

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Di era modern seperti saat ini banyak sekali masyarakat Indonesia yang ingin melakukan investasi di pasar modal, investasi ini bukan hanya di peruntukan bagi kalangan pengusaha yang memiliki perusahaan saja. Investasi adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk menanamkan sumber daya atau modal pada perusahaan tertentu. Bahkan, saat ini investasi di pasar modal bisa dilakukan oleh semua kalangan baik dari pegawai, pedagang, buruh, mahasiswa bahkan pelajar. Investasi di pasar modal yang dilakukan ini bertujuan untuk mendapatkan deviden, mendapatkan jaminan keuangan dimasa yang akan datang, berdagang, dan memiliki perusahaan.

Pasar modal merupakan alternatif yang digunakan bagi perusahaan untuk dapat memenuhi kebutuhan dananya dalam jangka waktu yang panjang. Pemerintah juga beranggapan bahwasannya pasar modal menjadi salah satu faktor yang mendukung percepatan pembangunan di Indonesia. Didalam pasar modal ini terdapat saham yang dapat diperjual belikan, saham merupakan surat-surat berharga yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau perseroan terbatas.

Perusahaan yang sahamnya dapat diperjual belikan di pasar modal adalah perusahaan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan wajib menyampaikan laporan keuangan setiap tahunnya dalam bentuk laporan kepada para investor maupun calon investor. Saat ini informasi

yang dibutuhkan investor bukan hanya informasi tentang laba yang didapatkan perusahaan, melainkan para investor juga perlu memperhatikan likuiditas dari perusahaan yang diperjual belikan. Rasio likuiditas digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban hutang jangka pendeknya sebelum jatuh tempo.

Salah satu perusahaan yang bisa dipilih oleh para investor untuk menanam saham dipasar modal adalah perusahaan properti. Perusahaan properti merupakan organisasi bisnis yang mengalami pertumbuhan yang pesat untuk berinvestasi beberapa tahun terakhir ini. Dengan banyaknya jumlah penduduk indonesia saat ini bisnis properti dipandang sangat menjanjikan untuk para investor menanam saham di bisnis ini karena memiliki *return* atau pendapatan yang dapat menarik minat para investor untuk melakukan investasi.

Walaupun terjadi krisis global, bisnis properti ini tidak pernah menyurutkan minat para investor untuk mengembangkan usaha ini baik dalam bidang perumahan maupun tanah. Kegiatan-kegiatan pembangunan baik perumahan, apartemen dan mall merupakan pembangunan yang bersifat jangka panjang dan menjanjikan. Hal ini, dikarenakan harga tanah akan mengalami kenaikan disetiap tahunnya, ini disebabkan karena *supply* itu sendiri bersifat tetap, sedangkan *demand* tanah yang diperlukan selalu besar seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Tabel 1.1

**Perkembangan Investor pada Sektor Perusahaan Properti.**

NO	TAHUN	JUMLAH INVESTOR	%
1.	2016	894.116	25,6 %
2.	2017	1.122.668	44 %
3.	2018	1.617.367	51 %

Sumber: JAKARTA, KOMPAS.com (2018)

Pada tabel 1.1 Perkembangan Investor pada Sektor Perusahaan Properti selalu mengalami kenaikan disetiap tahunnya. Untuk perusahaan properti selalu mengalami kenaikan jumlah investor. Hal ini terjadi karena perusahaan properti menjanjikan investasi jangka panjang yang menjanjikan.

Salah satu contoh kasus dalam hal ini adalah, dalam beberapa waktu sektor perusahaan properti mengalami penekanan. Tekanan ini terjadi karena pelemahan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS, rupiah melemah sebesar 1,97% terhadap dolar AS di pasar *spot*. Pelemahan rupiah menjadi kabar buruk bagi saham-saham perusahaan properti seiring dengan *eksposur* mereka cukup besar terhadap dolar AS. Pt Alam Sutera Realty Tbk memiliki total liabilitas perusahaan sebanyak 53,6% didominasi oleh mata uang asing. Sementara emiten yang cukup kebal terhadap pelemahan nilai tukar adalah Pt Summarecon Agung Tbk sebanyak 1,2%.  
JAKARTA, CNBC Indonesia (2018)

Sebelum menanamkan modalnya para investor akan melihat bagaimana kinerja keuangan dari perusahaan tersebut. Investor pasti akan memilih perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik sehingga dapat memberikan keuntungan bagi para investor. Dalam berinvestasi

terdapat 2 analisis yang harus diperhatikan yaitu, analisis fundamental dan analisis teknikal. Analisis fundamental adalah teknik analisis yang mencoba memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan cara mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dimasa yang akan datang, Husnan (2005:307). Sedangkan, analisis teknikal ialah analisis yang digunakan untuk memperkirakan harga saham dengan selalu mengamati perubahannya di waktu yang lalu, volume perdagangan dan indeks harga gabungan perubahan harga saham cenderung bergerak kearah tertentu (*trend*), menurut Husnan (2005:341).

Perusahaan yang akan di pilih investor biasanya perusahaan yang sudah *go public* dan terdaftar Di Bursa Efek Indonesia karena laporan keuangannya sudah dipublikasikan untuk umum. Informasi yang bisa menarik minat investor biasanya adalah informasi laba dari perusahaan tersebut. Jika laba yang di dapatkan menguntungkan maka investor tidak akan ragu untuk menanamkan modalnya. Tidak hanya laba saja yang diperhatikan para investor. melainkan rasio likuiditas perusahaan yang akan dibelinya tersebut sebagai dampak dari banyak nya likuiditas perusahaan maupun bank karena tidak mampu membayar pinjamannya.

Selain itu, hal yang harus di perhatikan sebelum melakukan investasi dipasar modal adalah harga saham dari perusahaan yang akan dibeli. keuntungan yang diperoleh investor dari penanaman modal ini dapat berasal dari laba perusahaan yang dibagikan atau deviden, dan kenaikan atau penurunan harga saham. Peningkatan maupun penurunan harga saham itu disebabkan oleh beberapa faktor, ada faktor internal dan faktor eksternal. Faktor eksternal yang bisa mempengaruhi harga saham antara

lain, kondisi perekonomian kebijakan pemerintah, inflasi, dan kondisi politik,dll. Faktor internal yang mempengaruhi harga saham anatara lain, keputusan manajemen kebijakan internal manajemen dan kinerja perusahaan.

Harga saham akan ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran. Pada saat permintaan saham meningkat maka harga saham akan cenderung meningkat. Tetapi, pada saat banyak orang menjual saham maka harga saham tersebut akan cenderung mengalami penurunan, Pakarti dan Anoraga (2001:60). Sebab harga saham mencerminkan nilai dari suatu perusahaan jika, perusahaan mencapai prestasi yang baik akan menarik minat investor.

Kinerja perusahaan adalah gambaran tentang kondisi perusahaan selama satu periode, yang menyangkut aspek penyediaan dan penyaluran dana yang diukur dengan indikator kecukupan modal, likuiditas, dan profitabilitas. Analisis rasio keuangan sendiri terdiri dari neraca, perhitungan laba dan rugi, dan laporan arus kas. Teknik analisa laporan keuangan yang disajikan adalah rasio likuiditas, rasio likuiditas digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang jatuh tempo. Rasio likuiditas yang dapat digunakan adalah *Cash Ratio*. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang menunjukkan untuk memperoleh keuntungan dari penggunaan modal. Salah satu rasio profitabilitas adalah *Net Profit Margin* (NPM) di gunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari penggunaan modal.

Pemilihan perusahaan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti yang mana perusahaan properti yang dipilih merupakan perusahaan-perusahaan properti yang sudah *go public* dan sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2016-2018. Sehingga informasi-informasi terkait kinerja keuangan perusahaan dapat dipertanggung jawabkan oleh pihak-pihak terkait yang ada di Bursa Efek Indonesia.

Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian untuk menguji pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) dan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan judul “**PENGARUH NET PROFIT MARGIN (NPM) DAN CASH RATIO TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA (Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI Tahun 2016-2018)**”

## **B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka masalah-masalah yang dapat diidentifikasi adalah, sebagai berikut :

- a. Adanya pengaruh dari *Net Profit Margin* (NPM) dan *Cash Ratio* terhadap harga saham yang terdaftar di BEI Tahun 2016-2018.
- b. Perusahaan properti merupakan perusahaan yang menjadi faktor perkembangan ekonomi di Indonesia melalui pembangunan jangka panjang.
- c. Perusahaan tidak hanya memfokuskan pada pendapatan laba yang tinggi, namun juga harus memperhatikan bagaimana kondisi

*Cash Ratio* yang dihadapi perusahaan untuk dapat menarik minat investor.

## 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI?
- b. Apakah *Cash Ratio* Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti?
- c. Apakah Secara Simultan *Net Profit Margin*(NPM) dan *Cash Ratio* Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI?

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai peneliti adalah:

1. Untuk Mengetahui Apakah *Net Profit Margin* (NPM) Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI.
2. Untuk Mengetahui Apakah *Cash Ratio* Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI.
3. Untuk Mengetahui Secara Simultan Apakah *Net Profit Margin* (NPM) dan *Cash Ratio* Berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### 1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat berguna atau bermanfaat dalam memberikan informasi, melengkapi penelitian ilmiah di bidang ekonomi dan yang lebih khusus pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, penelitian ini juga bisa digunakan sebagai acuan atau rujukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang ingin meneliti tentang topik yang sejenis dengan penelitian ini.

##### 2. Secara Praktis

Penelitian ini bisa digunakan oleh perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk melakukan perbaikan atau evaluasi untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian ini juga dapat bermanfaat bagi seluruh perusahaan properti yang ada di Indonesia.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Berdasarkan penulisan penelitian ini kami mempunyai beberapa langkah diantaranya adalah :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini yang berisikan tentang latar belakang penelitian identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini yang berisikan landasan teori yang berupa deskripsi teori, hasil penelitian yang relevansi, kerangka pemikiran, hipotesis yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan penelitian serta *literature riview* yang berkaitan dengan penelitian.

## **BAB III METODELOGI PENELITIAN**

Bab ini yang berisikan definisi operasional dari variabel, populasi dan sampel yang akan digunakan, metode pengumpulan data serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

## **BAB IV HASIL dan PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan di uraikan hasil dari penelitian yang dilakukan, analisis data yang telah dilakukan dan pembahasan.

## **BAB V KESIMPULAN dan SARAN**

Bab ini memuat kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian.