

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal memiliki peran penting dalam kegiatan ekonomi terutama dinegara berkembang yang menganut sistem ekonomi pasar. Pasar modal telah menjadi salah satu sumber kemajuan ekonomi sebab pasar modal menjadi sumber dana *alternatif* bagi perusahaan, disisi lain pasar modal investor mengharapkan *return*, *return* dapat berupa *return realisasi* yang sudah terjadi atau *return ekspektasi* yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa mendatang (Suherman dan Siburian, 2013).

Dalam memperoleh gambaran mengenai *return* yang tinggi, seorang investor harus menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan baik sehingga mempermudah dalam pengambilan keputusan, dari laporan keuangan tersebut diperoleh informasi tentang kinerja keuangan suatu perusahaan dan dapat digunakan dasar penilaian untuk memilih saham-saham perusahaan yang mampu memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang tinggi (Halim, 2015).

Menurut Halim (2015) sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang memiliki prospek cerah di Indonesia. Meningkatnya kebutuhan dan komoditas *property* menyebabkan perusahaan yang bergerak di sektor *property* akan semakin meningkat. Apabila laba yang diperoleh perusahaan relatif tinggi maka kemungkinan besar bahwa *dividen* yang dibayarkan semakin tinggi, apabila *dividen* yang dibayarkan relatif tinggi akan berpengaruh positif terhadap saham

di Bursa Efek Indonesia dan investor tertarik untuk membelinya akibat permintaan saham meningkat maka harganya juga akan meningkat. Fenomena dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami *return* saham perusahaan turun ketika laba bersih meningkat atau sebaliknya. Berikut perubahan kenaikan dan penurunan laba bersih dan perubahan kenaikan atau penurunan *return* saham 7 perusahaan *property* dan *real estate* periode 2015-2017.

Tabel 1.1

Perubahan kenaikan dan penurunan laba bersih dan perubahan kenaikan atau penurunan *return* saham 7 perusahaan *property* dan *real estate* periode 2015-2017

Nama Perusahaan	Perubahan Laba Bersih (dalam ribuan rupiah)			Return Saham (%)		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
CTRS	74.586.492	138.895.510	170.987.252	105,53	-17,78	-28,71
DILD	53.085.343	129.008.016	102.863.903	101,14	-24,12	23,60
SMRA	403.379.321	303.802.283	291.628.656	81,00	-7,78	47,99
PWON	387.964.458	370.051.636	1.462.593.474	85,52	-1,18	39,75
LPKR	1.902.630.524	(806.399.848)	1.320.735.909	82,08	-7,64	-1,82
ASRI	613.354.930	(326.514.943)	287.378.527	75,14	-36,96	-5,76
COWL	36.353.360	(20.963.231)	116.685.120	-27,89	180,41	15,97

Sumber: idx, 2018

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat disimpulkan perusahaan *property* CTRS (Ciputra Development Tbk) pada tahun 2015 mendapatkan laba bersih Rp.74.586.492 dan pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar Rp.64.309.018 menjadi 138.895.510 dan tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar Rp.32.091.742 menjadi Rp.170.987.252 sedangkan *return* saham CTRS tahun 2015 sebesar 105,53 dan tahun 2016 menurun menjadi -17,78 sedangkan 2017 menjadi -28,71. Perusahaan DILD (Intiland Development Tbk) pada tahun 2015 mendapatkan laba bersih Rp.53.085.343 dan pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar Rp.75.922.673 menjadi Rp.129.008.016 dan ditahun 2017 sebesar Rp.102.863.903 sedangkan *return* saham DILD tahun 2015 sebesar 101,14 dan tahun 2016 sebesar -24,12 dan tahun 2017 mengalami kenaikan menjadi 23,60. Dari peristiwa tersebut akan berdampak pada berkurangnya kepercayaan investor terhadap eksistensi dan reputasi perusahaan pada sektor *property* dan *real estate*. Bagi investor ada tiga rasio yang dominan yang dijadikan rujukan kondisi kinerja suatu perusahaan yaitu rasio solvabilitas, *price earning ratio* dan profitabilitas. Ketiga rasio ini secara umum selalu menjadi perhatian investor karena dianggap sudah merepresentasikan analisis awal tentang kondisi suatu perusahaan (Fahmi, 2013).

Rasio solvabilitas dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang menggambarkan perbandingan antara total hutang dengan total ekuitas perusahaan. Rasio yang mengukur seberapa bagus struktur permodalan perusahaan (Purnamasari, DP, dan Satriawan, 2014).

Menurut Afinindy dan Budiyanto (2017) *price earning ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menggambarkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan didalam memperoleh laba, yang mana rasio dihitung dengan membandingkan harga perlembar saham dengan laba perlembar saham yang diberikan perusahaan kepada investor. Rasio ini digunakan untuk mengukur bagaimana investor menilai prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang dan tercermin pada harga saham yang bersedia dibayar oleh investor untuk setiap rupiah laba yang di peroleh.

Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuannya dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, ekuitas, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan sebagainya. Rasio profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan *Return on equity*. Merupakan bagian dari rasio profitabilitas yang merupakan rasio utama dalam seluruh laporan keuangan karna tujuan utama perusahaan adalah keuntungan. *Return On Equity* (ROE) dinyatakan dalam presentase, semakin besar *Return On Equity* (ROE) maka semakin efektif sebuah perusahaan (Kennedy dan Lumbantoruan, 2017).

Beberapa penelitian mengenai kinerja keuangan yang mempengaruhi *Return* saham seperti penelitian yang dilakukan oleh Sutiyono dan Amanah (2016) dengan empat variabel *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Retur On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS), terhadap *Return Saham*, *Debt to Equity Ratio* (DER), berpengaruh signifikan terhadap *Return* saham namun hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian Afinindy dan Budiyanto

(2017) dengan tiga variabel *Debt to Equity Ratio* (DER), *Price Earning Ratio* (PER), *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return Saham* hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER), tidak berpengaruh terhadap *Return* saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Purnamasari, DP dan Satriawan (2014) dengan lima variabel *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE), *Price Earning Ratio* (PER) dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap *return* saham menyatakan bahwa *Price Earning Ratio* (PER), secara signifikan berpengaruh terhadap *return* saham namun hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian Afinindy dan Budiyanto (2017) dengan tiga variabel *Debt to Equity Ratio* (DER), *Price Earning Ratio* (PER), *Return On Equity* (ROE) terhadap *return* Saham hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, *Price Earning Ratio* (PER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Aryanti dan Mawardi (2016) dengan empat variabel *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), *Current ratio* (CR) terhadap *return* saham menyatakan bahwa *Return On Equity* (ROE) secara signifikan berpengaruh terhadap *return* saham namun hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian Aisah dan Mandala (2016) dengan empat variabel *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share*(EPS), *Firm size*, *operating cash flow* terhadap *return* saham bahwa *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh kinerja keuangan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) terhadap pertumbuhan laba pada periode tahun 2015-

2017. Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis mengambil judul penelitian “ **PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2017**”

1.2 Perumusan Masalah

2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham?
3. Apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh terhadap *return* saham?
4. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

- 1 Untuk mengetahui apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham.
- 2 Untuk mengetahui apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh terhadap *return* saham .
- 3 Untuk mengetahui apakah *return on equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu:

1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi peneliti mengenai kinerja keuangan mempengaruhi *return* saham dalam *property* dan real estate dan faktor-faktor yang mempengaruhinya seperti *debt to equity ratio*, *price earning ratio*, *return on equity* dan sebagai syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Ekonomi akuntansi pada Universitas Satya Negara Indonesia.

2. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan investor pengetahuan tentang harga saham perusahaan sehingga dapat membantu pengambilan keputusan dalam berinvestasi dan menambah wawasan para investor .

3. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi perpustakaan untuk menambah pengetahuan serta dijadikan sebagai perbandingan peneliti bagi peneliti yang memiliki objek penelitian yang sama selain itu juga dapat dijadikan acuan bagi mahasiswa semester bawah sehingga dapat menambah semangat belajar dan meneliti lebih lanjut.