

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada saat ini masyarakat sudah banyak yang mengenal saham dan melakukan transaksi saham dengan cara membeli saham sebuah perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari transaksi saham sehingga meningkatkan pendapatan mereka. Apabila harga saham pada perusahaan tersebut mengalami kenaikan maka keuntungan dari transaksi saham diperoleh. Ada banyak sektor perusahaan yang mengalami peningkatan harga saham tetapi ada juga yang mengalami penurunan drastis akibat pandemi Covid-19. Berdasarkan *Market Behaviour Survey* yang disusun oleh *Indonesia Property Watch (IPW)* pada September 2020, industri properti dan real estat mengalami penurunan dan juga peningkatan. Peningkatan ini terjadi karena masih ada banyak investor yang tertarik membeli properti dengan beberapa alasan seperti lebih murah, penawaran dan promosi serta rencana angsuran yang fleksibel. Selain itu, properti menjadi pilihan instrument investasi yang disarankan pada masa penurunan atau pemulihan ekonomi. Safir Senduk, perencana keuangan di Safir Senduk dan Rekan mengatakan investasi properti dapat memberikan dua keuntungan sekaligus yaitu pendapatan dari biaya sewa jika pemilik rumah menyewakan huniannya kepada pihak lain dan keuntungan dari penjualan properti pada saat nilai propertinya naik. Menurut

Safir, properti masih menjadi primadona investasi karena memiliki nilai aset yang terus meningkat tanpa banyak mengalami fluktuasi dan resiko yang relatif cukup rendah.

Perusahaan membutuhkan modal kerja untuk dapat membiayai operasional perusahaan dan dengan *listing* di bursa perusahaan akan membiarkan publik memiliki saham atas perusahaan. Dengan kepemilikan saham oleh publik atau investor, dana segar dari pihak eksternal yang dapat digunakan untuk modal kerja akan diperoleh perusahaan. Di Indonesia, terdapat pasar modal yaitu Bursa Efek Jakarta (BEJ) atau *Jakarta Stock Exchange* (JSE), dan *Surabaya Stock Exchange* (SSX) atau Bursa Efek Surabaya (BES) namun kedua perusahaan tersebut melakukan merger untuk memperkuat kapitalisasi pasar modal Indonesia dan merger ini terjadi pada 30 November 2007. Hasil merger kedua perusahaan bursa tersebut adalah Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange* (IDX). BEI atau IDX menjadi media pertemuan antara industri dan perusahaan. Menteri Keuangan Republik Indonesia (2007), Sri Mulyani mengatakan momentum tersebut bisa menjadi sesuatu yang bisa membangkitkan semangat dan menciptakan pasar modal sebagai ajang untuk membangun ekonomi Indonesia yang merata dan lebih baik dan pada saat yang sama juga dapat memberikan manfaat kepada masyarakat. Penggabungan kedua perusahaan tersebut juga diharapkan dapat membuat pasar modal Indonesia menjadi lebih baik. Nama baru BEI juga merupakan suatu representasi bursa yang akan menampung dan mengembangkan seluruh perekonomian di Indonesia.

Perusahaan yang sudah IPO (*initial public offering*) atau *go public* dapat menjual saham perdana kepada publik atau masyarakat umum yang sesuai dengan tata cara yang telah diatur oleh UU Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya. Cara mengetahui apakah perusahaan tersebut sudah termasuk dalam perusahaan *go public* adalah dengan melihat pada akhir nama perusahaan terdapat tambahan kata “Tbk” seperti misalnya Agung Podomoro Land Tbk., Alam Sutera Realty Tbk., dan lain-lainnya.

Nurul udan dan Edwinn Nasution (2008) mengatakan harga saham menjadi salah satu indikator untuk mengukur keberhasilan dalam mengelola sebuah perusahaan karena kekuatan pasar di bursa saham menunjukkan adanya transaksi jual beli saham suatu perusahaan di pasar modal. Ada syarat transaksi yang berdasarkan pengamatan para investor atas prestasi perusahaan dalam meningkatkan keuntungannya namun apabila pemegang saham tidak puas atas kinerja manajemen maka para pemegang saham bisa menjual saham yang mereka miliki dan investasikan uang mereka ke perusahaan lain yang lebih menguntungkan tetapi apabila hal tersebut dilakukan maka dapat menurunkan harga saham perusahaan tersebut.

Harga saham dapat mencerminkan nilai suatu perusahaan di mata investor atau masyarakat jika nilai sahamnya tinggi maka nilai perusahaan pada mata investor juga baik dan begitu juga sebaliknya apabila nilai saham sebuah perusahaan rendah maka nilai perusahaan tersebut juga buruk (Nirwati, 2003:105). Agar perusahaan dapat bertahan dalam kondisi persaingan yang cukup ketat, perusahaan harus bisa membaca

kondisi internalnya entah itu di bidang sumber daya manusia, pemesanan, keuangan, dan pemasaran. Hal ini dilakukan agar perusahaan bisa bertahan dalam situasi yang sedang dihadapi.

Pasar modal membantu pendapatan masyarakat karena dengan adanya saham yang dijual di pasar modal maka setiap masyarakat diberikan kesempatan untuk memiliki dan mendapatkan suatu keuntungan. Perusahaan yang menjual sahamnya kepada masyarakat memiliki motif untuk mendapat dana yang nantinya akan digunakan untuk mengembangkan usahanya dan bagi pemilik usaha untuk memperoleh penghasilan dari modal yang sudah ditanamkan di sebuah perusahaan.

Mohammad Samsul (2006) mengatakan bahwa dikarenakan harga saham menunjukkan prestasi emiten maka harga saham akan menjadi searah dengan kinerja emiten maka dari itu, harga saham harus sering diperhatikan oleh para investor dalam melakukan investasi. Jika emiten memiliki prestasi yang bagus maka keuntungan yang akan didapatkan akan semakin besar begitu juga sebaliknya. Sering kali disebut bahwa jika membesarkan nilai perusahaan maka juga akan membesarkan kekayaan para pemegang saham, semakin tinggi juga harga saham sebuah perusahaan maka semakin tinggi juga nilai perusahaan dan begitu juga sebaliknya. Itulah sebabnya mengapa perusahaan sangat memperhatikan harga saham yang diterbitkan.

Dengan adanya perubahan laporan keuangan akan mempengaruhi harga saham suatu perusahaan karena apabila harga saham suatu perusahaan sudah tinggi maka akan sulit untuk perusahaan tersebut untuk menaikkan harga sahamnya karena membuat

investor mengurangi niatnya untuk membeli saham perusahaan tersebut tetapi apabila harga saham pada perusahaan tersebut rendah maka para investor akan melihat kinerja perusahaan tersebut kurang baik (Hery 2015:133).

Laporan keuangan perusahaan dapat membantu mengidentifikasi relasi antara variabel-variabel dari laporan keuangan sehingga para investor memperoleh data mengenai rasio profitabilitas yaitu *Ratio on Asset* (ROA), *Ratio on Equity* (ROE), rasio likuiditas yaitu *Current Ratio* (CR), rasio solvabilitas yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), lalu ada juga *Price Earning Ratio* (PER), *Earning Per Share* (EPS), dan *Financial Leverage* (FL) untuk melakukan prediksi atas harga saham. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis melakukan penelitian dengan judul yaitu Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estat Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini menjadi:

- a. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- b. Bagaimana pengaruh *Earning per Share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.

- c. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- d. Bagaimana pengaruh *Return on Equity* (ROA) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- e. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.

### 1.3 Tujuan penelitian

Berikut adalah tujuan penelitian karena memiliki keinginan untuk mengetahui apakah PER, EPS, ROA, ROE, dan DER memberikan pengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sub-sektor industri properti dan real estat yang sesuai dengan rumusan masalah:

- a. Untuk menganalisa pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- b. Untuk menganalisa pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- c. Untuk menganalisa pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.

- d. Untuk menganalisa pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.
- e. Untuk menganalisa pengaruh *Debt to Earning Ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan Sub-Sektor Industri Properti dan real estat periode 2016-2020.

#### **1.4 Kegunaan penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Akademis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam ilmu akuntansi dan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya dan perbandingan bagi penelitian selanjutnya yang memiliki kaitan dengan PER, EPS, ROA, ROE, dan DER terhadap harga saham.

Bagi masyarakat khususnya investor, penelitian ini diharapkan bisa menambahkan ilmu pengetahuan bagi para investor mengenai informasi keuangan dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi di pasar modal agar dapat mengurangi risiko yang mungkin dapat terjadi karena pembelian di pasar modal.

Bagi perusahaan penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan informasi mengenai usaha atau cara yang akan ditempuh apabila perusahaan mengalami kesulitan keuangan sehingga perusahaan mengalami kebangkrutan.

Bagi regulator, hasil penelitian ini diharapkan bisa digunakan oleh pihak yang berkepentingan, baik sebagai bahan teori ataupun referensi bagi penelitian selanjutnya.

## **1.5 Sistematika penulisan**

Tujuan memahami penelitian dengan baik dan benar mendorong penulisan materi yang terkandung dalam laporan skripsi ini akan dibedakan menjadi beberapa bagian dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab 1 merupakan bagian pendahuluan yang berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian baik itu secara teoritis ataupun praktisi, serta penjabaran sistematika penulisan.

Bab 2 merupakan bagian landasan teori yang berisi pengertian dan definisi yang berasal dari kutipan buku, *internet*, majalah, koran, dan lain-lain yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi. Selain itu terdapat beberapa *review* literatur yang berkaitan dengan penelitian.

Bab 3 merupakan bagian metode penelitian mengurai perihal metode yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian, variabel penelitian, data penelitian, data penelitian, sampling serta teknik analisis data yang digunakan.

Bab 4 merupakan dimana analisis dan hasil penelitian mengambil bagian dimana pada bab ini akan dirangkum data penelitian tentang faktor yang mempengaruhi harga saham.



Pada bab terakhir yaitu bab 5 adalah bagian kesimpulan, saran, dan implikasi dari hasil penelitian yang telah analisa.

