

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di dalam perekonomian negara, pasar modal memiliki peran penting terhadap faktor pembiayaan alternatif sumber dana operasional bagi perusahaan. Meningkatnya perkembangan pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya perusahaan *go public* yang berkontribusi dalam perekonomian Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang No 8 Tahun 1995 tentang pasar modal menjelaskan bahwa pasar modal sebagai suatu kegiatan yang berkaitan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkan, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Instrumen pasar modal yang banyak diminati oleh investor ialah saham, karena saham menjanjikan return yang luar biasa (Afnan et al., 2021). Saham merupakan surat bukti bahwa kepemilikan atas aset-aset perusahaan yang menerbitkan saham, dengan adanya kepemilikan saham ini investor dapat mempunyai hak atas pendapatan dan kekayaan perusahaan setelah dikurangi dengan kewajiban perusahaan ((Muhammad Rusli Dama, Abdul Rahman Mus, 2021). Badan yang mengatur jalannya pasar modal atau pasar saham di Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI) yang menjadi wadah untuk memfasilitasi dan mengatur proses dalam mempertemukan penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi jual beli saham .

Sub sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian negara, sehingga berinvestasi di asset riil seperti menanamkan modal di sub sektor *property* dan *real estate* menjadi suatu pilihan yang baik. Namun sebelum melakukan investasi, investor harus melakukan analisis keuangan terhadap kinerja perusahaan agar dapat diketahui prospek perusahaan di masa mendatang terkait keuntungan yang diharapkan oleh investor. Oleh karena itu, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: KEP-346/BL/2011 Tentang Penyampaian Laporan Keuangan

Berkala Emiten atau Perusahaan Publik yang mewajibkan perusahaan publik untuk melaporkan laporan keuangan berkala antara lain laporan posisi keuangan; laporan laba rugi komprehensif; laporan perubahan ekuitas; laporan arus kas; laporan posisi keuangan komparatif jika emiten melakukan kebijakan akuntansi retrospektif, membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan, atau mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangan; dan catatan atas laporan keuangan kepada masyarakat melalui surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.

Berdasarkan hasil Analisis Binaartha Sekuritas, secara year to date Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami pelemahan 5,09 persen, dimana sektor *property* dan *real estate* merupakan penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang tahun 2020, dimana harga saham sektor *property* dan *real estate* menunjukkan minus 21,23 persen. Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan harga saham yaitu PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) mengalami penurunan sebesar 19,9 persen dengan harga penutupan sebesar Rp. 188 per saham, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) merosot sebanyak 10,53 persen dengan harga penutupan Rp 510. Kemudian, PT Lippo Karawaci juga mengalami penurunan harga saham sebanyak 11,5 persen di level Rp 214.

**Gambar 1.1 Perkembangan Harga Saham
Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
periode 2016 – 2020**



Sumber *IDX* : telah diolah kembali

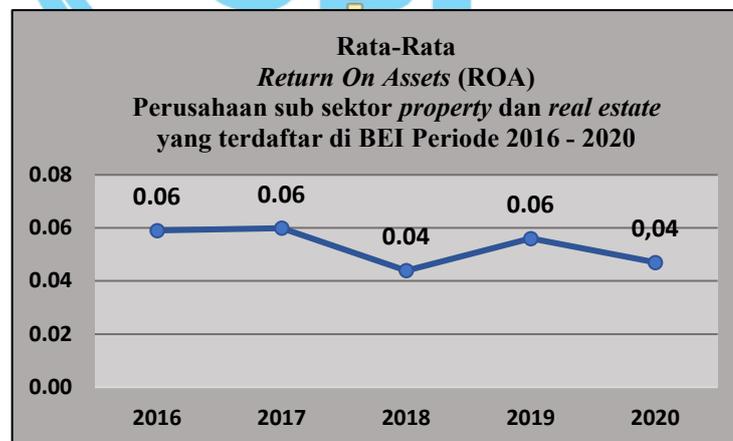
Gambar 1.1 diatas menunjukkan perkembangan harga saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020. Harga saham yang tercatat berdasarkan harga penutupan pada tanggal 31 Desember setiap tahunnya. Perkembangan harga saham pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi setiap tahunnya, semakin baik kinerja keuangan perusahaan maka akan menarik minat para investor untuk membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan meningkat. Sebaliknya, semakin menurunnya kinerja keuangan perusahaan maka akan berkurangnya minat investor untuk membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan menurun. Pada tahun 2016 harga saham sub sektor *property* dan *real estate* sebesar Rp 517,81, selanjutnya mengalami penurunan pada tahun 2017 menjadi sebesar Rp 495,51. Pada tahun 2018 harga saham perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan kembali menjadi Rp 447,75, kemudian di tahun 2019 terjadi peningkatan menjadi sebesar Rp. 503,88. Namun pada tahun 2020 harga saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan yang cukup drastis yaitu menjadi Rp 396,89.

Apabila investor tertarik melakukan investasi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*, maka investor harus mempertimbangkan dan menganalisis faktor-faktor lainnya terlebih dahulu yang diperkirakan dapat mempengaruhi naik atau turunnya harga saham. Salah satunya adalah faktor fundamental. Faktor fundamental merupakan faktor yang berkaitan langsung dengan kinerja emiten itu sendiri. Faktor fundamental dapat diidentifikasi melalui analisis fundamental, Analisis fundamental merupakan analisis yang mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan cara mengestimasi nilai faktor fundamental yang mempengaruhi harga. Analisis fundamental juga disebut analisis perusahaan karena menggunakan data keuangan perusahaan dalam menghitung nilai intrinsik saham. teknik analisis yang sering digunakan para investor untuk menganalisis laporan keuangan yaitu dengan menggunakan analisis fundamental yang tertuju pada analisis rasio keuangan perusahaan (Afnan et al., 2021). Untuk menganalisis harga saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dalam

penelitian ini, peneliti telah menentukan tiga variabel yang akan diteliti yaitu *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Return On Assets (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari setiap asset yang digunakan. Menurut Sutrisno (2017 : 213) *Return On Asset* merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan semua aset yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio ini dapat digunakan untuk menilai apakah perusahaan telah menggunakan asetnya secara efektif dalam operasi perusahaan. Semakin tinggi nilai ROA, maka akan meningkatkan harga saham perusahaan. Sebaliknya, semakin rendah nilai ROA maka akan menyebabkan menurunnya harga saham perusahaan.

Gambar 1.2 Rata-Rata *Return On Assets (ROA)* Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016 – 2020.



Sumber *IDX* : telah diolah kembali

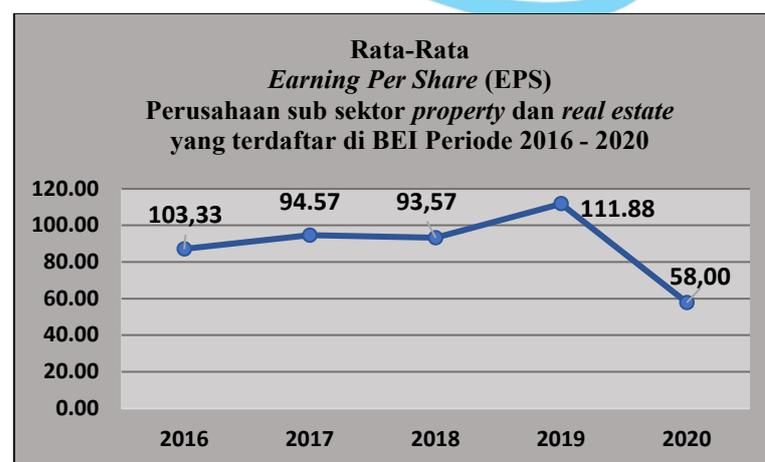
Pada Gambar 1.2 dapat dilihat bahwa rata-rata *Return On Aset (ROA)* pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki nilai rata-rata tertinggi pada tahun 2016, 2017, dan 2019 yaitu sebesar 0,06 serta memiliki rata-rata terendah pada tahun 2018 dan 2020 yaitu sebesar 0,04. Berdasarkan hasil penelitian (Monalisa, 2021) menunjukkan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Dalam

penelitian ((Alda et al., 2022) menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. Sedangkan pada penelitian (Fahmi Barhoya & Nurhayati, 2022) menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Pada penelitian (Hisbullah, 2021) juga menyatakan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh terhadap harga saham karena uji menunjukkan nilai rata-rata ROA sebesar 6,26%.

Earning Per Share (EPS) atau laba per lembar saham merupakan ukuran kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan perlembar saham pemilik (Sutrisno, 2017 ; 213). Pertumbuhan laba per lembar saham perusahaan akan sangat dipertimbangkan oleh para investor dalam membuat keputusan untuk berinvestasi. Semakin tinggi nilai EPS perusahaan akan meningkatkan minat investor dalam membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan tinggi. Sebaliknya, semakin rendahnya nilai EPS perusahaan akan menyebabkan berkurangnya minat investor dalam membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan rendah.

Gambar 1.3 Rata-rata *Earning Per Share* (EPS)

Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
Periode 2016 – 2020.



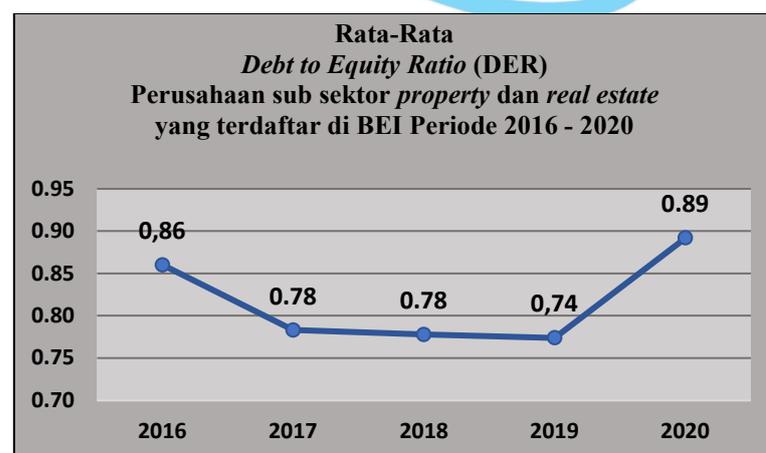
Sumber *IDX* : telah diolah Kembali

Pada gambar 1.3 dapat dilihat bahwa rata-rata *Earning Per Share* (EPS) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki rata-rata tertinggi pada tahun 2019 yaitu sebesar 111,88 serta memiliki rata-rata terendah pada tahun 2020 yaitu sebesar 58,00. Dalam penelitian (Muhammad Rusli Dama, Abdul Rahman Mus, 2021) menyatakan bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. Dalam penelitian (Tri & Soekotjo, 2019) *earning per share* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham dengan tingkat signifikansi sebesar 0,008. Sedangkan pada penelitian (Adrisa et al., 2021) menyatakan bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, karena nilai t hitung sebesar -0.770171 dengan nilai probabilitas 0,4448 lebih besar dari p-value 0,05.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan imbangian antara hutang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri (Sutrisno, 2017 : 208) . Semakin kecil nilai DER berarti akan lebih kecil resiko kerugian yang dimiliki perusahaan, sehingga harga saham perusahaan akan meningkat karena resiko kerugian perusahaan yang rendah.

Gambar 1.4 Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER)

**Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
Periode 2016 – 2020.**



Sumber *IDX* : telah diolah Kembali

Pada Gambar 1.4 dapat dilihat bahwa rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki rata-rata tertinggi pada tahun 2020 yaitu sebesar 0,89 serta memiliki rata-rata terendah pada tahun 2019 yaitu sebesar 0,74. Berdasarkan penelitian (Monalisa, 2021) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian (Nurriqli, 2018) *debt to equity ratio* berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap harga saham karena didapatkan hasil lebih kecil dari 0,05 yaitu sebesar 0,000. Sedangkan pada penelitian (Adrisa et al., 2021) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, karena hasil uji t hitung menunjukkan angka sebesar -0,748744 dengan nilai probabilitas 0,4574 lebih besar dari 0,05.

Keterbaruan pada penelitian ini terinspirasi dari jurnal (Monalisa, 2021), dengan judul pengaruh faktor fundamental dan teknikal terhadap harga saham industri perhotelan yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Penelitian tersebut meneliti tentang pengaruh *return on asset*, *debt to equity ratio*, *current ratio*, indeks harga saham gabungan dan volume perdagangan terhadap harga saham. Hasil dari penelitian yaitu *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, hal ini akan berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan karena tingginya daya tarik investor dalam membeli saham. *Debt to equity ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, hal ini akan berdampak pada semakin rendahnya harga saham perusahaan karena berkurangnya minat investor dalam membeli saham. *Current ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, hal ini berarti bahwa para investor tidak menggunakan variabel *current ratio* sebagai pertimbangan dalam berinvestasi. Indeks harga saham gabungan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham, indeks harga saham gabungan tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham yaitu karena indeks harga saham gabungan merupakan indikator pergerakan harga saham yang tercatat di BEI sehingga tidak mampu memprediksi harga saham perusahaan secara individual. Selanjutnya, volume perdagangan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, hal ini akan

berdampak pada semakin rendahnya harga saham perusahaan karena berkurangnya minat investor dalam melakukan investasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan, hal ini sangat menarik untuk diteliti karena sebagai seorang investor harus dapat menilai suatu perusahaan apakah layak untuk dijadikan tempat berinvestasi. Terdapat variabel lain yang dapat dipertimbangkan sebelum melakukan investasi, salah satunya yaitu *Earning per share*. *Earning per share* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham. Sehingga keterbaruan pada penelitian ini yaitu dengan menguji dan menganalisis pengaruh variabel *earning per share* terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor *property dan real estate* yang tercatat di bursa efek Indonesia.

Berlandaskan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk mengambil penelitian dengan judul **"Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2020"**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berlandaskan pada latar belakang, permasalahan tersebut dapat dideskripsikan sebagai berikut:

1. Perkembangan harga saham perusahaan subsektor *property dan real estate* mengalami fluktuasi dari tahun 2016-2020. Rendahnya harga saham perusahaan dapat mencerminkan kinerja keuangan yang kurang baik, sehingga akan berkurangnya minat investor dalam membeli saham.
2. Subsektor *property dan real estate* merupakan penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang tahun 2020, dimana harga saham subsektor *property dan real estate* menunjukkan minus 21,23 persen.
3. Rata-rata *return on asset* mengalami fluktuasi dari tahun 2016-2020. Semakin rendah nilai ROA perusahaan akan menyebabkan harga saham perusahaan menurun.
4. Rata-rata *earning per share* mengalami fluktuasi dari tahun 2016-2020. Semakin rendah nilai EPS akan menyebabkan berkurangnya minat investor dalam membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan menurun.

5. Rata-rata *debt to equity ratio* mengalami fluktuasi dari tahun 2016-2020. Semakin tinggi nilai DER akan menyebabkan berkurangnya minat investor dalam membeli saham, sehingga harga saham perusahaan akan menurun.

1.3 Batasan Penelitian

Untuk menghindari cakupan masalah yang luas dalam penelitian maka penulis membatasi masalah yang akan diteliti, agar penelitian lebih terarah dan terfokus pada tujuan. Batasan penelitiannya yaitu sebagai berikut:

1. Batasan variabel

Dalam batasan ini terdapat dua variabel yaitu variabel independen dan variabel dependen. Variabel independen adalah variabel bebas sedangkan variabel dependen adalah variabel terkait, yaitu sebagai berikut:

- a. Variabel independen (X) dalam penelitian ini adalah faktor fundamental yang diprosikan oleh *return on asset* (X_1), *earning per share* (X_2), dan *debt to equity ratio* (X_3).
 - b. Variabel dependen (Y) dalam penelitian ini adalah harga saham.
2. Penelitian dilakukan dengan menggunakan sampel pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
 3. Periode pengamatan yang dilakukan pada penelitian ini dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun secara berturut-turut, dimulai dari tahun 2016 sampai 2020.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah diatas, masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.
2. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.

3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.
4. Bagaimana pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.

1.5 Tujuan Penelitian

Berlandaskan perumusan masalah yang dikemukakan diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return On Asset* (ROA) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Earning Per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.

1.6 Manfaat Penelitian

Pada hasil penelitian ini, tentunya peneliti berharap akan memberikan manfaat sebagai berikut;

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan suatu informasi mengenai pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.

2. Manfaat Praktis

1) Bagi Penulis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dalam menambah informasi dan pemahaman bagi peneliti selanjutnya tentang bagaimana pengaruh *Return on Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap harga saham sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020.

2) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dalam mengambil keputusan untuk menarik minat investor agar memperoleh sumber pendanaan dan meningkatkan nilai perusahaan.

3) Bagi Investor

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor dalam mempertimbangkan dan mengukur potensi perusahaan sebelum melakukan investasi.