

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pengaruh perkembangan pasar modal tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi. Pasar modal ialah tempat untuk bertemunya perusahaan yang mempunyai dana lebih dengan pihak yang mencari dana. Dari pandangan investor, melakukan investasi pada pasar modal bisa menunjang kebutuhan investor jangka pendek dan jangka panjang. Di sisi lain, pasar modal dapat menjadi sarana bagi perusahaan (emiten) untuk menciptakan sumber pembiayaan guna lebih mengembangkan usahanya.

Industri properti dan real estate ialah sektor penting yang berpengaruh pada ekonomi negara. Basuki (2017) menyatakan tidak berjalannya ekonomi produktif apabila tidak memadainya infrastruktur negara. Pembangunan infrastruktur yang meningkat menciptakan tenaga kerja signifikan. Salah satu sektor yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia ialah industri real estate. Pada data di Bursa Efek Indonesia, saham pada sektor real estate turun drastis sebesar 7,84% sejak awal tahun 2018 dan juga sebesar 4,31% pada tahun 2017, sedangkan IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) naik 19,9% pada tahun 2018. Dan pada tahun 2019, sektor real estate mengalami kenaikan 15,12% ytd dibanding dengan tahun – tahun yang lalu yaitu menurun. Hal ini terjadi karena suku bunga dan program pemerintah, hal tersebut memberikan keuntungan pada

saham di sektor properti, infrastruktur, real estate serta keuangan selama tahun 2019 (year-to-date).

Alasan peneliti mengambil sektor properti dan real estate adalah karena sektor property termasuk sektor perusahaan dengan pertumbuhan meningkat tiap tahun dan mempunyai nilai saham yang baik serta menjanjikan investor. Meskipun sempat mengalami penurunan karena terdampak *covid* 19 dengan potensi jumlah penduduk terus bertambah besar, sektor properti dan real estate sangat dibutuhkan masyarakat karena termasuk kebutuhan primer. Oleh karena itu, semakin banyak pembangunan disektor apartemen, perumahan, pusat perbelanjaan, serta gedung perkantoran memikat investor berinvestasi dan diperkirakan perdagangan saham terus meningkat.

Pada perdagangan saham dipasar modal, harga saham naik turun. Harga saham ialah tolak ukur kinerja perusahaan. Oleh karena itu, tingginya harga saham akan meningkatkan kinerja sahamnya. *Return* Saham ialah pengembalian saham yang diimpikan dari investasi saham di seluruh portofolio. Tanpa harapan keuntungan atau laba, investor tidak mungkin mau menginvestasikan modalnya di perusahaan tersebut. Investor memilih perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik. Investor membutuhkan informasi dengan mengevaluasi laporan keuangan dan berkembangnya saham perusahaan serta menganalisisnya.

Menurut Sutrisno (2017) terdapat pendekatan dasar untuk melakukan analisis dan memilih saham yaitu analisis fundamental,

merupakan pendekatan analisis harga saham yang menitikberatkan pada kinerja perusahaan yang mengeluarkan saham dan analisis ekonomi yang akan mempengaruhi masa depan perusahaan. Kinerja perusahaan dapat dilihat dari perkembangan perusahaan, neraca perusahaan dan laporan laba ruginya, proyeksi usaha dan rencana perluasan dan kerjasama. Pada umumnya apabila kinerja perusahaan mengalami perkembangan yang baik, maka harga saham akan meningkat. Ukuran yang digunakan pada analisis fundamental yaitu rasio keuangan. Rasio keuangan yaitu rasio yang menginformasikan kondisi keuangan perusahaan di waktu tertentu. Rasio keuangan ada lima, antara lain : rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, dan rasio pasar.

Pada penelitian ini penulis memakai rasio profitabilitas untuk menghitung kinerja keuangan perusahaan. Rasio profitabilitas ialah rasio yang digunakan mengevaluasi kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Rasio ini mengukur efektivitas tata kelola perusahaan (Kasmir, 2019). Rasio profitabilitas digunakan mengukur efisiensi manajemen secara menyeluruh, dengan jumlah keuntungan yang dipertimbangkan dan didapat dari penjualan. Jika rasio profitabilitas tinggi maka laba perusahaan tinggi serta semakin baik gambaran kompetensi.

Alasan peneliti menggunakan rasio profitabilitas adalah rasio ini diperkirakan dapat mewakili rasio keuangan lain dengan diukurnya kemampuan perusahaan mendapat laba yang menjadi tolak ukur utama berhasilnya perusahaan. Adapun rasio profitabilitas yang

digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM).

Return On Assets (ROA) adalah rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan (Kasmir, 2016). Tingginya *return on asset* menggambarkan bahwa emiten dapat mengendalikan biaya dengan baik serta menjalankan investasi dengan baik. Hal ini didukung penelitian Paulus (2016) yaitu ROA berpengaruh terhadap *return* saham

Menurut Kasmir (2016) *Return on Equity* yang semakin tinggi maka semakin baik kinerja perusahaan dievaluasi, serta semakin tinggi posisi perusahaan begitupun sebaliknya. Tingginya ROE berarti perusahaan bisa menghasilkan laba tinggi dan mengembangkan emiten menggunakan dana pemegang saham secara efisien. Tingginya keuntungan meningkatkan harga saham perusahaan. Sedangkan tingginya harga saham bisa meningkatkan *return* yang diperoleh pemegang saham. Menurut penelitian yang dilakukan Sepriana (2018) ROE mempengaruhi *return* saham secara signifikan.

Menurut Diana (2018) *net profit margin* ialah alat ukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih penjualan. NPM menggambarkan persentase laba bersih yang dihasilkan emiten pada setiap penjualan. NPM juga menghitung laba bersih rupiah hasil untuk setiap rupiah penjualan. Tingginya NPM berarti emiten dalam posisi yang baik untuk memperoleh keuntungan dari omset yang diberikan. Sedangkan rasio rendah berarti rendahnya penjualan

untuk tingkat biaya tertentu. Hal ini didukung penelitian Mursalin (2019) yaitu NPM mempengaruhi *return* saham secara positif signifikan, karena meningkatnya pendapatan penjualan.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik meneliti permasalahan tersebut dengan judul “Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang Go Public Periode 2018 – 2021”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kinerja keuangan dilihat dari rasio *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) pada perusahaan properti dan real estate yang go public periode 2018 – 2021 ?
2. Bagaimana pengaruh variabel *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate periode 2018 – 2021?
3. Bagaimana pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021?
4. Bagaimana pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021?

5. Bagaimana pengaruh *net profit margin* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021?
6. Manakah diantara variabel *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) yang berpengaruh dominan terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate periode 2018 – 2021?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kinerja keuangan dilihat dari rasio *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) pada perusahaan properti dan real estate periode 2018 – 2021.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate periode 2018 – 2021.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021.

5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *net profit margin* terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021
6. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh dominan antara variabel *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *return* saham pada perusahaan propeti dan real estate periode 2018 – 2021.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan berguna untuk pihak yang memiliki kepentingan sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini bisa menjadi acuan pengambilan keputusan oleh manajemen perusahaan dalam menerapkan kinerja perusahaan terhadap *return* saham perusahaan.

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan memberi informasi serta sebagai bahan pertimbangan investor berinvestasi dengan tepat serta efisien.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan penelitian ini menjadi referensi serta memberi kontribusi perkembangan pengetahuan peneliti selanjutnya, yang khususnya mengkaji tentang *return* saham.