

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini, bisnis di Indonesia telah mengalami kemajuan yang pesat dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan di berbagai bidang. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta kondisi perekonomian yang baik dapat menyebabkan timbulnya persaingan di dunia bisnis, hal ini disebabkan karena setiap perusahaan akan berusaha mendapatkan laba yang maksimum dengan harapan dapat meningkatkan nilai perusahaannya. Pasar modal adalah pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk utang, ekuitas (saham), instrumen derivatif maupun instrumen lainnya. Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain misalnya pemerintah, dan sebagai sarana bagi kegiatan berinvestasi. Dengan begitu, pasar modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana kegiatan jual beli dan kegiatan terkait lainnya (Watung dan Ilat, 2016). Pasar modal memainkan peranan yang penting dalam dunia perekonomian, peran pasar modal dari sisi perusahaan adalah tersedianya dana perusahaan yang berasal dari investor sedangkan dari sisi investor diharapkan akan dapat memperoleh pengembalian atau *return* dari penanaman modal tersebut (Sunariyah, 2015:8).

Sekretaris Jenderal DPP Real Estate Indonesia (REI) berpendapat bahwa saat ini bisnis property dan real estate merupakan salah satu sektor bisnis yang cukup

berkembang di suatu negara, dengan tingkat persaingan yang tinggi menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor property dan real estate. Berdasarkan laporan property di Indonesia, pasar sektor real estate naik 12% mencapai US\$ 5 miliar selama pertengahan tahun ini dibandingkan periode sebelumnya. Hal ini terbukti dengan adanya pertumbuhan penjualan hunian segmen Property & Real Estate menengah ke atas yang diproyeksikan bisa tumbuh lebih baik di tahun 2019 dengan relaksasi kebijakan seperti *Loan to Value* (LTV) dari Bank Indonesia maupun sektor perpajakan dapat mendorong penjualan industri properti segmen menengah ke atas di tahun 2019 dengan angka sekitar 10% (www.kontan.co.id).

Hal yang menarik dari bisnis property di Indonesia ialah pembangunan superblok. Meski harus mengeluarkan investasi yang lebih besar dibandingkan dengan membangun perumahan biasa, pengembangan bisnis ini semakin agresif dalam mengembangkan kawasan pembangunan superblok. Adapun langkah pengembangan itu karena kawasan terpadu superblok memang memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan biasa. Apalagi kenaikan harganya juga jauh lebih tinggi daripada pembangunan perumahan biasa. Hal tersebut menandakan kemacetan yang terjadi di kota besar yang semakin parah membuat masyarakat membutuhkan sebuah kota (kawasan terpadu) yang dapat menampung aktivitas penghuninya. Pembeli real estate di Indonesia biasanya berasal dari negara eropa seperti Australia, Singapura, Jepang, Korea, dan Rusia. Tujuan utama membeli real estate di Indonesia adalah menanamkan

modal. Salah satu bukti yang menunjukkan orang Rusia menanamkan modal di Indonesia dengan adanya pembangunan Vila di Bali dengan harga sekitar US\$ 250-450 ribu (sekitar Rp 3-5,3 miliar) adalah real estate yang paling laris. Bisnis property saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis real estate di Indonesia (Septiana, 2014).

Di pasar modal, harga saham suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai salah satu tolak ukur baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan tersebut, sehingga dapat dikatakan dalam kondisi yang wajar dan normal, semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan, harga sahamnya juga semakin membaik dan meningkat. Harga saham terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran dipasar modal. Apabila suatu saham mengalami kelebihan permintaan, maka harga saham cenderung naik. Sebaliknya, apabila kelebihan penawaran maka harga saham cenderung turun (Brigham dan Houston, 2014:7). Pasar modal juga dipandang sebagai salah satu sarana yang efektif untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi suatu negara. Tandelilin (2015:338) menjelaskan di dalam menentukan nilai saham yang beredar terdapat dua macam analisis untuk menentukan nilai sahamnya itu analisis sekuritas fundamental (*fundamental security analysis*) dan analisis teknis (*technical analysis*). Analisis fundamental

merupakan analisis yang mempelajari kondisi fundamental perusahaan termasuk mempelajari rasio keuangan perusahaan, dan umumnya digunakan untuk menentukan saham yang ingin dibeli atau dijual. Analisis fundamental menggunakan data keuangan perusahaan yang berupa laba operasional, dividen, dan rasio keuangan lainya yang menggambarkan kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan. Sedangkan analisis teknis menggunakan data pasar dari saham yang meliputi harga dan volume transaksi saham.

Untuk meningkatkan kepercayaan investor perusahaan harus memperoleh laba semaksimal mungkin. Rasio yang digunakan dalam menilai laba adalah rasio profitabilitas. Rasio ini merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi (Kasmir, 2018:198). Ukuran penilaian kinerja perusahaan menjadi pusat perhatian bagi para pengguna laporan keuangan dalam menilai hasil akhir dari suatu kebijakan yang telah dilakukan manajemen perusahaan, terutama gambaran mengenai seberapa besar laba yang telah didapat dari berbagai tingkat tertentu salah satunya kemampuan menghasilkan laba dari tingkat penjualan, yaitu *net profit margin* (NPM) dimana rasio ini digunakan untuk menilai besarnya presentase laba bersih atas penjualan bersih dengan menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai *net profit margin* (NPM) berarti semakin tinggi pula laba bersih yang dihasilkan dari penjualan bersih. Hal ini dapat disebabkan karena tingginya laba sebelum pajak

penghasilan. Sebaliknya, semakin rendah nilai *net profit margin* (NPM) berarti semakin rendah pula laba bersih yang dihasilkan dari penjualan bersih. Hal ini dapat disebabkan karena rendahnya laba sebelum pajak penghasilan (Hery, 2018:198).

Selain rasio profitabilitas, rasio solvabilitas juga dapat digunakan dalam menentukan harga saham suatu perusahaan. Menurut Kasmir (2018:153) rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah *debt to equity ratio* (DER) dimana rasio ini digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. *Debt to equity ratio* dalam arti luas dapat dikatakan bahwa rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dilikuidasi (Kasmir, 2018:159). *Debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio penting untuk diperhatikan pada saat memeriksa kesehatan keuangan perusahaan, jika rasionya meningkat artinya sebagian modal perusahaan dibiayai oleh kreditor dan bukan dari sumber keuangannya sendiri, hal ini cukup membahayakan perusahaan karena jika jumlah kewajiban yang tinggi dan kondisi keuangan tidak stabil maka resiko yang diterima perusahaan akan mengalami pailit. Oleh karena itu semakin besar rasio ini, maka semakin rendah beban bunga atau laba yang diterima, Begitu sebaliknya jika semakin kecil rasio ini, maka semakin besar perusahaan akan menerima bunga atau laba yang di dapat.

Dari uraian diatas, menunjukkan bahwa perusahaan yang memiliki *net profit margin* yang tinggi menggambarkan perusahaan mampu mengelola kegiatan operasionalnya dengan baik sehingga perusahaan akan meminimalkan utang terhadap modal perusahaan (*debt to equity ratio*). Hal ini akan meningkatkan kepercayaan investor karena perusahaan dinilai mampu mengelola kinerja keuangannya sehingga akan meningkatkan harga saham.

Penelitian ini mengamati perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai objek penelitian karena perusahaan properti dan real estate merupakan bisnis yang berkembang pesat dan memiliki prospek cerah di masa yang akan datang. Dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah, dengan semakin banyaknya pembangunan apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran, selain itu dengan adanya pembangunan kawasan terpadu superblock yang memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan dengan pembangunan perumahan biasa. Hal ini tentunya akan dapat mendorong pertumbuhan penjualan bisnis industri properti dan real estate saat ini. Perusahaan properti dan real estate ini sebagai bisnis penting dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian Indonesia (Septiana, 2014).

Berdasarkan pemaparan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian **“Pengaruh Net Profit Margin (NPM) dan Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2014-2018”**.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan diatas, maka dapat di rumuskan masalah yang peneliti ajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018?
2. Apakah *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018?
3. Apakah *Net Profit Margin* (NPM), *Debt To Equity Ratio* (DER) secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018?

1.3. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian pasti mempunyai tujuan tertentu, dan tujuan tersebut merupakan titik sasaran dalam penelitian. Dengan adanya tujuan yang jelas, penelitian akan diselesaikan dengan terarah. Yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Sebagai realisasi pelaksanaan dari Tri Dharma Perguruan Tinggi.
2. Sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018.
2. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018.
3. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh *Net Profit Margin* (NPM), *Debt To Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan property & real estate tahun 2014-2018.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi & masukan sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menetapkan berbagai kebijakan perusahaan khususnya mengenai *Net Profit Margin*, *Debt to Equity Ratio* dalam menentukan harga saham, sehingga dapat mempertahankan kontinuitas operasional perusahaan.

1.4.2 Bagi Penulis

1. Sebagai sarana penerapan teori yang diterima selama masa perkuliahan dengan praktik yang terjadi dilapangan.
2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan peneliti dalam bidang akuntansi khususnya tentang *Net Profit Margin* (NPM), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan harga saham pada suatu perusahaan.

1.4.3 Bagi Universitas

1. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai literatur yang dapat mendukung penelitian sejenis namun dengan sudut pandang yang berbeda.
2. Sebagai bahan referensi guna menambah perbendaharaan referensi di perpustakaan apabila dibutuhkan suatu saat nanti.

1.4.4 Bagi Pembaca

1. Untuk menambah pengetahuan dan bahan bacaan tentang *Net Profit Margin* (NPM), *Debt to Equity Ratio* (DER) dalam menentukan harga saham pada suatu perusahaan.
2. Dapat dijadikan bahan referensi bagi peneliti lain terutama yang berkaitan dengan masalah ini.

