

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan di era globalisasi saat ini telah banyak mengalami perubahan terhadap pasar modal di Indonesia, baik dari segi teknologi maupun ekonomi. Pasar modal menjadi ajang tempat bertemunya antara badan usaha dan investor. Dapat dilihat dari perkembangan pasar modal yang cukup pesat, perusahaan menggunakan alat ukur keuangan berupa sekuritas dalam membangun usahanya. Salah satu sekuritas yang paling diminati di kalangan investor adalah saham. Investor mengalokasikan dana kepada perusahaan dengan cara berinvestasi pada perusahaan dan akan mengharapkan *return* atas investasinya (Naclufar et al., 2021).

Di Indonesia pihak yang menyediakan sarana dan prasarana dalam mempertemukan pihak investor dan perusahaan adalah PT Bursa Efek Indonesia (BEI). Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia bersifat *transparent* yang bermanfaat untuk meningkatkan nilai ekuitas perusahaan sehingga memiliki struktur permodalan yang optimal dan dapat memudahkan kalangan investor mengetahui segala bentuk informasi untuk mengetahui kinerja, risiko, prospek investasi secara akurat (Mubaroq, 2020). Apabila suatu perusahaan bersifat terbuka atau *transparent* maka akan memudahkan bagi investor menentukan keputusannya untuk berinvestasi.

Menurut Tandelilin (2010) investasi merupakan kewajiban menggunakan sejumlah dana pada masa kini dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan di

masa depan. Para investor akan mendapatkan risiko kerugian selisih harga saham (*capital gain*) yang terjadi karena adanya suatu fluktuasi harga saham yang disebabkan oleh permintaan dan penawaran yang berlaku pada pasar modal. Menurut Rizkayanti & Utiyati (2022) Faktor-faktor yang mempengaruhi naik turunnya harga saham berasal dari faktor internal dan eksternal. Faktor internal antara lain yakni laporan keuangan akhir periode fiskal, *Return on Asset Ratio* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), *Price Book Value* (PBV), *Earning Per Share* (EPS) dan lainnya. Sedangkan faktor eksternal diantaranya yakni suku bunga, kebijakan pemerintah, kurs, nilai tukar uang, valuta asing, dan lainnya.

Salah satu jenis perusahaan yang dicakup oleh Bursa Efek Indonesia adalah sektor industri properti dan *real estate*. Subsektor tersebut bergerak pada bidang pembangunan jasa dengan menyediakan pembangunan untuk wilayah yang terpadu dan dinamis. Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang dapat menunjukkan baik atau tidaknya perekonomian di suatu negara. Sektor industri properti dan *real estate* dipilih sebagai salah satu sarana bisnis investasi dan dapat digunakan sebagai investasi jangka panjang dan aset multiguna yang digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan.

Subsektor industri properti dan *real estate* menarik untuk dijadikan objek penelitian karena sedang dalam masa pemulihan sepanjang tahun 2022. Melansir Nurmutia (2022) ada beberapa faktor yang mendorong indeks saham tertekan antara lain karena adanya potensi kenaikan suku bunga yang agresif sebesar 3% sepanjang tahun 2022 oleh Bank Sentral. Bursa Efek Indonesia (BEI) laju Indeks

Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup melemah sebesar 0,83% ke posisi 7.235,53 pada Kamis, 14 April 2022. Indeks pada sektor properti dan *real estate* melemah sebesar 7,26% sepanjang tahun 2022. Penurunan pada sektor tersebut saat ini disebabkan adanya kecemasan dari pelaku pasar. Hal ini karena ada kenaikan tren suku bunga yang akan menghambat pemulihan pada sektor properti dan *real estate*. Berikut merupakan data harga saham perusahaan subsektor properti dan *real estate* 2018-2022:

Tabel 1. 1 Data Harga saham

No	Perusahaan	Kode	Harga Saham (Rp).				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Lipo Karawaci	LPKR	254	242	214	141	79
2.	Intilidan Development	DILD	308	260	220	156	171
3.	Agung Podomoro Land	APLN	152	173	188	122	154
4.	Alam Sutera Reality	ASRI	312	238	242	162	160
5.	Summarecon Agung	SMRA	805	1.005	840	835	605
6.	Bumi Serpong Damai	BSDE	1.255	1.255	1.225	1.010	920
7.	Surya Semesta Internusa	SSIA	500	655	575	484	274
8.	Ciputra Development	CTRA	1.010	1.040	985	970	940
9.	Metropolitan Land	MLTA	448	580	430	460	386
10.	Indonesia Prima Property	OMRE	1.790	980	324	845	810
RATA-RATA			6.834	6.428	5.243	5.185	4.499

Sumber: Ringkasan perusahaan tercatat di IDX

Dapat dilihat dari tabel 1.1 diatas bahwa rata-rata harga saham properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022 mengalami penurunan secara bertahap dari tahun ke tahun. Oleh karena itu, peneliti akan meneliti faktor internal yang dapat menyebabkan fluktuasi harga saham dengan alat yang digunakan untuk mengukur rasio keuangan perusahaan seperti *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Current ratio* (CR), *Price to Book Value* (PBV), dan *Turn Asset Turn Over* (TATO).

Berdasarkan penelitian sebelumnya terdapat variabel independen yang tidak konsisten. *Return on Asset* merupakan alat yang digunakan untuk mengukur aset perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Menurut Arifin (2018), Yuliana & Maharani (2022), Nirwana et al., (2022), Dewi & Suwarno (2022), Suryasari & Artini (2020), Pratiwi & Santoso (2019), Hung et al., (2018), Sepriana & Saryadi (2018), Pangestu & Wijayanto (2020), Nur'aidawati (2018), dan Fitriani et al., (2022) *Return on Aset* (ROA) berpengaruh positif terhadap harga saham, namun menurut Mubaroq et al., (2020), Aviantoro et al., (2021), Mohamed et al., (2020), Ekawati & Yuniati (2020), Umar & Savitri (2020), dan Sawvitri (2022) menunjukkan bahwa *Return on Aset* berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Return on Equity berguna untuk mengukur laba bersih dengan menggunakan ekuitas perusahaan. Menurut Mohamed et al., (2020), Ekawati & Yuniati (2020), Sepriana & Saryadi (2018), Pangestu & Wijayanto (2020), Sawvitri (2022), Pratiwi & Santoso (2019), dan Kurnia et al., (2020), *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan hasil penelitian Naelufar et al., (2021), Rizkayanti & Utiyati (2021), Dewi & Suwarno (2022), Dini & Pasaribu (2021), Umar & Savitri (2020) menjelaskan bahwa *Return on Equity* memiliki pengaruh negatif.

Earning Per Share yaitu rasio yang bermanfaat untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam memberikan imbal hasil kepada pemegang saham. Menurut Naelufar et al., (2021), Rizkayanti & Utiyati (2021), Nirwana et al., (2022), Dewi & Suwarno (2022), Mohamed et al., (2020), Umar & Savitri (2020),

Sepriana & Saryadi (2018), dan Pangestu & Wijayanto (2020). *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, tetapi penelitian Pratiwi & Santoso (2019), Ekawati & Yuniati (2020) dan Kurnia et al., (2020) menunjukkan bahwa *Earning Per Share* berpengaruh negatif yang berarti apabila nilai *Earning Per Share* tinggi maka harga saham akan mengalami penurunan.

Current Ratio (CR) ini membantu mengukur mampu tidaknya suatu perusahaan untuk melunasi liabilitasnya. Menurut Arifin (2018), Pratiwi & Santoso (2019), dan Hung et al., (2018) secara parsial *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap harga saham, sedangkan Suryasari & Artini (2020), Aviantoro et al., (2021), Dini & Pasaribu (2021), Salim & Prasetya (2022), Nur'aidawati (2018), dan Fitriani et al., (2022) *Current Ratio* tidak berpengaruh signifikan dengan arah negatif terhadap harga saham yang diukur dengan return penutupan rata-rata harga saham. Hal ini menjelaskan apabila *Current Ratio* memiliki nilai tinggi, maka harga saham memiliki nilai yang rendah.

Price to Book Value adalah rasio yang berguna untuk menilai perusahaan dari nilai buku dan nilai pasarnya. penelitian Mubaroq et al., (2020) dan Fitriani et al., (2022) menjelaskan bahwa *Price to Book Value* (PBV) memiliki pengaruh signifikan dan memiliki pengaruh yang positif terhadap harga saham. Menurut Yuliana & Maharani (2022) dan Sepriana & Saryadi (2018) *Price to Book Value* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Total Asset Turn Over dapat menunjukkan seberapa optimal suatu perusahaan dalam kemampuannya untuk memanfaatkan seluruh aset yang dimiliki untuk meningkatkan penjualan. Penelitian Salim & Prasetia (2022) menyimpulkan bahwa *Total Asset Turn Over* (TATO) memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Menurut Nirwana et al., (2022), Dini & Pasaribu (2021), Sawvitri (2022), Nur'aidawati (2018), dan Fitriani et al., (2022) *Total Asset Turn Over* berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Berdasarkan fenomena dan *research gap* diatas, maka peneliti akan meneliti lebih lanjut mengenai faktor-faktor internal yang mempengaruhi harga saham. Perbedaan penelitian ini terdapat pada sampel yang digunakan adalah perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan penelitian ini menggunakan rentang waktu yang berbeda yakni 2018-2022 agar hasil yang diperoleh relevan dari penelitian sebelumnya. Kemudian, variabel yang digunakan adalah *Return on Aset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Current Ratio* (CR), *Price to Book Value* (PBV) dan *Total Asset Turn Over* (TATO). Sehingga peneliti akan mengambil judul **“Pengaruh ROA, ROE, EPS, CR, PBV dan TATO terhadap Harga Saham di Perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar di BEI 2018-2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah *Return on Assets* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham?
2. Apakah *Return on Equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham?
3. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham?
4. Apakah *Current Ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham?
5. Apakah *Price to Book Value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham?
6. Apakah *Total Assets Turn Over* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh positif dan signifikan *Return on Assets* terhadap harga saham.
2. Untuk menganalisis pengaruh positif dan signifikan *Return on Equity* terhadap harga saham.
3. Untuk menganalisis pengaruh positif dan signifikan *Earning Per Share* terhadap harga saham.
4. Untuk menganalisis pengaruh negatif dan signifikan *Current Ratio* terhadap harga saham.

5. Untuk menganalisis pengaruh positif dan signifikan *Price to Book Value* terhadap harga saham.
6. Untuk menganalisis pengaruh negatif dan signifikan *Total Asset Turn Over* terhadap harga saham.

1.4 Batasan Masalah

Batasan-batasan yang terdapat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Saham yang diteliti merupakan saham dari perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan memiliki laporan keuangan selama 5 tahun.
2. Data yang digunakan dalam penelitian ini hanya periode singkat secara relatif antara tahun 2018-2022.
3. Dalam penelitian dijelaskan harga saham dipengaruhi oleh faktor internal seperti *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Earning Turn Over*, *Current Ratio*, *Price to Book Value*, dan *Total Asset Turn Over*.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak dibawah ini:

1. Bagi investor

Manfaat penelitian ini bagi investor yakni dapat membantu memperkirakan harga saham dengan memanfaatkan informasi ROA, ROE, EPS, CR, PBV dan TATO sehingga investor dapat berinvestasi secara tepat.

2. Bagi perusahaan

Manfaat penelitian ini bagi perusahaan yakni dapat digunakan untuk mengukur dan mengembangkan kinerja perusahaan ke depan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Manfaat penelitian ini bagi peneliti yakni untuk memperdalam pengetahuan terhadap penelitian harga saham serta dapat memberikan pengalaman dalam melakukan penelitian.

