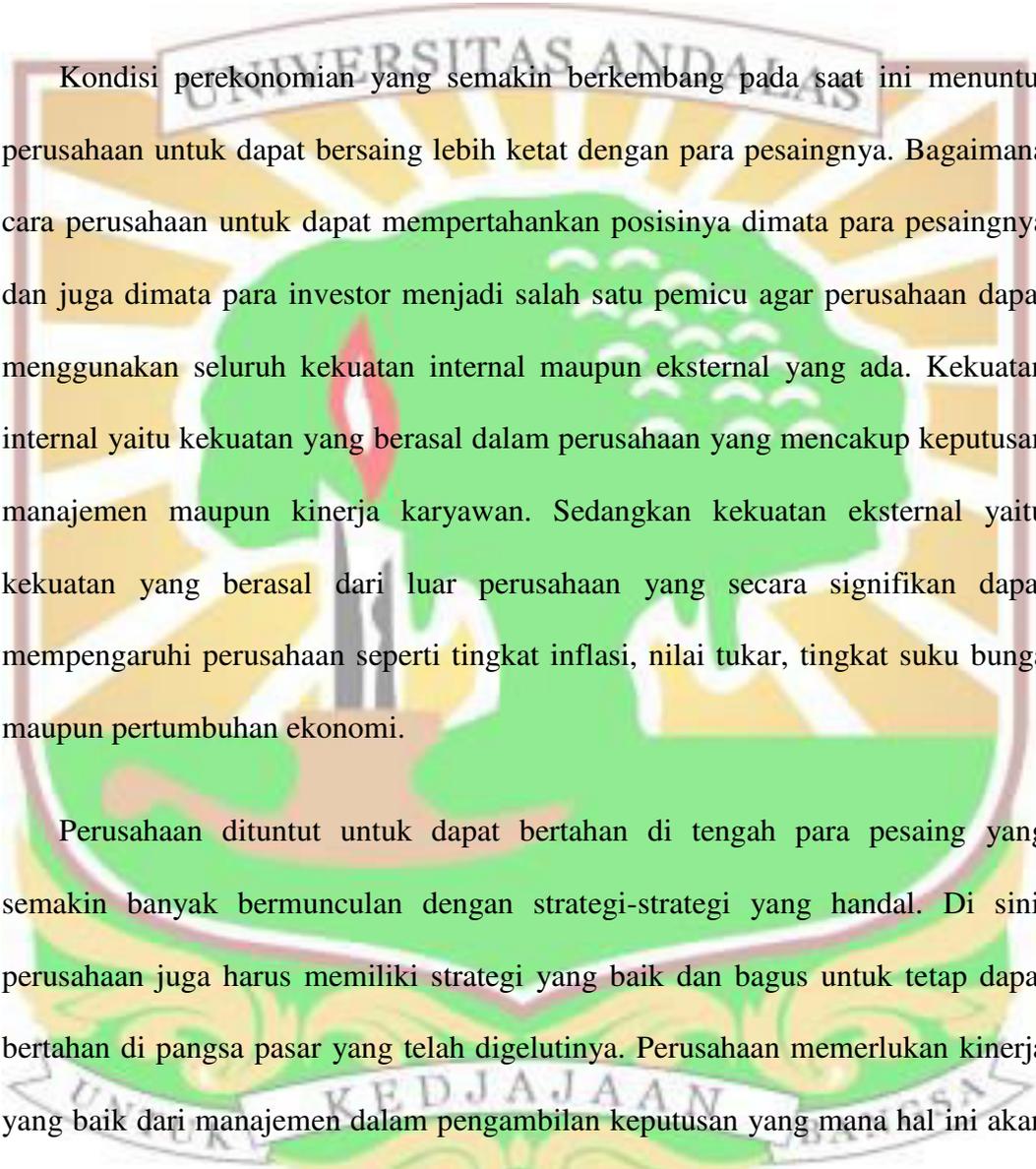


## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang



Kondisi perekonomian yang semakin berkembang pada saat ini menuntut perusahaan untuk dapat bersaing lebih ketat dengan para pesaingnya. Bagaimana cara perusahaan untuk dapat mempertahankan posisinya dimata para pesaingnya dan juga dimata para investor menjadi salah satu pemicu agar perusahaan dapat menggunakan seluruh kekuatan internal maupun eksternal yang ada. Kekuatan internal yaitu kekuatan yang berasal dalam perusahaan yang mencakup keputusan manajemen maupun kinerja karyawan. Sedangkan kekuatan eksternal yaitu kekuatan yang berasal dari luar perusahaan yang secara signifikan dapat mempengaruhi perusahaan seperti tingkat inflasi, nilai tukar, tingkat suku bunga maupun pertumbuhan ekonomi.

Perusahaan dituntut untuk dapat bertahan di tengah para pesaing yang semakin banyak bermunculan dengan strategi-strategi yang handal. Di sini, perusahaan juga harus memiliki strategi yang baik dan bagus untuk tetap dapat bertahan di pangsa pasar yang telah digelutinya. Perusahaan memerlukan kinerja yang baik dari manajemen dalam pengambilan keputusan yang mana hal ini akan berdampak terhadap kelangsungan hidup perusahaan ke depannya. Manajemen dalam mengambil keputusan akan melihat kepada laporan keuangan perusahaan. Di sini akan terlihat bagaimana perusahaan berjalan dari tahun ke tahun dan dapat pula melihat bagaimana keuangan berjalan di dalam perusahaan.

Perusahaan akan berusaha bagaimana caranya untuk memasuki dunia baru dalam berbisnis yang mana hal ini akan mendatangkan profit bagi perusahaan dan tentunya akan sangat berdampak terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Salah satu hal yang berpengaruh di sini yaitu kehadiran para investor dari pasar modal yang mana perusahaan dituntut untuk dapat menarik perhatian investor agar dapat menanamkan modal mereka di perusahaan tersebut. Penanaman modal ini tentunya dilakukan agar dapat meningkatkan produktivitas maupun kinerja dari perusahaan sehinggalnya akan menghasilkan dampak yang baik bagi internal perusahaan maupun eksternal perusahaan.

Investor akan berfikir untuk menanamkan modal mereka pada suatu perusahaan. Mereka akan melihat terlebih dahulu kepada bagaimana nilai perusahaan maupun peringkat perusahaan tersebut di pasar dan juga mereka akan melihat kepada bagaimana potensi kelangsungan hidup perusahaan kedepannya. Hal ini akan membuat perusahaan berusaha untuk terlihat baik di mata para investor sehinggalnya para investor tersebut akan dapat tertarik dan mulai menanamkan modal mereka di perusahaan tersebut.

Hal yang dapat menjadi acuan bagi investor dalam melihat keadaan perusahaan yaitu lebih kepada faktor fundamental yang ada di dalam perusahaan tersebut. Faktor ini dapat berupa ukuran kinerja dari suatu perusahaan yang dapat diukur dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan terdiri atas rasio rasio likuiditas, rasio solvabilitas (*leverage ratio*), rasio aktivitas dan rasio profitabilitas (Kasmir:2008). Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya. Rasio solvabilitas

menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Dan rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan.

*Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan salah satu rasio yang termasuk ke dalam rasio solvabilitas. DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas (Kasmir: 2008). Rasio ini didapatkan dengan membandingkan antara seluruh hutang dengan seluruh ekuitas. Rasio ini dapat memberikan gambaran struktur modal yang dimiliki oleh perusahaan sehingga dapat dilihat tingkat resiko tidak terbayarkan suatu hutang (Suharli (2005) dalam Yani (2013)).

*Net Profit Margin* (NPM) merupakan salah satu rasio yang menggambarkan profitabilitas perusahaan. NPM yaitu perbandingan antara laba bersih setelah pajak terhadap total penjualannya (Kasmir: 2008). NPM adalah rasio yang digunakan untuk menggambarkan tingkat keuntungan yang diperoleh dibandingkan dengan pendapatan yang diterima dari kegiatan operasional (Nathaniel: 2008).

Pasar modal merupakan salah satu wadah dalam melakukan transaksi perdagangan jual beli saham. Pasar modal memiliki beberapa fungsi strategis, diantaranya adalah sarana pembiayaan usaha, sarana bagi peningkatan nilai perusahaan, dan sarana peningkatan kekayaan bagi investor (Putri: 2013). Para investor akan melihat terlebih dahulu jika ingin membeli saham yang ada. Tingkat

pengembalian saham yang tinggi merupakan daya tarik bagi investor untuk dapat menanamkan modalnya di suatu perusahaan.

Pasar modal akan dapat berjalan dengan lancar dan stabil apabila kondisi dari suatu negara tersebut juga stabil dan bertumbuhkembang tentunya. Namun, sebaik apapun suatu negara dalam menjaga fundamentalnya, belum tentu negara tersebut akan dapat bertahan terhadap krisis yang datang menyerang dari luar (Putri: 2013). Hal ini memperlihatkan bahwa suatu negara yang kuat dapat mempengaruhi keadaan negara lainnya. Arus yang bergerak dari luar ke dalam suatu negara akan mengakibatkan fluktuasi terhadap nilai tukar maupun inflasi di suatu negara. Fluktuasi ini tentu akan berpengaruh kepada banyak pihak yang terlibat di dalamnya.

Nilai tukar suatu negara akan berfluktuasi seiring dengan keadaan ekonomi dari negara tersebut. Semakin tinggi harga saham akan menyebabkan semakin tinggi permintaan uang dengan tingkat bunga yang semakin tinggi pula. Sehingga hal ini akan menarik minat investor asing untuk menanamkan modalnya dan hasilnya terjadi apresiasi terhadap mata uang domestik (Suyanto: 2007). Kenaikan kurs mata uang ini tentu memperlihatkan bahwa keadaan ekonomi di negara tersebut telah menguat. Daya beli masyarakat juga akan mengalami kenaikan yang mana akan dapat menaikkan laba dari suatu perusahaan.

Inflasi juga dapat berfluktuasi di suatu negara. Inflasi sangat terkait dengan penurunan kemampuan daya beli, baik individu maupun perusahaan (Suyanto: 2007). Keterkaitan antara inflasi dengan kemampuan daya beli masyarakat yaitu dengan terjadinya inflasi akan dapat menaikkan harga barang sehingga daya beli

masyarakat terhadap barang tersebut juga akan turun. Di sini, diperlukan peran pemerintah untuk dapat menstabilkan harga lagi agar inflasi tidak terus menerus terjadi. Dampak yang sangat dirasakan dari inflasi ini yaitu perusahaan yang mana ketika daya beli masyarakat menurun maka laba yang akan diperoleh perusahaan juga akan menurun. Penurunan laba tentu berimbas kepada harga saham perusahaan yang mengakibatkan *return* yang didapatkan oleh investor pada perusahaan tersebut juga akan menurun.

Suku bunga juga merupakan salah satu faktor yang harus diperhatikan ketika ingin berinvestasi pada suatu perusahaan. Menurut Suyanto (2007), suku bunga yang rendah akan menyebabkan biaya peminjaman yang lebih rendah. Suku bunga yang rendah akan merangsang investasi dan aktivitas ekonomi yang akan menyebabkan harga saham meningkat. Dalam dunia properti, suku bunga berperan dalam meningkatkan aktivitas ekonomi sehingga berdampak kuat pada kinerja perusahaan properti yang berakibat langsung pada meningkatnya *return* saham.

Pada prinsipnya, tingkat suku bunga adalah harga yang harus dibayarkan atas penggunaan dana untuk setiap unit waktu yang telah ditentukan melalui interaksi permintaan dan penawaran (Purnomo: 2003). Permintaan akan dana investasi memiliki hubungan negatif terhadap tingkat bunga. Ini memperlihatkan bahwa jika permintaan naik maka tingkat bunga akan turun, turunnya tingkat bunga ini tentu berdampak terhadap perusahaan. Laba perusahaan akan bergerak naik ataupun turun dengan adanya penurunan ataupun kenaikan dari tingkat bunga. Jika suku bunga turun, maka laba perusahaan akan naik dan ini merupakan kabar

gembira bagi investor untuk dapat menginvestasikan dananya di perusahaan tersebut dengan mengharapkan *return* yang tinggi.

Dari beberapa penjabaran di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Net Profit Margin*, Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga terhadap *Return* Saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012 -2014”.

## 1.2 Rumusan Masalah

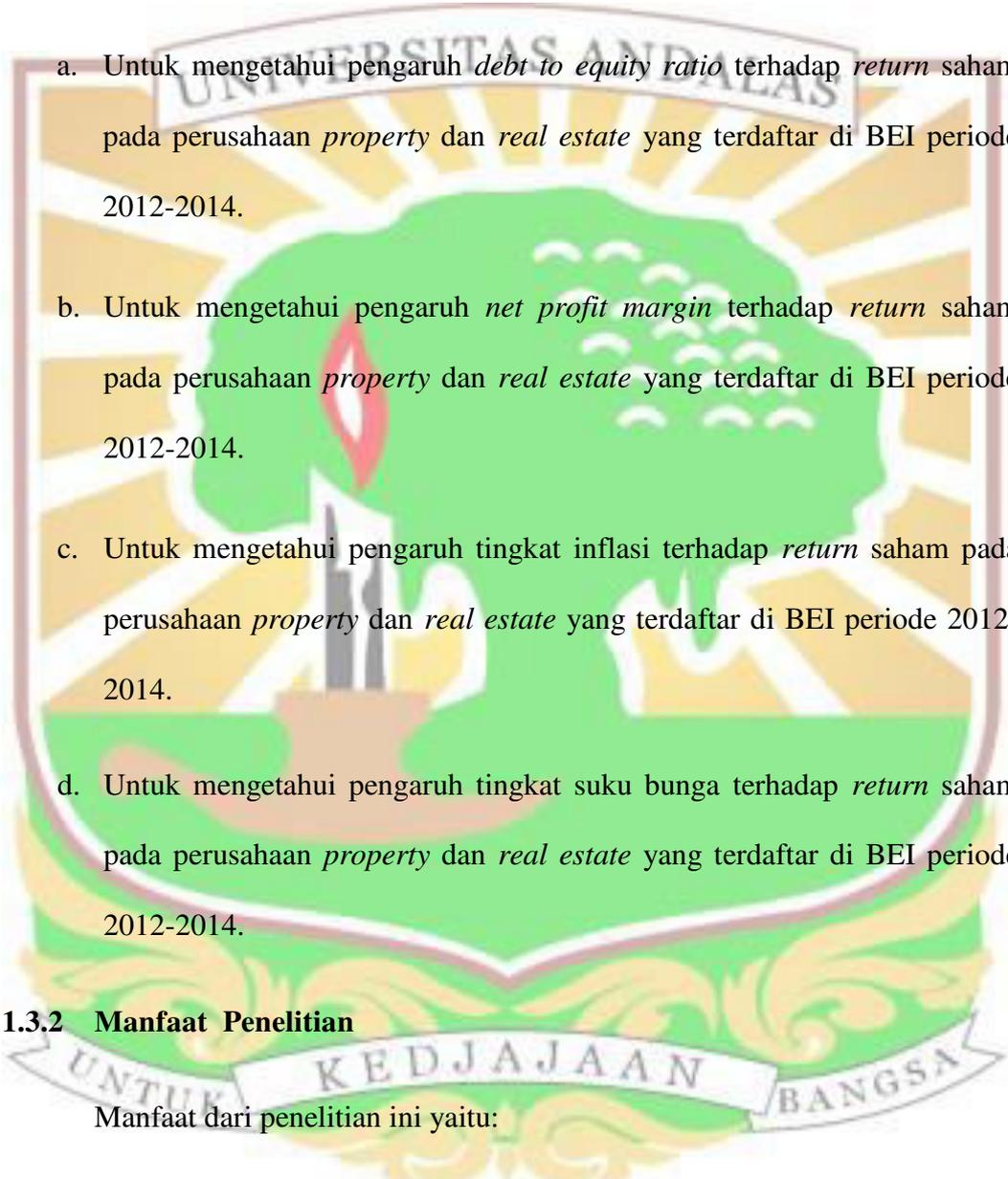
Dari penjabaran di atas, rumusan masalah yang didapatkan yaitu:

- a. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014?
- b. Apakah *net profit margin* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014?
- c. Apakah tingkat inflasi berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014?
- d. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014?

### 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

- 
- a. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014.
  - b. Untuk mengetahui pengaruh *net profit margin* terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014.
  - c. Untuk mengetahui pengaruh tingkat inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014.
  - d. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014.

#### 1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yaitu:

- a. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam mengeluarkan kebijakan untuk ekonomi yang lebih baik dan dapat terjaganya kestabilan dari pasar modal.

b. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar acuan untuk memilih perusahaan mana yang baik untuk ditanamkan modal kepadanya sehingga *return* yang diharapkan pun dapat terpenuhi dan investor juga tidak merasa kecewa dengan perusahaan pilihannya tersebut.

c. Bagi perusahaan

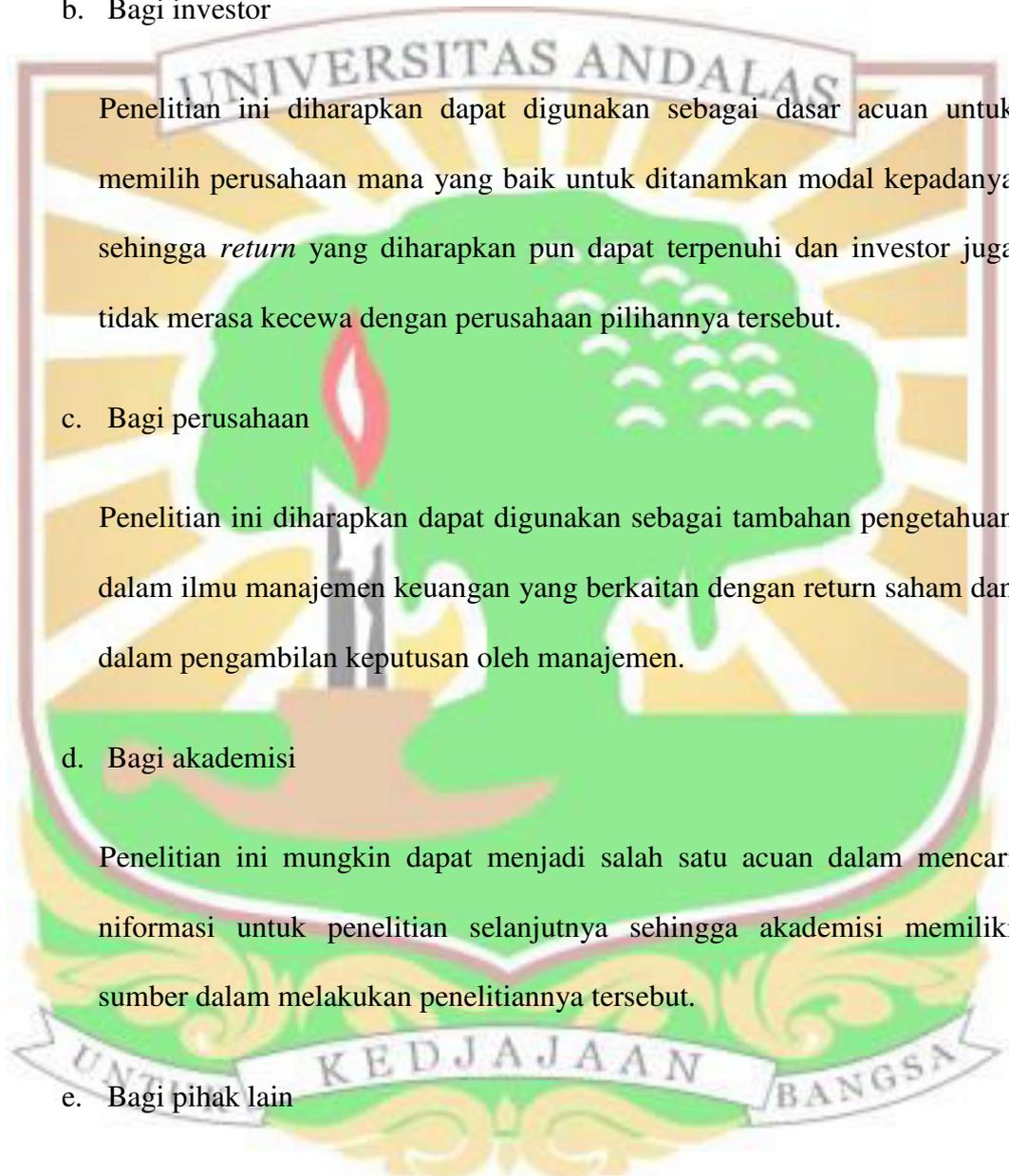
Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan dalam ilmu manajemen keuangan yang berkaitan dengan return saham dan dalam pengambilan keputusan oleh manajemen.

d. Bagi akademisi

Penelitian ini mungkin dapat menjadi salah satu acuan dalam mencari informasi untuk penelitian selanjutnya sehingga akademisi memiliki sumber dalam melakukan penelitiannya tersebut.

e. Bagi pihak lain

Penelitian ini dapat sebagai bahan bacaan dan menambah wawasan mengenai investasi sehingga dapat menambah pengetahuan pembaca tentang investasi tersebut.



#### 1.4 Batasan Masalah

Karena banyaknya perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, maka peneliti membatasi penelitian hanya pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property* dan *Real Estate* saja.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Merupakan bagian pendahuluan yang mengemukakan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II : Merupakan landasan teori dari penelitian. Bagian ini akan membahas mengenai kerangka teoritis dari penelitian yang dilakukan dan bersumber dari buku-buku maupun jurnal-jurnal. Penjelasan mengenai pengertian pasar modal, investasi, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, inflasi, suku bunga, hubungan antara *debt to equity ratio* dengan *return* saham, hubungan antara *net profit margin* dengan *return* saham, hubungan inflasi dengan *return* saham, dan hubungan antara suku bunga dengan *return* saham, serta tinjauan kajian terdahulu dan pengembangan hipotesis dan terakhir kerangka pemikiran.

BAB III : Merupakan bab yang akan membahas mengenai metode penelitian yang terdiri dari desain penelitian, variabel dan pengukuran, jenis dan metode pengumpulan data, serta analisa data.

BAB IV : Merupakan bagian hasil penelitian dan pembahasan yang berisi deskripsi data dan variabel penelitian, hasil pengujian, dan pembahasan.

BAB V : Merupakan bagian penutupan yang berisi kesimpulan dan saran.

