

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi adalah komitmen terhadap banyak dana atau sumber daya lain yang sedang dijalankan, dengan tujuan memperoleh banyak manfaat di masa yang akan datang. Para pihak yang melakukan kegiatan investasi disebut investor. Investor secara umum dapat dibedakan menjadi dua kategori yaitu investor individu (individu/retail investor) dan investor institusi. Investor individu terdiri dari individu yang melakukan kegiatan investasi, sedangkan investor institusi biasanya terdiri dari perusahaan asuransi, lembaga penyimpanan (bank, lembaga simpan pinjam), lembaga dana pensiun, dan perusahaan investasi.

Pasar modal merupakan media investasi yang mempertemukan pihak yang memiliki dana lebih dengan pihak yang membutuhkan dana. Maka dari itu pasar modal berperan penting bagi perusahaan maupun bagi pemilik modal yang biasa disebut dengan investor. Bagi perusahaan, pasar modal digunakan sebagai media untuk mendapatkan dana tambahan dengan menjual sekuritas untuk memenuhi kebutuhan perusahaan, sedangkan bagi investor pasar modal merupakan tempat menanamkan modal yang di tawarkan oleh perusahaan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan tingkat resiko yang tertentu. Investor yang ingin berinvestasi di pasar modal harus mengorbankan dana yang besar untuk mendapatkan nilai yang lebih tinggi

dimasa depan. Pasar modal yang efisien akan memberikan hasil (*return*) yang diharapkan oleh para investor.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah industri yang bergerak di bidang Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industry ini di pilih sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu bidang penting di Indonesia. Industry dan Real Estate merupakan indicator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Selain alasan tersebut, industri ini dipilih sebagai objek penelitian karena industri tersebut merupakan salah satu industri yang sangat volatil akibat kondisi makro dan mikro ekonomi. *Return* saham merupakan hasil keuntungan (*capital gain*) atau kerugian (*capital loss*) yang di peroleh dari hasil investasi atau trading saham yang dilakukan dalam kurun waktu tertentu. Maka dari itu ada istilah “*high risk, high return*” yang artinya suatu investasi akan semakin tinggi resikonya maka semakin tinggi pula *return* yang didapatkan oleh seorang investor nantinya (Saputri et al., 2020).

Return saham adalah faktor pendorong Investor berinvestasi dan menghasilkan Penghargaan atas keberanian investor dalam mengambil risiko investasinya. Ketika harga lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli, harga saham akan meningkat sehingga level pengembalian yang diterima oleh investor mendapatkan manfaat yang diharapkan. Secara umum, sebelum melakukan investasi para investor akan mengamati dan menilai perusahaan yang akan dipilih untuk berinvestasi dengan melihat laporan keuangan perusahaan-perusahaan tersebut

terutama perusahaan yang sudah terdaftar. Berikut ini adalah fenomena tentang *return* saham perusahaan di sektor industri yang bergerak di bidang Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2016-2020.

Tabel 1. 1
Return Saham Sektor Property dan Real Estate di BEI 2016-2020

Kode Saham	Return saham				
	2016	2017	2018	2019	2020
APLN	-0,3713	0,0000	-0,2762	0,1645	0,0621
ASRI	0,0262	0,0114	-0,1236	-0,2372	0,0168
BAPA	0,0000	0,7600	0,2386	-0,3486	-0,2957
BCIP	-0,8753	0,1792	-0,2880	-0,2809	0,1719
BEST	-0,1361	-0,0158	-0,1680	0,0385	-0,1667
BIKA	-0,7533	-0,3404	-0,1613	-0,2462	-0,0510
BIPP	0,0227	-0,1889	0,2055	-0,4318	0,0000
BKDP	-0,2222	0,0714	-0,1867	0,0000	-0,1639
BKSL	0,5806	0,3265	-0,1615	-0,2202	-0,4118
BSDE	-0,0250	-0,0313	-0,2618	0,0000	0,0239
Rata-rata (%)	-17,5349	7,7216	-11,8294	-15,6191	-8,1436

Sumber: Data sekunder yang diolah (2021)

Berdasarkan data Tabel 1.1 terdapat sepuluh perusahaan dengan rata-rata *return* saham di setiap tahunnya berfluktuasi. Besarnya *return* saham tertinggi terjadi pada tahun 2017 sebesar 7,7216%, sedangkan *return* saham yang paling rendah terjadi pada tahun 2016 yaitu sebesar -17,5349%.

Return saham di pengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor eksternal (makro ekonomi) dan faktor internal (mikro ekonomi) perusahaan. (Adnyana et al., 2017) Faktor makro ada yang bersifat ekonomi maupun non ekonomi. Faktor ekonomi

makro terinci dalam beberapa variabel ekonomi misalnya inflasi, suku bunga, kurs valuta asing, tingkat pertumbuhan ekonomi dan harga bahan bakar minyak. Non ekonomi mencakup peristiwa politik, sosial dan hukum. Sementara itu, faktor mikro ekonomi terinci dalam beberapa variabel, misalnya laba per lembar saham, dividen per saham, nilai buku per saham. Hasil menunjukkan bahwa secara parsial tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham, suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham dan kurs valuta asing berpengaruh signifikan terhadap return saham. Secara simultan tingkat inflasi, suku bunga dan kurs valuta asing berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (**Saputri et al., 2020**) yang mana menunjukkan bahwa secara parsial inflasi dan nilai tukar berpengaruh negatif terhadap return saham sedangkan suku bunga dan produk domestik bruto tidak berpengaruh terhadap return saham. Berdasarkan hasil penelitian secara simultan inflasi, suku bunga, nilai tukar dan produk domestik bruto berpegaruh terhadap return saham sektor pertanian dan sektor pertambangan periode 2009 – 2019. Pengembalian saham akan mencerminkan kinerja perusahaan. Dengan cara demikian, investor yang akan berinvestasi dapat menggunakan *return* saham sebagai salah satu pertimbangan investasi yang akan dilakukan investor.

Hal ini berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (**Wiradharma & Sudjarni, 2016**) menunjukan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap return saham, tingkat inflasi dan nilai kurs rupiah tidak

berpengaruh terhadap return saham dan produk domestik bruto berpengaruh negatif signifikan terhadap return saham.

Penelitian ini melihat bagaimana dampak perubahan tingkat suku bunga, tingkat inflasi, kebijakan dividen dan NPM yang memberikan pengaruh besar pada *return* saham. Perubahan tingkat suku bunga BI mempengaruhi kinerja perusahaan yaitu bagi pasar keuangan dan pasar modal. Berikut ini tabel tingkat suku bunga pada periode 2016-2020:

Tabel 1. 2
Tingkat suku Bunga

Tahun	Tingkat Suku Bunga (%)
2016	4,75
2017	4,25
2018	6,00
2019	5,00
2020	3,75

Sumber: www.bi.go.id,2021

Dari table 1.1 di atas terlihat bahwa selama lima tahun terakhir tingkat suku bunga tidak stabil. Pada tahun 2016 tingkat suku bunga sebesar 4,75%, pada tahun 2017 terdapat penurunan tingkat suku bunga sebesar 0,5% menjadi 4,25%, pada tahun 2018 tingkat suku bunga mengalami kenaikan yang cukup tinggi yaitu sebesar 1,75% menjadi 6,00%, lalu pada tahun 2019 tingkat suku bunga menurun kembali yaitu sebesar 1,00% menjadi 5,00%, dan pada tahun 2020 merupakan tahun yang memiliki tingkat suku bunga paling kecil yaitu sebesar 3,75%.

Selain tingkat suku bunga yang mempengaruhi kinerja perusahaan, tingkat inflasi juga dapat mempengaruhi kinerja perusahaan. Dampak inflasi terhadap return saham perlu dipelajari ketika memutuskan untuk menjadi investor atau pedagang saham. Sederhananya, inflasi adalah tren di mana harga keseluruhan suatu produk naik. Jenis-jenis inflasi dapat diklasifikasikan menurut beberapa kriteria, yaitu tingkat keparahan inflasi dan asal-usul inflasi. Tingkat inflasi yang tinggi biasanya terkait dengan kondisi ekonomi yang terlalu parah. Inflasi yang tinggi akan menyebabkan pendapatan riil masyarakat terus menurun, sehingga taraf hidup masyarakat juga akan menurun. Berikut ini tabel tingkat inflasi pada periode 2016-2020.

Tabel 1. 3
Tingkat Inflasi

Tahun	Tingkat Inflasi (%)
2016	1.68
2017	2.72
2018	3.13
2019	3.61
2020	3.02

Sumber: www.bi.go.id, 2021

Dari tabel di atas dapat terlihat bahwa pada tahun 2016 hingga tahun 2019 tingkat inflasi meningkat setiap tahunnya, sedangkan pada tahun 2020 tingkat inflasi menurun sebesar 0,59% menjadi 3,02%.

Sebelum memutuskan untuk menanamkan dana di perusahaan, pemegang saham juga perlu menilai prospek perusahaan. Dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek masa depan perusahaan adalah mengevaluasi

kinerja keuangan dan keuntungan pemegang saham. Dalam arti, pemegang saham perlu mengevaluasi keputusan keuangan perusahaan, seperti halnya menerapkan kebijakan dividen. **(Ismanidar, 2017)** *Return* atas investasi dalam saham terdiri atas dividend dan capital gain. Dividen merupakan distribusi pendapatan korporasi kepada para pemegang saham, baik dalam bentuk cash dividend maupun stock dividend.

(Suriyani & Sudiarta, 2018) *Return* yang diharapkan berupa dividen untuk investasi saham dan pendapatan bunga untuk investasi di surat utang. *Return* merupakan tujuan utama investor untuk mendapatkan hasil dari investasi yang dilakukan oleh investor. Dengan adanya *return* saham yang cukup tinggi akan lebih menarik para investor untuk membeli saham tersebut. Oleh karena itu untuk dapat mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian yang akan diperoleh investor maka investor perlu memprediksikan agar dapat mengetahui seberapa besar pengembalian yang akan diperolehnya. Suatu saham dihargai dengan benar jika *return* yang diharapkan sebanding dengan *return* yang disyaratkan.

Dalam suatu perusahaan manajer keuangan memegang peranan yang sangat penting. Secara umum menurut pakar, inti dari fungsi manajemen keuangan menghasilkan tiga keputusan keuangan yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen. Kebijakan dividen diputuskan oleh manajer keuangan guna memberikan harapan meningkatkan harga saham yang berdampak kepada peningkatan return saham pula kepada perusahaan. **(Fitri, 2017)** Kebijakan dividen (dividend policy) merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh

perusahaan pada akhir tahun akan dibagi kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi di masa yang akan datang. Kebijakan dividen mempunyai pengaruh terhadap return saham. Hal itu dapat dilihat dari pembagian dividen. Ada kecenderungan harga saham akan naik jika ada pengumuman kenaikan dividen, harga saham akan turun jika ada pengumuman penurunan dividen.

Dalam penelitian (**Dewi & Yudowati, 2020**) pada Perusahaan sektor pertambangan periode 2015-2018, kebijakan dividen tidak memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham. Perusahaan sektor pertambangan mempunyai kebijakan dividen yang tinggi maupun rendah memberikan return saham di bawah rata-rata, artinya dividend payout ratio tinggi maupun rendah tidak mempengaruhi besaran return saham yang diberikan kepada pemegang saham. Hal ini disebabkan apabila perusahaan memberikan dividen yang tinggi kepada pemegang saham dapat mengurangi kemampuan perusahaan dalam mengembangkan kegiatan investasi sehingga dapat menurunkan pendapatan perusahaan yang mengakibatkan menurunnya harga saham yang mengakibatkan return saham mengalami penurunan.

Faktor internal perusahaan yang di teliti pada penelitian ini adalah *Net Profit Margin* (NPM). Menurut (**Moh. Yudi Mahadianto, Siti Nur Hadiyati, 2020**) Net Profit Margin merupakan salah satu profitabilitas yang digunakan untuk mengukur keuntungan antara laba setelah bunga dan pajak dibandingkan dengan penjualan. Hasil dalam penelitiannya menunjukkan bahwa NPM tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Menurut (**Karla et al., 2020**) meningkatnya nilai NPM akan

mempengaruhi baiknya perusahaan dalam meminimalkan biaya-biaya sehingga menarik investor menanamkan sahamnya, yang mana dalam penelitiannya NPM terdapat pengaruh signifikan di return saham pada barang konsumsi secara parsial.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Nurhudawi & Sitompul, 2020) yang mana variabel Net Profit Margin memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap variabel return saham. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh (Pauziantara et al., 2020) menunjukkan NPM berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi, Kebijakan Dividen, dan *Net Profit Margin* (NPM) Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka dapat diidentifikasi masalah yang timbul yaitu:

1. Investor menginginkan *return* sebagai keuntungan dari investasi yang dilakukannya.
2. Adanya beberapa faktor yang mempengaruhi *Return* saham yang perlu di ketahui investor
3. Naik turunnya tingkat Suku Bunga merupakan hal yang perlu di pertimbangkan investor dalam melakukan investasi saham
4. Inflasi merupakan suatu pertanda buruk bagi para investor.

5. Investor perlu menilai kebijakan dividen yang diterapkan di perusahaan.
6. Untuk mengetahui pengaruh Net Profit Margin (NPM) terhadap *Return* saham.

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah maka peneliti membatasi tingkat suku bunga, tingkat inflasi, kebijakan dividen dan Net Profit Margin (NPM) sebagai variable bebas dan *return* saham sebagai variable terikarnya.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang di uraikan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham pada Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap *return* saham pada Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap *return* saham pada Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh Net Profit Margin (NPM) terhadap *return* saham pada Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

5. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga, tingkat inflasi, kebijakan dividen, dan Net Profit Margin (NPM) terhadap *return* saham pada Pada Perusahaan Properti Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini mengenai pengaruh tingkat suku bunga, tingkat inflasi, kebijakan dividen, dan Net Profit Margin (NPM) terhadap *return* saham

1. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pengaruh tingkat inflasi terhadap *return* saham;
3. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pengaruh kebijakan dividen terhadap *return* saham;
4. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pengaruh Net Profit Margin (NPM) terhadap *return* saham;
5. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pengaruh tingkat suku bunga, tingkat inflasi, kebijakan dividen, dan Net Profit Margin (NPM) terhadap *return* saham.

1.5.2 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi Penulis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta mengembangkan ilmu pengetahuan manajemen khususnya yang berkaitan dengan manajemen keuangan.
2. Bagi perusahaan dan manajemen, penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan kepada perusahaan agar dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan di masa yang akan datang, yang memberikan informasi yang relevan bagi calon investor.
3. Bagi para investor, sebagai bahan pertimbangan untuk berinvestasi dan pengambilan keputusan investasi dalam saham.
4. Bagi lembaga, sebagai bahan bacaan yang bermanfaat bagi para pembaca khususnya untuk mahasiswa Manajemen Keuangan serta sebagai acuan bagi penulisan selanjutnya agar dapat terus dikembangkan.