

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Saham merupakan salah satu jenis instrumen yang di perdagangkan di pasar modal dan menarik untuk di investasikan karena saham memiliki tingkat risiko yang tinggi, namun juga dapat menghasilkan tingkat pengembalian yang tinggi. Mengingat tingginya risiko dalam berinvestasi saham, para investor perlu memahami risiko apa saja yang mungkin terjadi saat memutuskan untuk membeli saham karena tidak semua saham yang diperdagangkan memiliki kinerja yang baik. Maka alangkah baiknya sebelum melakukan pembelian, calon investor diharapkan mengetahui terlebih dahulu mengenai hasil kinerja perusahaan.

Secara umum, terdapat dua pendekatan untuk menilai harga saham untuk mengetahui nilai saham yang sebenarnya, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah untuk investasi jangka pendek, dimana investor membeli saham pada saat harga saham rendah dan menjualnya kembali pada saat harga saham tinggi sehingga investor tersebut akan mendapatkan keuntungan. Kemudian analisis fundamental yang dapat dirasakan pada laporan keuangan perusahaan sebagai alat ukur utama. Laporan keuangan yang diumumkan oleh perusahaan akan dianalisis terlebih dahulu apakah hasilnya dapat memberikan sinyal baik atau buruk jika mereka berinvestasi, kemudian informasi tersebut nantinya dapat digunakan sebagai keputusan investasi bagi para pendukung keuangan (janiman 2021).

Harga saham dapat mempengaruhi penawaran dan permintaan di pasar modal, jika dinilai terlalu tinggi maka jumlah permintaan akan berkurang (Rusliati dan Farida 2010). Perlu diketahui bahwa harga suatu saham tergantung pada tingkat permintaan dan penawaran yang terjadi di BEI sehingga harga dapat berubah. Tingkat permintaan dan penawaran saham dapat dipengaruhi oleh minat para pendukung keuangan terhadap informasi yang telah dipublikasikan oleh perusahaan sebagai sinyal positif atau sinyal negatif. Oleh karena itu, investor harus menggali faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi perubahan harga saham karena

harga saham merupakan indikator penting dalam menentukan proporsi nilai keuntungan, sehingga setiap perubahan harga yang terjadi akan sangat mempengaruhi proporsi pendapatan nilai. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di BEI dalam beberapa bulan terakhir mencatat sejarah baru dengan level tertinggi yang pernah dicapai. Analisis penilaian harga saham merupakan langkah fundamental yang harus dilakukan sebelum melakukan investasi.

Proporsi nilai laba atau yang disebut Price Earning Ratio merupakan ukuran yang digunakan oleh para investor untuk melihat bagaimana pasar mengapresiasi kinerja perusahaan yang tercermin dari nilai Earning Per Share. Menurut (Fahmi 2017) proporsi pendapatan nilai adalah perbandingan antara harga per lembar saham dengan laba per lembar saham dimana bagi pendukung keuangan semakin tinggi proporsi nilai keuntungan, pertumbuhan keuntungan yang diharapkan juga akan meningkat.

Berikut disajikan data *price earnings ratio* industri pada sektor *property real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia pada tahun 2016-2018 berdasarkan laporan ringkasan kinerja sebagai berikut:

**Gambar 1. 1 Data Rata-Rata Price Earning Ratio Sektor Property dan Real Estate**

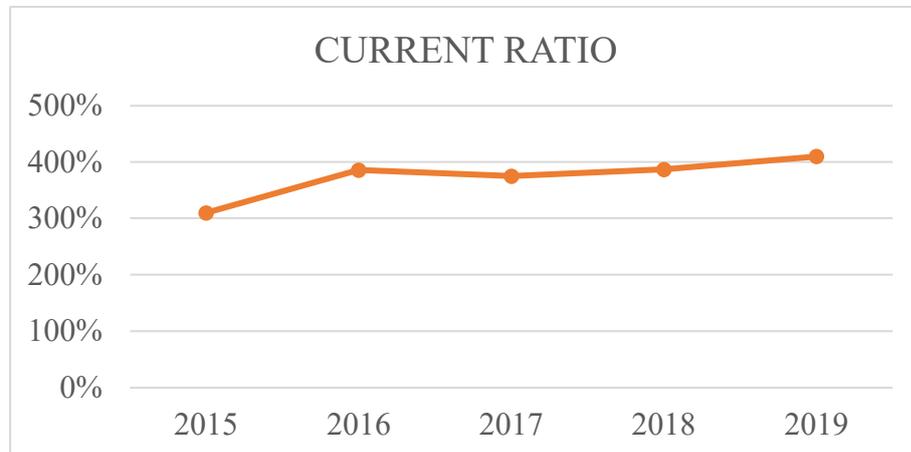


Sumber : BEI (data diolah) 2021

Dari gambar di atas terlihat bahwa proporsi nilai pendapatan sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2016-2018 mengalami perubahan, ada yang mengalami kenaikan atau penurunan setiap tahunnya. Pergerakan laba per saham dan harga saham mengakibatkan perubahan PER. Pada tabel nilai PER tahun 2016 sebesar 24,89 kali sedangkan pada tahun 2017 turun menjadi 14,52 kali dikarenakan harga properti mulai mahal sehingga banyak masyarakat yang fokus belanja untuk memenuhi kebutuhan pokok terlebih dahulu, kemudian pada tahun 2018 meningkat menjadi Rp. 27,07 kali karena beberapa perusahaan sektor properti mengalami peningkatan penjualan sehingga labanya meningkat.

Investasi merupakan investasi modal yang dilakukan oleh para investor (Sudirman dan Alhudhori, 2018). Pendukung keuangan biasanya lebih tertarik pada nilai PER yang tinggi karena perusahaan memiliki prospek pertumbuhan dan memiliki kualitas sehingga pasar menilai saham dengan harga tinggi dan dengan harapan harga saham juga akan tinggi. Menurut (Hanafi dan Halim, 2016), perusahaan yang diharapkan memiliki pertumbuhan yang tinggi (memiliki prospek yang baik) memiliki PER yang tinggi, sedangkan perusahaan yang diharapkan memiliki pertumbuhan yang rendah akan memiliki PER yang rendah. PER yang tinggi menunjukkan bahwa ekspektasi investor tentang pencapaian masa depan perusahaan cukup tinggi (Harahap, 2015). Tinggi rendahnya nilai proporsi laba menunjukkan adanya faktor-faktor yang mempengaruhinya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi proporsi nilai pendapatan. Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang mempengaruhinya adalah Current Ratio, Debt To Equity Ratio dan Return On Equity

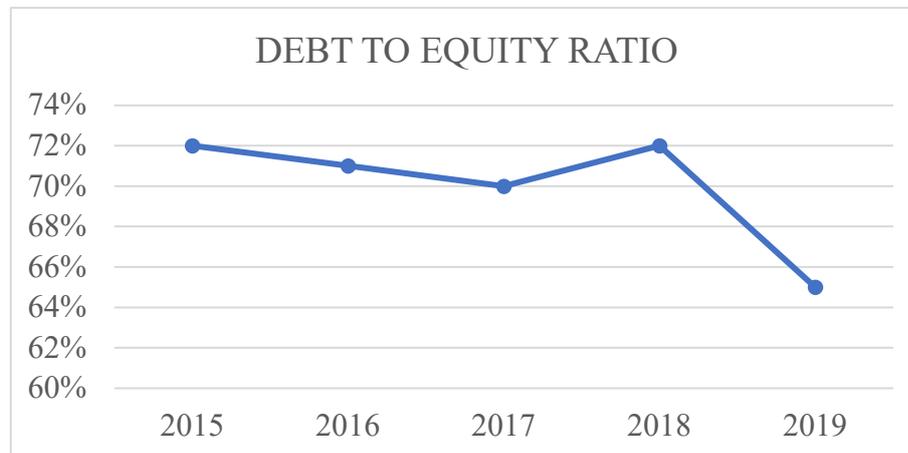
**Gambar 1. 2 Data Rata-Rata Current Ratio Perusahaan Property dan Real Estate**



Sumber : BEI (data diolah) 2021

Current Ratio merupakan rasio untuk menghitung kemampuan perusahaan dalam membayar utang lancar dengan aset lancar yang tersedia. Semakin tinggi Current Ratio berarti semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya, dengan semakin meningkatnya proporsi perusahaan saat ini ada kemungkinan harga saham perusahaan akan meningkat sehingga akan mempengaruhi nilai PER. Sehingga dapat dikatakan terdapat pengaruh yang potensial dengan arah positif signifikan antara likuiditas dengan Price Earning Ratio (Pramadika 2011). Penelitian ini serupa dengan penelitian yang dilakukan oleh Djiwiangga Adi Prakoso dan Jusmi (2018) dengan hasil Current Ratio berpengaruh dan signifikan terhadap Price Earning Ratio.

**Gambar 1. 3 Data Rata-Rata Debt To Equity Ratio Sektor Property dan Real Estate**



Sumber : BEI (data diolah) 2021

Faktor yang diduga juga dapat mempengaruhi Price Earning Ratio adalah Debt To Equity Ratio. Proporsi ini menggambarkan sejauh mana pemilik modal dapat menutupi utang kepada pihak luar (Harahap 2015). Semakin tinggi Debt To Equity Ratio maka akan semakin besar kemampuan perusahaan untuk tidak mampu membayar kewajibannya. Perusahaan yang menggunakan utang akan lebih banyak risiko dibandingkan dengan perusahaan tanpa utang, karena selain memiliki risiko bisnis perusahaan yang menggunakan utang juga memiliki risiko financial (Agnes Sawir 2015). Artinya perusahaan memiliki risiko yang tinggi yang akan menyebabkan investasi saham menjadi kurang menarik sehingga akan berdampak pada penurunan Price Earning Ratio. Hal ini didukung oleh penelitian Frengky David Sijabat dan Anak Agung Gede Suarjaya (2018) yang memperoleh hasil bahwa variabel Debt To Equity Ratio Berpengaruh Signifikan Terhadap Price Earnong Ratio.

**Tabel 1. 1 Data Return On Equity Sektor Property dan Real Estate  
2015-2019**

| No | Kode<br>Perusahaan | Tahun Rasio |        |       |       |        |
|----|--------------------|-------------|--------|-------|-------|--------|
|    |                    | 2015        | 2016   | 2017  | 2018  | 2019   |
| 1  | APLN               | 12,31       | 9,42   | 16,37 | 1,59  | 0,94   |
| 2  | ASRI               | 10,36       | 7,10   | 16,16 | 10,16 | 9,59   |
| 3  | BAPA               | 1,19        | 1,55   | 11,00 | 3,87  | 3,65   |
| 4  | BCIP               | 2,10        | 16,19  | 14,86 | 11,24 | 5,35   |
| 5  | BEST               | 6,97        | 9,92   | 12,56 | 10,13 | 8,09   |
| 6  | BIKA               | 11,49       | -11,65 | -6,38 | -6,94 | -13,44 |
| 7  | BIPP               | 13,06       | 2,26   | -2,56 | -7,00 | -0,08  |
| 8  | BKDP               | -4,93       | -5,30  | -8,64 | -7,91 | -6,05  |
| 9  | BKSL               | 0,94        | 7,85   | 4,71  | 3,47  | 0,64   |
| 10 | BSDE               | 10,64       | 8,37   | 17,70 | 6,55  | 9,33   |
| 11 | CTRA               | 13,34       | 8,19   | 6,59  | 7,83  | 7,23   |
| 12 | DART               | 5,19        | 5,30   | 0,85  | 0,37  | -7,87  |
| 13 | DILD               | 8,78        | 5,88   | 4,30  | 2,98  | 6,04   |
| 14 | DMAS               | 19,11       | 10,25  | 9,38  | 6,90  | 20,56  |
| 15 | DUTI               | 9,82        | 10,79  | 7,78  | 11,97 | 12,18  |
| 16 | ELTY               | -10,85      | -8,55  | -4,38 | 28,23 | -9,29  |
| 17 | EMDE               | 9,28        | 9,52   | 13,50 | 2,00  | -4,49  |
| 18 | FMII               | 35,82       | 41,16  | 1,28  | 0,87  | 0,43   |
| 19 | GAMA               | 0,45        | 0,11   | 0,04  | 0,14  | 0,18   |
| 20 | GMTD               | 21,38       | 13,61  | 9,69  | 8,04  | -10,16 |
| 21 | GPRA               | 7,70        | 4,65   | 3,61  | 4,66  | 4,88   |
| 22 | GWSA               | 20,16       | 3,24   | 2,82  | 3,05  | 1,80   |
| 23 | JRPT               | 21,00       | 20,75  | 18,91 | 15,68 | 14,01  |
| 24 | KIJA               | 6,66        | 7,56   | 2,54  | 1,11  | 2,24   |
| 25 | LCGP               | -0,04       | 0,19   | -0,83 | -0,45 | -0,56  |

Sumber : BEI (data diolah) 2021

**Lanjutan Tabel 1.1 Data Return On Equity Sektor Property dan Real Estate  
2015-2019**

| No | Kode<br>Perusahaan | Tahun Rasio |       |       |        |        |
|----|--------------------|-------------|-------|-------|--------|--------|
|    |                    | 2015        | 2016  | 2017  | 2018   | 2019   |
| 26 | LPCK               | 25,18       | 12,72 | 4,77  | 32,21  | 3,53   |
| 27 | LPKR               | 5,41        | 5,56  | 2,87  | 6,78   | -6,00  |
| 28 | MDLN               | 14,42       | 7,60  | 8,69  | 0,37   | 5,65   |
| 29 | MKPI               | 31,44       | 32,29 | 26,22 | 19,47  | 11,17  |
| 30 | MMLP               | 4,49        | 12,16 | 6,28  | 5,30   | 4,87   |
| 31 | MTLA               | 10,84       | 12,65 | 18,37 | 14,75  | 12,67  |
| 32 | MTSM               | -5,76       | -3,16 | -6,91 | -11,07 | -15,09 |
| 33 | NIRO               | -1,02       | -1,05 | 0,10  | -0,57  | -0,66  |
| 34 | OMRE               | -3,56       | 7,73  | -1,65 | 3,48   | -1,60  |
| 35 | PLIN               | 11,62       | 31,75 | 29,01 | 17,41  | 4,74   |
| 36 | PPRO               | 11,93       | 12,31 | 9,19  | 8,54   | 5,89   |
| 37 | PWON               | 14,81       | 16,16 | 15,83 | 18,46  | 17,90  |
| 38 | RBMS               | -1,83       | -4,15 | 8,24  | 0,86   | -3,92  |
| 39 | RDTX               | 16,27       | 14,22 | 12,02 | 11,56  | 9,22   |
| 40 | RODA               | 19,12       | 2,21  | 1,49  | 0,00   | -11,35 |
| 41 | SCBD               | 4,22        | 8,15  | 5,25  | 4,37   | 4,33   |
| 42 | SMDM               | 3,07        | 0,83  | 0,79  | 3,35   | 2,80   |
| 43 | SMRA               | 14,13       | 7,41  | 6,37  | 7,62   | 6,49   |
| 44 | TARA               | 0,18        | 0,27  | 0,12  | 0,09   | 0,10   |

Sumber : BEI (data diolah) 2021

Return On Equity juga merupakan faktor yang diduga mempengaruhi Price Earning Ratio. ROE adalah kemampuan modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham. Peningkatan return on equity mencerminkan

semakin banyak perusahaan yang memperoleh keuntungan, sehingga investor akan tertarik untuk menginvestasikan dananya, sehingga terjadi peningkatan PER. Menurut Hayati (2010) Return On Equity digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan dari investasi pemilik modal dan dihitung berdasarkan pembagian antara laba bersih dan modal itu sendiri. Hal ini didukung oleh penelitian Wawan Utomo (2016). Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel Return On Equity berpengaruh terhadap Price Earning Ratio.

Berbagai penelitian tentang Price Earning Ratio telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh (Sijabat dan Suarjaya, 2018) menunjukkan bahwa Debt To Equity Ratio dan Return On Equity berpengaruh terhadap Price Earning Ratio. (Anna Yosefa dan Sarpan 2020) Hasil penelitian menunjukkan bahwa Current Ratio tidak berpengaruh signifikan terhadap Price Earning Ratio, sedangkan return on equity berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Price Earning Ratio.

Berdasarkan fenomena dan hasil penelitian terdahulu yang tidak sejalan maka penulis tertarik untuk menguji kembali **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan *Return On Equity* Terhadap *Price Earnings Rasio* (studi empiris pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2015-2019)”**.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan fenomena penelitian diatas, maka peneliti mengemukakan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Terjadinya fluktuasi pada *price earning ratio* yang diduga karena terjadinya fluktuasi pada harga pasar saham yang diikuti dengan fluktuasi laba per lembar saham.
2. Ekuitas perusahaan *property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi atau adanya peningkatan dan penurunan. Namun

ketika peningkatan ekuitas tidak diikuti dengan meningkatnya laba bersih perusahaan.

3. Total asset perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya dari tahun 2015 sampai dengan 2019, namun peningkatan total asset tidak diikuti dengan meningkatnya laba bersih perusahaan.

### 1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, pembatasan masalah penelitian ini adalah :

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, terdiri dari laporan posisi keuangan (neraca) dan laporan laba rugi yang lengkap selama penelitian tahun 2015-2019.
2. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian adalah *Price Earning Ratio*.
3. Variabel yang diteliti *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan *Return On Equity*, sebagai variabel independen dan *Price Earning Ratio* sebagai variabel dependen.
4. Periode yang diteliti terbatas meliputi periode 2015-2019.

### 1.4 Perumusan Masalah

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada Perusahaan Sektor *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015- 2019?
2. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada Perusahaan Sektor *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015- 2019?

3. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada Perusahaan Sektor *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015- 2019?
4. Apakah *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan *Retun On Equity* berpengaruh secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada Perusahaan Sektor *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015- 2019?

### 1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Price Earning Ratio* sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap *Price Earning Ratio* sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return On Equity* terhadap *Price Earning Ratio* sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* dan *Retun On Equity* secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019.

### 1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian penulis adalah sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan mengembangkan wawasan pengetahuan dalam bidang keuangan, khususnya mengetahui bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt To Equity Ratio* (DER) dan

Return On Equity (ROE) terhadap Price Earning Ratio (PER) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate.

2. Manfaat Praktisis

- a. hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan serta dapat memberikan informasi sebagai bahan referensi atau perbandingan bagi peneliti lain yang ingin meneliti berkaitan dengan masalah ini, sehingga dapat melanjutkan penelitian ini untuk menjadi penelitian yang lebih baik lagi serta dapat menambah referensi perpustakaan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan masukan dalam menilai tingkat kesehatan perusahaan dan sebagai tolak ukur dalam pengambilan keputusan khususnya para investor.

