

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah Satu booming investasi yang berkembang pesat di Indonesia saat ini adalah investasi di sektor Properti. Indonesia masih menjadi negara tujuan untuk investasi dibidang properti. Hal itu terlihat dari banyaknya investor dari negara lain yang berminat menanamkan modalnya dalam bidang properti di negara ini. Geliat pertumbuhan investasi di sektor properti tidak hanya terjadi di Jabodetabek saja. Banyak daerah-daerah diluar pulau Jawa yang sektor propertinya mulai berkembang, seperti, Sumatera Selatan, Riau, Sulawesi Utara, dan Sulawesi Selatan.

Bisnis Properti di Indonesia tak ubahnya dengan berjualan kacang goreng, dengan permintaan sangat tinggi bidang properti membuat para investor terus berdatangan ke Indonesia, apalagi dengan didukung pertumbuhan ekonomi yang sangat stabil, membuat Indonesia menjadi incaran para investor properti. Sektor *Property and Real Estate* merupakan sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri *Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh dan sedang banggunya suatu negara.

Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sub sektor *Property and Real Estate* mengindikasikan, semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Investasi di bidang *Property and Real Estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta di yakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi di bidang *Property and Real Estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga, yaitu *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commerical property*, yaitu property yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industry property*, yaitu investasi di bidang property yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Perkembangan sub sektor *Property and Real Estate* tentu saja akan menarik minat investor karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis *Property and Real Estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Pada era globalisasi ini perkembangan dunia semakin pesat, terbukti dengan munculnya berbagai jenis usaha baik yang menghasilkan produk ataupun usaha yang bergerak dalam bidang jasa. Persaingan ini merupakan salah satu tantangan bagi manajemen supaya lebih cermat dalam mengikuti perkembangan yang terjadi. Setiap perusahaan selalu meninjau kinerja dari perusahaan tersebut dalam periode tertentu. Kegiatan ini sering juga disebut kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan memiliki pengertian sebagai hasil dari sebuah kegiatan manajemen sebuah perusahaan. Hasil dari kegiatan manajemen ini kemudian dijadikan sebuah tolak ukur untuk menilai keberhasilan manajemen. Manajemen dituntut untuk lebih peka terhadap peluang-peluang yang ada serta lebih kreatif dalam mengembangkan ide-ide baru untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan konsumen yang beraneka ragam. Penilaian kinerja pada sebuah perusahaan yang dapat dilakukan dengan menggunakan metode atau pendekatan. Perkembangan perusahaan sangat bergantung pada bagaimana manajemen mengelola dan mengatur perusahaan.

Pasar modal pada hakekatnya adalah pasar yang tidak jauh dengan pasar tradisional, dimana ada pedagang, pembeli, dan juga ada tawar-menawar harga. Pasar modal dapat juga diartikan sebagai sebuah wahana yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang menyediakan dana sesuai aturan yang ditetapkan. Pasar modal yang diharapkan mampu menjadi alternatif pendanaan bagi perusahaan Indonesia dan dapat juga dilihat sebagai alternatif dalam berinvestasi. (Jumayanti Indah Lestari, 2014)

Semakin terbukanya perekonomian Indonesia terhadap perekonomian dunia, perkembangan dunia usaha di tanah air mengalami kemajuan yang cukup pesat. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya perusahaan dan lembaga keuangan yang didirikan dalam rangka menyemarakkan dan mendukung kegiatan perekonomian di tanah air. Pasar modal dipandang sebagai salah satu sarana alternatif untuk mempercepat pembangunan suatu negara. Hal ini dimungkinkan karena pasar modal merupakan wahana yang dapat menggalang pergerakan dana jangka panjang dari masyarakat untuk disalurkan ke sektor-sektor produktif. Apabila pergerakan dana dari masyarakat melalui lembaga-lembaga keuangan maupun pasar modal sudah dapat berjalan dengan baik, maka dana pembangunan yang bersumber dari luar negeri semakin lama semakin dikurangi. Pasar modal yang diyakini sebagai wahana

penghimpunan dana-dana jangka panjang merupakan alternatif sebagai sumber dana bagi perusahaan swasta, BUMN, maupun perusahaan daerah.

Melalui pasar modal diharapkan dapat meratakan hasil pembangunan melalui pemilikan saham-saham perusahaan swasta serta penyediaan lapangan kerja dan pemerataan kesempatan berusaha. Menarik dana dari masyarakat untuk berpartisipasi dalam pemilikan saham-saham perusahaan yang sudah memasyarakat atau lebih dikenal "*go public*" melalui pasar modal (Bursa Efek Indonesia), harapannya adalah agar saham-saham perusahaan tersebut dapat memberikan penghasilan yang tinggi bagi mereka yang memilikinya karena hanya dengan demikian surat berharga jadi menarik bagi investor, setidaknya hasil yang diperoleh sama atau lebih besar dari pada pendapatan hasil menabung di bank-bank pada umumnya, maka kecenderungan untuk membeli saham dan bermain saham di pasar modal mulai digairahkan.

Investasi adalah suatu komitmen penetapan dana pada satu atau beberapa obyek investasi dengan harapan akan mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. Dua unsur yang melekat pada setiap modal atau dana yang diinvestasikan adalah hasil dan risiko. Dua unsur ini selalu mempunyai hubungan timbal balik yang sebanding. Umumnya semakin tinggi risiko, semakin besar hasil

yang diperoleh dan semakin kecil risiko, semakin kecil pula hasil yang akan diperoleh (Jumiyanti Indah Lestari, 2004).

Salah satu bidang investasi yang cukup menarik namun berisiko tinggi adalah investasi saham. Saham merupakan surat bukti bahwa kepemilikan atas asset-asset perusahaan yang menerbitkan saham (Tandelilin, 2001). Saham perusahaan publik, sebagai komoditi investasi tergolong berisiko tinggi, karena sifat komoditasnya yang sangat peka terhadap perubahan yang terjadi, baik perubahan diluar negeri, maupun didalam negeri, perubahan politik, ekonomi, dan moneter. Perubahan tersebut dapat berdampak positif yang berarti naiknya harga saham atau berdampak negatif yang berarti turunnya harga saham (Jumiyanti Indah Lestari, 2004).

Lebih lanjut, saham merupakan efek yang paling populer dan paling sering diperdagangkan di pasar modal. Saham adalah surat berharga yang dapat diperjualbelikan yang berisi tanda penyertaan atau kepelilikan seseorang atau badan dalam perusahaan terbatas. Saham merupakan surat berharga atas bukti penyertaan atau pemilikan individu maupun institusi dalam suatu perusahaan (Anoraga 2006:57). Keuntungan berinvestasi dalam bentuk saham berupa deviden, yaitu bagian keuntungan perusahaan yang akan dibagikan kepada pemegang saham. Capital gain, yaitu keuntungan dari hasil jual/ beli saham, berupa selisih antara nilai jual yang lebih tinggi daripada nilai beli saham. Saham perusahaan, seperti tanah

atau aktiva berharga sejenis, nilainya akan meningkat sejalan dengan waktu dan sejalan dengan perkembangan atau kinerja perusahaan. Saham dapat dijaminkan ke bank sebagai agunan untuk memperoleh kredit (Widoatmodjo, 2004).

Harga saham di bursa ditentukan oleh kekuatan pasar, dalam arti tergantung kekuatan permintaan dan penawaran saham itu sendiri. Pergerakan harga suatu saham dalam jangka pendek tidak dapat diterka secara pasti. Semakin banyak orang yang ingin membeli saham, maka harga saham tersebut cenderung bergerak naik. Sebaliknya, semakin banyak orang yang ingin menjual saham, maka harga saham tersebut cenderung akan bergerak turun (Monica, 2011). Kerugian yang mungkin diperoleh dari kepemilikan saham antara lain, *Capital Loss* yaitu kerugian dari hasil jual/beli saham berupa selisih antara nilai jual yang lebih rendah daripada nilai beli saham. *Opportunity Lost*, kerugian berupa suku bunga deposito dikurangi total hasil yang diperoleh dari investasi, seandainya terjadi penurunan harga dan tidak dibaginya deviden. Kerugian karena perusahaan dilikuidasi, dimana nilai likuidasi yang dibagikan lebih rendah dari harga beli saham (Widoatmodjo, 2004).

Secara sederhana harga saham mencerminkan perubahan minat investor terhadap saham tersebut. Jika permintaan terhadap suatu saham tinggi, maka harga saham tersebut akan cenderung tinggi. Demikian sebaliknya, jika permintaan terhadap suatu saham

rendah, maka harga saham tersebut akan cenderung turun (Edi Subiyantoro dan Andreani, 2003).

Secara sederhana harga saham mencerminkan perubahan minat investor terhadap saham tersebut. Jika permintaan terhadap suatu saham tinggi, maka harga saham tersebut akan cenderung tinggi. Demikian sebaliknya, jika permintaan terhadap suatu saham rendah, maka harga saham tersebut akan cenderung turun (Edi Subiyantoro dan Andreani, 2003).

Setiap investor atau calon investor memiliki tujuan tertentu yang ingin dicapai melalui keputusan investasi yang diambil. Pada umumnya motif investasi adalah memperoleh keuntungan, keamanan, dan pertumbuhan dana yang ditanamkan. Untuk itu dalam melakukan investasi dalam bentuk saham investor harus melakukan analisis terhadap faktor yang dapat mempengaruhi kondisi perusahaan emiten. Tujuannya agar para investor mendapat gambaran yang lebih jelas terhadap kemampuan perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang pada masa yang akan datang.

Syarat utama yang diinginkan oleh para investor untuk bersedia menyalurkan dananya adalah perasaan aman akan investasi dan *return* yang akan diperoleh dari investasi tersebut. Laporan Keuangan yang sudah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik tidak berarti investasi yang dilakukan oleh investor dijamin aman.



Laporan Keuangan disusun oleh manajemen perusahaan, sedangkan Akuntan Publik bertugas memberikan opini atau pendapat tentang kewajaran laporan keuangan tersebut. Laporan Keuangan yang telah disusun sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia sudah dianggap wajar di mata Akuntan Publik. Namun bagi investor, laporan keuangan yang telah diaudit itu masih dianggap sebagai data dan bukan sebagai informasi.

Tujuan laporan keuangan di Indonesia dalam Pernyataan Standar Akuntansi Indonesia (PSAK) paragraf 12 (IAI 2009) yaitu menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar penggunaan dalam pengambilan keputusan ekonomi. Dalam pasar modal, harga-harga saham akan mencerminkan secara penuh semua informasi yang relevan dan pasar akan bereaksi terhadap informasi baru. Salah satu informasi tersebut adalah informasi tentang laba akuntansi yang diterbitkan melalui laporan keuangan. Informasi laba yang dimaksud tersebut akan sangat mempengaruhi harga saham.

Laba bersih perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat investor di pasar modal untuk menentukan pilihan dalam menanamkan investasinya. Salah satu cara yang bisa ditempuh oleh investor dalam menanamkan dananya adalah dengan cara membeli saham. Bagi perusahaan, menjaga dan meningkatkan laba bersih

adalah suatu keharusan agar saham tetap eksis dan tetap diminati investor. (Hermansyah, 2008)

Laba bersih dalam laporan keuangan merupakan salah satu parameter kinerja keuangan yang mendapat perhatian dari para investor yang hendak menanamkan dananya dalam saham untuk tujuan investasi jangka panjang.

Dalam melakukan analisis dan memilih saham, ada dua (2) analisis atau pendekatan yang sering digunakan, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental (Jumayanti Indah Lestari, 2004)

Analisis teknikal adalah suatu metode yang digunakan untuk menilai saham, dimana dengan metode ini para analis melakukan evaluasi saham berbasis pada data-data statistik yang dihasilkan dari aktivitas perdagangan saham, seperti harga saham dan volume transaksi. Dengan berbagai grafik yang ada serta pola-pola grafik yang terbentuk, analisis teknikal mencoba memprediksi arah pergerakan harga saham ke depan. (Tjiptono Darmadji dan Hendy M. Fakhruddin, 2006).

Analisis fundamental rasio merupakan alat yang digunakan untuk membantu menganalisis laporan keuangan perusahaan sehingga dapat diketahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Analisis rasio juga menyediakan indikator yang dapat mengukur tingkat Profitabilitas, Likuiditas, Pendapatan,

Pemanfaatan Asset, Dan Kewajiban Perusahaan (Munawir, 2004). Dalam penelitian rasio yang digunakan adalah *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Pada Penelitian yang dilakukan oleh Ade Reza Bakhtiar (2017) dengan judul "Pengaruh *Return On Assets* (Roa), *Return On Equity* (Roe), *Debt To Equity Ratio* (Der), *Earning Per Share* (Eps), Dan *Price Earning Ratio* (Per) Terhadap Return Saham" Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar pada sub sektor saham di bidang *Properti and Real Estate* selama periode 2012-2016. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *Return on Assets* (ROA) mempengaruhi return saham. *Return on Equity* (RO) mempengaruhi pengembalian saham. *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak mempengaruhi return saham. Penghasilan Per Share (EPS) mempengaruhi return saham. *Price Earning Ratio* (PER) mempengaruhi return saham. Variabel dependen secara simultan mempengaruhi return saham.

Selanjutnya penelitian oleh Heni Zulia Sari (2017) Judul penelitian "Pengaruh *Current Ratio* (CR), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), Dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Harga Saham (Pada Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2015)". Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan periode 2011-2015. Hasil pengujian menunjukkan

bahwa variabel yang berpengaruh yaitu *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif signifikan, dan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Sedangkan variabel *Current Ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Selanjutnya oleh Githa Dhipa Puspita, Fatimah, Indianik Aminah (2021) periode 2018-2020, pengambilan metode penelitian menggunakan Kuantitatif asosiatif, yaitu data diperoleh dari laporan tahunan perusahaan subsektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 sampai 2020. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ROE dan DER secara parsial berpengaruh negatif terhadap harga saham, sedangkan EPS secara parsial berpengaruh positif terhadap harga saham dan ROA secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham. Sementara itu, secara simultan keempat variabel berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Ade Reza Bakhtiar (2017), Heni Zulia Sari (2017) dan Githa Dhipa Puspita, Fatimah, Indianik Aminah (2021) adalah kriteria pengambilan sampel pengujian, periode pengamatan yang digunakan yaitu tahun 2018-2020 dan Variabel – variabel independen. Untuk penelitian ini variabel

yang di gunakan hanya 3 variabel independen yaitu variabel *Earning Per Share* (EPS), Laba Bersih, dan *Debt To Equity Ratio* (DER).

## **B. Batasan Masalah**

Penelitian ini hanya terbatas pada perusahaan yang termasuk dalam sub sektor *Property and Real Estate* yang telah go public di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama kurun waktu pengamatan dari 2018 sampai dengan tahun 2020. Selain itu, penelitian ini terbatas untuk mengetahui dan menguji apakah faktor faktor *Earning Per Share*, Laba Bersih, Dan *Debt To Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penelitian yang hendak dibahas yaitu :

1. Apakah *Earning per share* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham?
2. Apakah Laba Bersih berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham?

4. Apakah *Earning Per Share*, Laba Bersih Dan *Debt To Equity Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap harga saham?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan permasalahan, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Menguji dan menganalisis pengaruh *Earning Per Share* yang berdampak pada harga saham
2. Menguji dan menganalisis pengaruh Laba Bersih yang berdampak pada harga saham
3. Menguji dan menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio* yang berdampak pada harga saham
4. Menguji dan menganalisis pengaruh *Earning Per Share*, Laba Bersih, dan *Debt To Equity Ratio* secara simultan berpengaruh pada harga saham

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dilakukan penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

1. Bagi Investor

Penelitian ini berguna untuk memberikan wawasan terutama dalam menganalisis *Earning Per Share*, Laba Bersih dan *Debt to*

*Equity Ratio* yang digunakan sebagai alat pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam melakukan investasi.

## 2. Bagi Pembaca

Penelitian ini berguna untuk menambah pengetahuan tentang pentingnya *Earning Per Share*, Laba Bersih dan *Debt to Equity Ratio* dalam harga saham

## 3. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat membantu peneliti untuk lebih memahami dan mengerti pengaruh *Earning Per Share*, Laba Bersih dan *Debt to Equity Ratio* dalam harga saham

## 4. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi penelitian-penelitian selanjutnya dengan tema yang sama.

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ilmiah harus ditulis secara terarah dan sistematis sesuai dengan aturan baku, agar semua itu terpenuhi penulis menggunakan lima (5) bab untuk penelitian ini, sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang penelitian, identifikasi masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

## **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab ini menjelaskan landasan teori yang memuat tentang berbagai teori-teori , penelitian terkait atau yang sudah pernah diteliti, model penelitian atau kerangka berpikir dan pengembangan hipotesis yang mendasari dan berhubungan dengan topik permasalahan yang akan diteliti

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab ini berisi mengenai populasi dan sampel, definisi operasional variabel, teknik pengumpulan data, metode analisis data, variabel penelitian, serta penerapan tes statistik,

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat deskripsi objek penelitian, hasil analisis, serta pembahasan secara mendalam tentang hasil temuan dan menjelaskan implikasinya, berisi hasil analisa yang dilakukan penulis dari objek dalam penelitian.



## **BAB V PENUTUP**

Bab ini merupakan penutup yang terdiri dari dua (2) sub bab, yaitu kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang membangun untuk objek penelitian yang dipilih oleh penulis yaitu bagi pihak perusahaan untuk terus dapat meningkatkan kinerja keuangannya.