalam penelitian Nianawawi 2017) Informasi peningkatan ROE akan memberikan sinyal baik kepada investor sehingga permintaan dan penawaran saham perusahaan tersebut naik dan investor yang telah melakukan investasi akan mendapatkan *return* saham yang tinggi. ROE mengkaji sejauh mana suatu perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk dapat memberikan laba bersih atas ekuitas perusahaan. Semakin tinggi ROE mencerminkan akan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan jumlah laba bersih yang besar untuk investor sehingga hal tersebut dapat berdampak permintaan dan penawaran saham banyak diminati dan harga saham semakin naik oleh sebab itu *return* saham yang diterima investor naik. Hal ini didukung penelitian yang dilakukan oleh Jayanti (2017), Rahmawati (2017), Ningtyas (2015),

Nianawawi (2013), Faridah (2013), Fitriani (2013), Mudrikah (2013), Tani (2011) menjelaskan bahwa ROE berpengaruh positif terhadap *return* saham. Sedangkan perusahaan yang memiliki sumber daya atas ekuitas rendah maka akan mempengaruhi permintaan dan penawaran harga saham perusahaan tersebut sehingga akan mempengaruhi investor dalam melakukan pengambilan keputusan terhadap *return* saham., hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Latipah (2016), Salim (2012), dan Sebnem (2009) berpendapat bahwa ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Hidayah (2017), Sujana (2014), dan Amelia (2012) yang menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Net Profit Margin (NPM) merupakan bagian dari rasio profitabilitas yang dapat digunakan oleh investor mengenai perusahaan tersebut. Sedangkan menurut Brealey Myers dan Marcs (2007) mengatakan bahwa margin laba bersih dengan dibagi dengan penjualan bersih. Dengan melakukan pemeriksaan margin laba tahun sebelumnya, kita dapat menilai efisiensi operasi dan startegi penetapan sama dengan persaingan perusahaan dengan perusahaan lain. Margin laba yang tinggi disukai oleh investor yang berarti perusahaan mendapat hasil yang baik yang melebihi harga pokok penjualan. Sedangkan Hery (2017) NPM merupakan rasio dengan membagi hasil laba bersih terhadap penjualan bersih sehingga investor semakin percaya dan minta untuk melakukan investasi ataupun menambah modal investasinya sehingga harga saham naik dan diikuti *return* saham yang akan diperoleh. Hal ini

didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Amal (2017), Karabulut (2017), Latipah (2016), Lestari (2016), Sebnem (2000) yang menyatakan bahwa NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan NPM rendah akan menciptakan sinyal buruk kepada investor maka investor tidak akan percaya dan berlomba - lomba untuk membeli saham perusahaan tersebut sehingga *return* saham yang diharapkan akan rendah. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Jayanti Indra (2017), dan Amelia (2012) menyatakan bahwa NPM berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Hidayah (2017), Dyah (2016), dan Lola (2016) menyatakan bahwa NPM tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Hery (2017) menjelaskan bahwa *Earning Per Share* (EPS) merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang perusahaan. Biasanya Investor akan menggunakan EPS untuk menetapkan keputusan investasi di antara berbagai alternative perusahaan yang ada. Sedangkan menurut Kasmir (2010) EPS atau yang biasa disebut rasio nilai buku, merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi investor. Menurut *Brealey dan Myers* (2007) EPS adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki. Rasio EPS tinggi maka kesejahteraan pemegang saham dan perusahaan akan terjamin sedangkan EPS rendah berarti manajemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham. Hal ini didukung oleh penelitian yang

dilakukan oleh Karabulut (2017), Ayu (2016), Latipah (2016), Gunadi Gilang (2015), Ningtyas (2015), dan Mudrikah (2015), menyatakan bahwa EPS berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Lola (2016), Hidayah (2017), Jayanti (2017), dan Salim (2009) berpendapat bahwa EPS berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Fitriani (2013), Tani (2011), Hartati (2010), dan Sebnem (2009) menjelaskan bahwa EPS tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Dari keseluruhan penjelasan diatas maka penelitian ini dilakukan dengan judul : “ **Pengaruh CR, DER, ROA, ROE, NPM,dan EPS terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate & Property* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016** “.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada maka penulis melakukan perumusan masalah yang nantinya sebagai acuan dari penelitian yang dilakukan yaitu :

1. Apakah CR berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
2. Apakah DER berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016

3. Apakah ROA berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
4. Apakah ROE berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
5. Apakah NPM berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
6. Apakah EPS berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pengaruh CR terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 - 2016
2. Pengaruh DER terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
3. Pengaruh ROA terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016
4. Pengaruh ROE terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016

5. Pengaruh NPM terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016
6. Pengaruh EPS terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang dilakukan sebagai berikut :

1. Bagi Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan kontribusi terhadap akademis mengenai pengaruh CR, DER, ROA, ROE, NPM, dan EPS Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Real Estate & Property* Yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan dasar pengambil keputusan investasi dalam bentuk saham dan dapat sebagai informasi tentang pengaruh CR, DER, ROA, ROE, NPM, dan EPS Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Real Estate & Property* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 - 2016.