

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian Indonesia karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu sebagai sarana pendanaan usaha bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor. Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha dan lain-lain, serta pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik tingkat keuntungan dan risiko. Ekspektasi dari para investor terhadap investasinya adalah memperoleh tingkat keuntungan (*return*) sebesar-besarnya. *Return* tersebut dapat berupa dividen untuk investasi pada saham.

Laporan keuangan merupakan sumber yang sangat penting dan dibutuhkan oleh para investor. Dengan adanya laporan keuangan tersebut, investor dapat menganalisa kondisi kinerja keuangan perusahaan. Apakah perusahaan mampu memberikan tingkat keuntungan (*return*). *Return* merupakan hasil yang diperoleh dari investor yang dapat berupa realisasi yang sudah terjadi dan *return* merupakan ekspektasi yang diharapkan terjadi dimasa mendatang. Menurut Fahmi (2015), *return* adalah keuntungan yang diperoleh perusahaan individu dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya. *Return* diklasifikasikan dalam 2 kelompok yaitu *return* realisasi dan *return* yang diharapkan.

Analisis kinerja perusahaan dibutuhkan oleh para investor dalam menilai tingkat keuntungan (*return*) saham. Oleh karena itu, para investor harus melakukan penilaian harga saham terlebih dahulu agar dapat memperoleh tingkat keuntungan saham (*return*). Dengan melakukan analisis terhadap kinerja perusahaan, maka para investor dapat menilai ekspektasi perusahaan dimasa mendatang. Apabila kinerja perusahaan itu baik maka sahamnya akan diminati oleh para investor. Namun jika kinerja perusahaan itu buruk maka investor tidak akan mau berinvestasi di perusahaan tersebut. Kecenderungan investor yang tertarik pada saham memberikan *return* saham yang tinggi walaupun beresiko Azis dkk, (2015).

Peningkatan atau penurunan *return* saham yang diperoleh para investor dapat ditentukan oleh kinerja keuangan perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan. Dalam menganalisa laporan keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan dari laporan keuangan perusahaan bersangkutan. Penilaian harga saham yang dapat dilakukan yaitu melalui analisis fundamental dengan menggunakan rasio-rasio keuangan seperti likuiditas, *leverage*, aktivitas, profitabilitas, dan nilai pasar. Dalam penelitian ini, peneliti memproksikan Kinerja Keuangan dalam bentuk *Net Profit Margin (NPM)* sebagai indikator dari Profitabilitas, *Devidend Yield (DY)* sebagai indikator dari Nilai Pasar, dan *Debt to Equity Ratio (DER)* sebagai indikator dari *Leverage*.

Secara garis besar, kinerja keuangan ialah hasil kerja suatu perusahaan yang bisa dilihat dari segi kondisi keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu. Terkait dengan aspek-aspek penghimpunan dan penyaluran dana perusahaan. Kinerja keuangan juga sering diartikan sebagai gambaran pencapaian suatu perusahaan berupa hasil yang telah dicapai. Menurut Rudianto (2013) kinerja keuangan adalah hasil yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu. Kinerja keuangan sangat dibutuhkan oleh perusahaan untuk mengetahui dan mengevaluasi tingkat keberhasilan perusahaan berdasarkan aktivitas keuangan yang telah dilaksanakan.

Berdasarkan data empiris dari variabel dependen dan independen dalam penelitian pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2017 dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 1. Rata-rata nilai *Return Saham*, *NPM*, *DY*, dan *DER*
Perusahaan Real Estate dan Property

Kode	Tahun	NPM (%)	Ket.	DY (Rp)	Ket.	DER (X)	Ket.	Return (%)	Ket.
BSDE	2015	37.87	Turun	5.00	Stabil	0.63	Turun	0	Turun
	2016	31.24		5.00		0.57		(3)	
CTRA	2015	25.09	Turun	14.25	Turun	1.01	Naik	17	Turun
	2016	17.37		4.75		1.03		(9)	
DILD	2015	19.04	Turun	5.00	Stabil	1.16	Naik	(25)	Naik
	2016	13.06		5.00		1.34		2	
EMDE	2015	18.83	Naik	2.00	Stabil	0.81	Naik	5	Turun
	2016	19.81		2.00		0.98		(3)	
JRPT	2015	40.45	Naik	21.00	Naik	0.83	Turun	(28)	Naik
	2016	42.75		24.00		0.73		17	

Kode	Tahun	NPM (%)	Ket.	DY (Rp)	Ket.	DER (X)	Ket.	Return (%)	Ket.
LPKR	2015	11.77	Naik	3.50	Turun	1.18	Turun	1	Turun
	2016	11.89		1.94		1.07		(30)	
MKPI	2015	42.47	Naik	327.00	Naik	1.02	Turun	10	Naik
	2016	46.76		369.00		0.78		53	
MTLA	2015	22.03	Naik	4.20	Naik	0.64	Turun	(52)	Naik
	2016	27.68		5.30		0.57		65	
PWON	2015	30.28	Naik	4.50	Stabil	0.99	Turun	(4)	Naik
	2016	36.77		4.50		0.88		14	
SMRA	2015	18.92	Turun	5.00	Stabil	1.49	Naik	9	Turun
	2016	11.21		5.00		1.55		(20)	

Sumber: <http://web.idx.id/> dan www.sahamok.com

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (BSDE) Bumi Serpong Damai Tbk mengalami penurunan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 6,63% dan pada tahun 2015-2016 mengalami kestabilan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 5,00. Namun hal ini tidak diikuti dengan penurunan *return* saham tahun 2015-2016 sebesar -3% dan *Debt to Equity Ratio (DER)* juga mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,06X. Seharusnya jika terjadi kestabilan pada *Dividend Yield (DY)* maka *return* saham pada tahun 2015-2016 juga akan mengalami kestabilan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (CTRA) Ciputra Development Tbk mengalami penurunan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 7,72% dan pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 9,5. Hal ini juga diikuti dengan penurunan *return* tahun 2015-2016 sebesar -8% namun *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami kenaikan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,02X. Seharusnya jika terjadi kenaikan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* maka *return* saham pada tahun 2015-2016 juga akan mengalami kenaikan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (DILD) Intiland Development Tbk mengalami penurunan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 5,98% dan pada tahun 2015-2016 mengalami kestabilan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 5,00. Namun hal ini tidak diikuti dengan kenaikan *return* saham tahun 2015-2016 sebesar -23%. Sedangkan *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami kenaikan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,18X. Seharusnya jika terjadi penurunan pada *Net Profit Margin (NPM)* maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (EMDE) Megapolitan Developments Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* sebesar 0,98% dan pada tahun 2015-2016 *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami kenaikan sebesar 0,17X . Sedangkan *Dividend Yield (DY)* mengalami kestabilan tahun 2015-2016 sebesar Rp 2,00. Tetapi hal tersebut tidak diikuti dengan kenaikannya *return* saham, sebaliknya *return* saham perusahaan tersebut justru mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 sebesar -2%. Seharusnya jika terjadi kenaikan pada *Net Profit Margin (NPM)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* tahun 2015-2016 maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami kenaikan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (JRPT) Jaya Real Property Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* sebesar 2,3% pada tahun 2015-2016. Sedangkan *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami penurunan tahun 2015-2016 sebesar 0,1X dan tidak diikuti dengan kenaikannya *Dividend Yield (DY)* pada tahun 2015-2016 sebesar Rp 3. Dan hal tersebut diikuti dengan kenaikannya nilai *return* saham sebesar 11. Seharusnya jika terjadi penurunan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* tahun 2015-2016 maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (LPKR) Lippo Karawaci Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* sebesar 0,72% pada tahun 2015-2016. Sedangkan *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami penurunan tahun 2015-2016 sebesar 0,11X dan diikuti dengan turunnya *Dividend Yield (DY)* pada tahun 2015-2016. Tetapi hal tersebut tidak diikuti dengan kenaikannya nilai *return* saham, sebaliknya nilai *return* saham perusahaan tersebut mengalami penurunan pada tahun 2015-2016. Seharusnya jika terjadi kenaikan pada *Net Profit Margin (NPM)* tahun 2015-2016 maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami kenaikan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (MKPI) Metropolitan Kentjana Bekasi Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 4,29% dan pada tahun 2015-2016 mengalami kenaikan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 42. Hal ini juga diikuti dengan kenaikan *return* saham tahun 2015-2016 sebesar 43%. Sedangkan *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,24X. Seharusnya

jika terjadi penurunan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* tahun 2015-2016 maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (MTLA) Metropolitan Land Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 5,65% serta pada tahun 2015-2016 juga mengalami kenaikan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 1,1. Namun hal ini tidak diikuti dengan penurunan *Debt to Equity Ratio (DER)* pada tahun 2015-2016 sebesar 0,07X. Namun hal tersebut tidak diikuti oleh kenaikannya *return* saham pada tahun 2015-2016 sebesar 13%. Seharusnya jika terjadi penurunan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* tahun 2015-2016 maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (PWON) Pakuwon Jati Tbk mengalami kenaikan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 6,49% dan pada tahun 2015-2016 mengalami kestabilan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 4,50. Hal ini tidak diikuti dengan kenaikan *return* tahun 2015-2016 sebesar 10% namun *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,11X. Seharusnya jika terjadi penurunan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* maka *return* saham pada tahun 2015-2016 juga akan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel 1 diatas, menunjukkan bahwa Perusahaan (SMRA) Summarecon Agung Tbk mengalami penurunan *Net Profit Margin (NPM)* pada tahun 2015-2016 sebesar 7,71% dan pada tahun 2015-2016 mengalami kestabilan *Dividend Yield (DY)* sebesar Rp 5,00. Namun hal ini tidak diikuti dengan penurunan *return* saham tahun 2015-2016 sebesar -11%. Sedangkan *Debt to Equity Ratio (DER)* mengalami kenaikan pada tahun 2015-2016 sebesar 0,06X. Seharusnya jika terjadi kenaikan pada *Debt to Equity Ratio (DER)* maka *return* saham tahun 2015-2016 juga akan mengalami kenaikan.

Hasil penelitian yang menyatakan tentang faktor-faktor yang tidak mempengaruhi *return* saham dilakukan Kariza (2017) menyatakan bahwa *Net Profit Margin (NPM)* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Wasih, Manik & Husna (2018) menyatakan bahwa *Net Profit Margin (NPM)* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut

Pamungkas, Haryanto (2016) menyatakan bahwa hanya variabel *Net Profit Margin (NPM)* yang berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Putra, Kindangen (2016) menyatakan juga bahwa *Net Profit Margin (NPM)* memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap *return* saham. Ball, Gerakos, Linnainmaa & Nikolaev (2016) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan positif terhadap *return* saham.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Putra, Widaningsih (2016) menyatakan bahwa *Dividend Yield (DY)* berpengaruh positif terhadap *return* saham. Mulyo, Raharjo & Arifati (2015) menyatakan bahwa *Dividend Yield (DY)* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian Riki Martusa (2007) menjelaskan bahwa *Dividend Yield (DY)* tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Lestari, Andini & Oemar (2016) menyatakan bahwa *Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dan Hariati, Mardani & Wahono (2017) menyatakan bahwa *Leverage* tidak berpengaruh positif terhadap *return* saham. Yulianti, Suratno (2015), Wasih, Manik & Husna (2018), dan Pamungkas, Haryanto (2016) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut Acheampong, Agalega & Shibu (2014) menyatakan bahwa *Leverage* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan fenomena dan *gap research* di atas berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Return* Saham (Pada Perusahaan Real Estate dan Property Periode 2014-2017)”**.

1.2. Perumusan Masalah

Bedasarkan uraian dan latar belakang masalah yang dikemukakan tersebut, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian adalah :

- a. Apakah Profitabilitas, Nilai Pasar, dan *Leverage* secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.
- b. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.
- c. Apakah Nilai Pasar berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.

- d. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, Nilai Pasar, dan *Leverage* secara simultan terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Pasar terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.
- d. Untuk mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap *return* saham pada Perusahaan Real Estate dan Property.

1.4. Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah di kemukakan diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan banyak manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, antara lain :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan dan wawasan bagi penulis mengenai profitabilitas, nilai pasar, dan *leverage*.

- 2) Bagi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian sejenis pada waktu yang akan datang dan dapat dijadikan sumber bacaan yang dapat menambah wacana baru sebagai sumber pustaka.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan investasi.

2) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan untuk mengambil kebijakan yang akan datang.

