

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia sempat mengalami penurunan ekonomi saat pandemi COVID-19, tak terkecuali sektor *property* dan *real estate* yang juga terkena dampak penurunan. Dampak penurunan sektor *property* dan *real estate* dikarenakan adanya peningkatan kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran saat pandemi. Namun adanya penurunan harga properti tidak selalu berdampak buruk. Dilansir dalam DJKN pada 26 November 2021 yang ditulis oleh Setyaningsih mengatakan adanya penurunan harga properti yang menarik minat masyarakat untuk bertransaksi properti dan dapat menguntungkan bagi sebagian masyarakat yang tetap membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer, serta banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan kemudahan transaksi.

Selanjutnya sejalan dengan kasus COVID-19 yang terus melandai pertumbuhannya, tren harga properti optimis akan mengalami kenaikan. Artikel oleh Wirachmi (2021) yang dilansir dalam IDXChannel pada 06 Desember 2021 memberitakan bahwa lini properti pada saat penurunan kasus tersebut sedikit diuntungkan, karena adanya bunga bank yang menurun dan KPR yang terjangkau. Emiten properti yaitu PT PP Properti Tbk (PPRO) ini memandang optimis saat penurunan kasus COVID-19 pada tahun 2021. Artikel oleh Wirachmi (2021) yang dilansir dalam IDXChannel pada 06 Desember 2021 mengatakan adanya capaian positif dan optimis PPRO ini dikarenakan perusahaan tersebut tengah mengembangkan properti yang menjadi proyek strategis nasional di wilayah

KIT Batang Jawa Tengah. Dilansir dalam Liputan6.com pada 12 Februari 2021, artikel oleh Anugrahadi & Makdori mengatakan Ketua umum DPP Realestate Indonesia (REI) yaitu Paulus Totok Lusida juga mengungkapkan ada tren kenaikan penjualan pada properti di kelas menengah selama Agustus–Desember 2022 dikarenakan banyak pelanggan di level bawah yang beralih untuk membeli properti kelas menengah.

Tak hanya tren kenaikan harga penjualan pada sektor *property* dan *real estate* pada masa pandemi COVID-19, adanya masalah yang hingga saat ini masih diperbincangkan dalam sektor *property* dan *real estate* yaitu proyek mangkrak Meikarta yang mengundang pertanyaan masyarakat terkait bagaimana kelanjutan proyek tersebut. Dilansir dalam CNBC pada 22 Oktober 2018, artikel oleh Bosnia memberitakan bahwa Meikarta (PT Mahkota Sentosa Utama atau MSU) tersandung korupsi dan kasusnya masih ditangani Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). Dilansir dalam CNBC pada 20 Februari 2023 yaitu artikel yang ditulis oleh Setiawati memberitakan kasus tersebut menyebabkan perusahaan induknya yaitu PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) mengalami koreksi harga saham sejak Mei 2018 saat sudah tidak menjadi pemegang saham MSU. Maka proyek Meikarta harus menangani sendiri kasus tersebut.



Gambar 1.1. Harga Saham LCKA

Sumber: Google Finance

Dilansir dalam CNBC pada 20 Februari 2023, artikel oleh Setiawati mengatakan pelepasan saham MSU oleh LCKA membuat harga saham LCKA terus koreksi 68,95% dalam 5 (lima) tahun terakhir. Dapat dilihat pada gambar 1.1. yaitu pada April 2015 ketika pembangunan proyek Meikarta, harga saham LCKA menanjak hingga Rp11.000. Lalu setelah April 2015 harga saham LCKA terus mengalami koreksi yang diakibatkan juga karena penurunan laba di tahun 2016 hingga ke 2017. Para pelaku pasar merespon hal negatif, sehingga harga saham LCKA terus mengalami koreksi hingga saat ini. Para pelaku pasar pun masih banyak bertanya terkait pemberitaan dan kejadian meikarta yang belum dijelaskan. Dilansir dalam Bisnis.com pada 03 Februari 2023, artikel oleh Timorria mengatakan bahwa pasar modal Indonesia atau yang dikenal dengan nama Bursa Efek Indonesia pun mengingatkan kepada Perseroan untuk selalu menyampaikan keterbukaan informasi kepada publik, serta meminta kepada seluruh *stakeholders* agar selalu memantau setiap keterbukaan informasi yang disampaikan oleh Perseroan.

Pasar modal adalah sarana yang digunakan untuk bertemunya pihak yang memiliki dana (investor) dengan pihak yang membutuhkan dana melalui cara jual-beli instrumen keuangan atau biasa dikenal dengan sekuritas (Tandelilin, 2017). Saham termasuk salah satu subsektor pasar modal yang lebih banyak dipergunakan oleh perusahaan. Banyak perusahaan yang mengumpulkan dana dengan cara menjual saham perusahaan di pasar modal dan nantinya investor menentukan saham perusahaan yang baik untuk dilakukan investasi jangka panjang (Laulita & Yanni, 2022).



Gambar 1.2. Pertumbuhan Jumlah SID Tahun 2019–2022

Sumber: Kustodian Sentra Efek Indonesia, 2022

Di Indonesia, minat investor melakukan investasi terus meningkat. Gambar 1.2. yang menunjukkan jumlah SID (*Single Investor Identification*) pasar modal pada tahun 2019–2022 terus mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Dari data tersebut tercatat pada tahun 2019 sebanyak 2.484.354 SID dan pada akhir tahun 2022 sebanyak 10.311.152 SID. Semakin bertambahnya jumlah investor pasar modal dapat dimanfaatkan oleh perusahaan untuk mendapatkan dana atau modal tambahan dari pihak eksternal (Diana & Osesoga, 2020). Sebelum calon

investor menanamkan modal, investor harus memilah perusahaan dengan sebaik-baiknya dengan melakukan analisis keuangan dengan tujuan mendapatkan keuntungan atau tingkat pengembalian investasi (*return*) yang sesuai dengan harapan calon investor.

Mendapatkan *return* yang tinggi adalah tujuan investor dalam menanamkan modalnya pada surat berharga saham (Yuliaratih & Artini, 2018). Menurut Chandra & Darmayanti (2022) pihak yang memerlukan dana bisa menjual sekuritas dan pihak yang memiliki dana dapat berinvestasi dengan tujuan mendapatkan *return*. *Return* saham merupakan keuntungan yang didapatkan dari kepemilikan saham suatu perusahaan atas investasi yang sedang dilakukan yaitu terdiri dari dividen dan *capital gain* (Indriawati et al., 2022). Keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada investor dalam suatu periode tertentu berupa laba perusahaan disebut dengan dividen, sedangkan selisih harga saham pada awal periode dan harga saham pada akhir periode disebut dengan *capital gain* (Indriawati et al., 2022). Maka investor harus memilah perusahaan agar mendapatkan *return* yang tinggi sesuai dengan harapan.

Selain mendapatkan tingkat *return*, tentunya investor akan dihadapkan pada risiko atas investasi di pasar modal. Para investor sedang mempertaruhkan suatu nilai sekarang untuk sebuah nilai yang diharapkan yaitu *return* yang tinggi atau justru risiko di masa mendatang. Risiko investasi saham di pasar modal tercermin dari tingkat keuntungan yang didapat investor, semakin tinggi risiko maka *return* yang dihadapi investor juga akan meningkat (Indriawati et al., 2022). Menurut Saragih (2022) risiko yang paling sering dihadapi investor adalah risiko sistematis

yang timbul akibat faktor-faktor makro (tingkat inflasi, nilai tukar mata uang asing, pertumbuhan ekonomi, dan risiko pasar) (Indriawati et al., 2022). Agar dapat terhindar dari risiko yang tinggi dan memperoleh *return* yang maksimal, calon investor perlu melakukan analisis laporan keuangan sebelum memilih perusahaan mana yang layak dilakukan investasi atau justru sebaliknya.

Menurut Subagio et al. (2021) analisis laporan keuangan perusahaan menjadi poin penting untuk para investor dalam membuat dan mengambil keputusan tentang seberapa banyak yang harus mereka investasikan dan perusahaan mana investasi itu dibuat. Calon investor pun akan tertarik untuk berinvestasi jika laporan keuangan yang mencerminkan kinerja keuangan perusahaan tersebut baik, karena berhubungan dengan jumlah keuntungan yang akan didapatkan (Savitri & Pinem, 2022). Salah satu upaya investor untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan adalah dengan menganalisis faktor fundamental perusahaan dengan rasio keuangan perusahaan (N. L. Y. A. P. Dewi et al., 2020). Dalam analisis faktor fundamental tersebut terdapat beberapa rasio keuangan yang digunakan yaitu profitabilitas, leverage, dan penilaian pasar.

Rasio profitabilitas merupakan salah satu tolak ukur yang digunakan oleh para investor dalam melakukan penilaian terhadap kinerja perusahaan untuk mengambil keputusan investasi yang akan dilakukan (Hardiani et al., 2021). Menurut Marfungatun (2017) semakin tinggi profitabilitas maka semakin baik perputaran dana yang ada di perusahaan untuk menghasilkan laba (Idawati, 2020). Jika margin laba bersih tinggi maka perusahaan dinilai memiliki kualitas yang sangat baik (Riani & Nurfadillah, 2022). Salah satu indikator rasio profitabilitas

adalah *Net Profit Margin* (NPM). NPM merupakan rasio yang digunakan untuk mencerminkan tingkat keuntungan perusahaan relatif terhadap pendapatan yang diperoleh dari kegiatan bisnis perusahaan (Riani & Nurfadillah, 2022). Semakin tinggi nilai NPM maka akan meningkatkan *return* saham perusahaan tersebut, sehingga dapat mensejahterakan investor (Indriawati et al., 2022). Maka peneliti menggunakan rasio NPM dalam penelitian ini dikarenakan peneliti ingin menganalisis seberapa besar kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* pada periode tahun 2017–2022 dalam memperoleh keuntungan bersih perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Riani & Nurfadillah, 2022) menyatakan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) memiliki hasil positif dan tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*. Sedangkan penelitian menurut (Alviara & Yuniati, 2021) menyatakan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) memiliki hasil negatif dan berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Rasio lainnya dalam analisis faktor fundamental perusahaan adalah dengan rasio leverage. Rasio ini dapat diartikan sebagai besarnya aktiva perusahaan yang didanai dengan pendanaan dari pihak luar (Agustami & Syahida, 2019). Pada penelitian ini rasio yang digunakan adalah *Debt to Equity Rasio* (DER) yang merupakan salah satu indikator rasio leverage. DER merupakan perbandingan antara total utang yang dimiliki dengan total ekuitasnya (Handayani & Zulyanti, 2018). DER ini merupakan rasio utama untuk menilai status keuangan perusahaan yang digunakan untuk mengukur struktur investasi suatu perusahaan (Riani & Nurfadillah, 2022). Peneliti memilih rasio DER dikarenakan peneliti ingin

menganalisis seberapa besar suatu perusahaan dalam menggunakan utang untuk membiayai aset perusahaan dalam menghasilkan laba pada saat periode penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh (Laulita & Yanni, 2022) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki hasil positif dan tidak mempengaruhi *Return Saham* secara signifikan. Sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh (Sovita & Rosa, 2022) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki hasil negatif dan mempengaruhi *Return Saham* secara signifikan.

Selanjutnya penilaian pasar pada penelitian dikarenakan penulis ingin menganalisis seberapa besar gambaran bahwa pada umumnya para pemegang saham tertarik dengan *Price Earning Ratio* (PER) yang merupakan indikator petunjuk keberhasilan perusahaan. Rasio berbasis pasar sangat penting untuk investor dalam mengukur nilai pasar perusahaan dan identifikasi saham dengan melihat apakah harga dibawah atau diatas harga pasar, serta untuk membuat keputusan investasi yang baik (S. Muhammad & Gohar, 2018). Pada penelitian ini rasio penilaian pasar diproksikan dengan *Price Earning Ratio* (PER). PER menunjukkan berapa besar investor menilai harga saham dari saham terhadap kelipatan *earnings* (N. L. Y. A. P. Dewi et al., 2020). PER merupakan salah satu analisis rasio yang digunakan untuk mengambil keputusan investasi (Sinaga, 2019). Perusahaan dengan PER tinggi mayoritas memiliki peluang untuk meningkatkan pertumbuhan yang tinggi, sehingga para investor tertarik untuk membeli saham tersebut yang kemudian akan meningkatkan harga saham serta akan berdampak pada peningkatan *return* saham (Januardin et al., 2020).

Penelitian yang dilakukan oleh (N. L. Y. A. P. Dewi et al., 2020) menyatakan bahwa *Price Earning Ratio* (PER) memiliki hasil negatif dan tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Sinaga, 2019) menyatakan bahwa *Price Earning Ratio* (PER) memiliki hasil positif dan berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH KINERJA KEUANGAN, LEVERAGE, DAN PENILAIAN PASAR TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017–2022.”** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh rasio profitabilitas, rasio leverage, dan penilaian pasar terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017 yaitu sebelum ekonomi Indonesia mengalami penurunan akibat pandemi COVID-19 sampai tahun 2022 saat ekonomi Indonesia sudah mulai membaik. Menurut (Riani & Nurfadillah, 2022) banyak orang menginvestasikan uangnya pada perusahaan sub *industry property* dan *real estate* disebabkan harga tanah meningkat setiap tahun, pasokan tanah stabil, dan permintaan meningkat bertepatan dengan pertumbuhan penduduk. Penelitian ini merupakan replikasi penelitian yang dilakukan oleh (Laulita & Yanni, 2022) yaitu “Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return Saham*” dan (Mangkey et al., 2022) yaitu “Pengaruh Rasio Pasar

dan Rasio Profitabilitas terhadap *Return* Saham pada Industri Perhotelan di Bursa Efek Indonesia”.

## 1.2. Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini memiliki batasan-batasan atas apa yang akan diteliti yaitu hanya mencakup pengaruh rasio-rasio keuangan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate*. Untuk memfokuskan penelitian, variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Return* Saham, Profitabilitas yang diproksikan dengan *Net Profit Margin* (NPM), Leverage yang diproksikan *Debt to Equity Ratio* (DER), dan Penilaian Pasar yang diproksikan dengan *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2017–2022. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian oleh (Laulita & Yanni, 2022) yang berjudul “Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return* Saham” dan (Mangkey et al., 2022) yaitu “Pengaruh Rasio Pasar dan Rasio Profitabilitas terhadap *Return* Saham pada Industri Perhotelan di Bursa Efek Indonesia”.

## 1.3. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang dan fenomena yang sudah dipaparkan sebelumnya, maka identifikasi masalah penelitian ini adalah:

1. Terdapat fluktuasi nilai saham perusahaan *property* dan *real estate* yang mempengaruhi *return* saham.

2. Perubahan laba, penggunaan utang, dan penilaian pasar menyebabkan perubahan pada *return* saham perusahaan.
3. Perbedaan hasil penelitian terdahulu mengenai variabel-variabel yang berpengaruh terhadap *return* saham.

#### 1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Kinerja Keuangan berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017–2022?
2. Apakah Leverage berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017–2022?
3. Apakah Penilaian Pasar berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017–2022?

#### 1.5. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini untuk membuat pemahaman terarah dan pembahasan penelitian ini tidak terlalu luas. Penulis membatasi penelitian masalah pada:

1. Pembatasan variabel penelitian yaitu *Return Saham* menggunakan *capital gain (loss)* tanpa memperhitungkan adanya deviden, dikarenakan pada dasarnya dividen yang dibagikan nilainya lebih kecil dibandingkan *capital gain (loss)* sehingga tidak terlalu berpengaruh (Sinaga, 2019).
2. Pembatasan variabel penelitian yaitu Kinerja Keuangan diproksikan dengan *Net Profit Margin (NPM)*.
3. Pembatasan variabel penelitian yaitu Leverage diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.
4. Pembatasan variabel penelitian yaitu Penilaian Pasar diproksikan dengan *Price Earning Ratio (PER)*.
5. Pembatasan pada perusahaan yang diteliti adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Pembatasan periode penelitian yaitu periode 2017–2022.

#### **1.6. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menguji pengaruh Kinerja Keuangan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017–2022.

2. Mengetahui dan menguji pengaruh Leverage terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017–2022.
3. Mengetahui dan menguji pengaruh Penilaian Pasar terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017–2022.

### 1.7. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

#### A. Manfaat Praktis:

Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh dari bangku perkuliahan yang nantinya dapat diterapkan di masa mendatang.

Bagi calon investor, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan dapat membantu calon investor dalam melihat bagaimana menentukan saham yang baik dan tepat dengan analisis laporan keuangan berdasarkan rasio.

#### B. Manfaat Teoritis:

Diharapkan dapat bermanfaat untuk memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang akuntansi dan dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya.

## **1.8. Sistematika Penelitian**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini akan menjadi bagian pertama yang berisikan tentang pendahuluan mengenai latar belakang, ruang lingkup, identifikasi, perumusan, pembatasan, tujuan, manfaat dan sistematika penelitian.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab kedua ini penulis akan menjelaskan pembahasan pada tinjauan pustaka dengan menguraikan teori serta pengertian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis yang akan digunakan pada penelitian ini.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ketiga akan berisikan mengenai objek penelitian, desain penelitian, metode pengambilan sampel, variabel dan operasional variabel, teknik pengolahan dan analisis data, serta teknik pengujian hipotesis yang digunakan dalam melakukan analisis masalah pada penelitian.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN**

Bab keempat akan menjelaskan mengenai gambaran objek penelitian dan pembahasan hasil penelitian yang meliputi kesesuaian dengan landasan teori, argumentasi penelitian, dan perbandingan dengan hasil penelitian sebelumnya.

### **BAB V KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN**

Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari jawaban atas perumusan masalah, keterbatasan penelitian, serta saran dari penulis.

