

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar modal merupakan pasar berbagai instrumen keuangan jangka Panjang yang bisa diperjual belikan baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri seperti saham dan obligasi. Dan dengan adanya pasar modal setiap perusahaan yang mempunyai kelebihan dana dapat menginvestasikan dananya ke sekuritas dengan harapan mendapatkan keuntungan sedangkan perusahaan yang membutuhkan modal yang cukup besar dapat menggunakan dana tersebut untuk memperluas kinerja perusahaan. Dengan itu, pasar modal menjadi wadah untuk pengusaha yang membutuhkan modal besar dalam jangka Panjang.

Menurut Fahmi (2012:81) saham adalah suatu instrumen pasar modal yang paling banyak diminati oleh para investor karena saham menjadi salah satu instrument investasi yang sangat menjanjikan dengan memberikan tingkat keuntungan yang terbilang besar. Ketika investor melakukan investasi dalam bentuk saham, maka investor memerlukan informasi sebagai bahan pertimbangan dan penilaian tentang kinerja perusahaan dan juga investor perlu memperhatikan harga saham karena harga saham yang cukup tinggi akan memberikan *return* bagi para investor berupa *capital gain* yang akan berpengaruh terhadap citra perusahaan.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham diantaranya yaitu: *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS) dan *Market Value Added* (MVA).

Return On Assets (ROA) yaitu rasio yang mengukur tingkat keuntungan yang diperoleh atas aset yang dimiliki. Jika *Return On asset* yang dimiliki perusahaan meningkat maka para investor akan berminat untuk membeli saham perusahaan serta akan berdampak pada harga saham yang akan meningkat sehingga pengembalian *return* sahamnya juga tinggi.

Return On Equity (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengkaji sejauh mana perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki mampu memberikan laba atas ekuitas. Jika *return on equity* tinggi, maka perusahaan mempunyai peluang untuk memberikan pendapatan yang besar bagi pemegang saham. Hal ini akan berdampak pada peningkatan harga saham.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio hutang terhadap ekuitas. Jika nilai *Debt to Equity Ratio* yang dimiliki perusahaan tinggi maka semakin tinggi beban yang dimiliki perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) sehingga tingkat resiko yang dimiliki perusahaan juga semakin besar. Dengan itu, para investor tidak akan tertarik untuk membeli saham pada perusahaan tersebut. Hal itu akan berdampak pada harga saham sehingga *return* sahamnya pun akan menurun.

Earning Per Share (EPS) adalah rasio yang mengukur laba perlembar saham, Jika nilai EPS yang dimiliki perusahaan tinggi maka akan semakin tinggi daya tarik investor untuk membeli saham tersebut sehingga akan mempengaruhi harga saham.

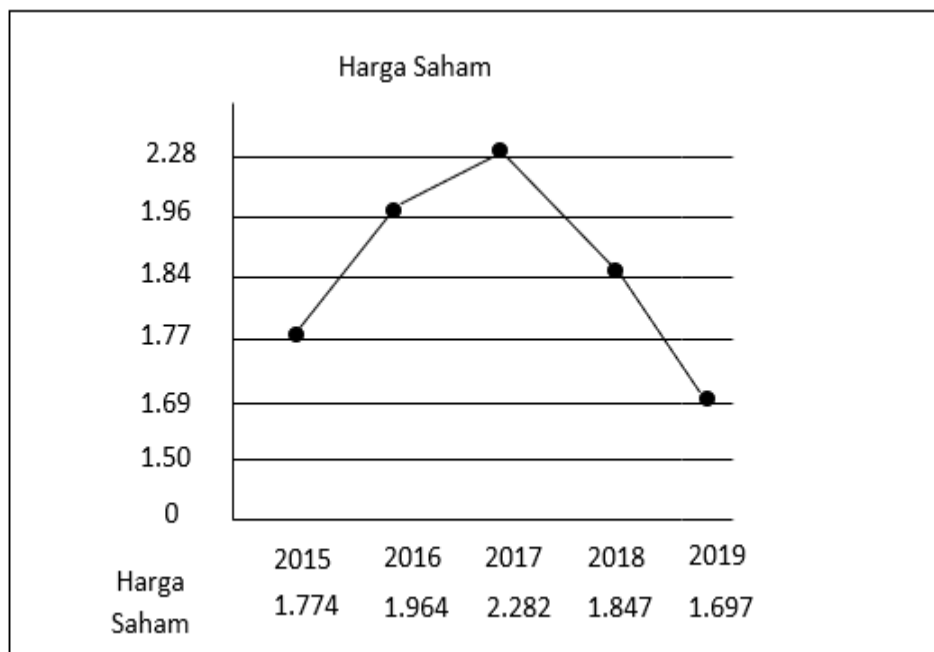
Market Value Added (MVA) merupakan perbedaan antara nilai pasar ekuitas suatu perusahaan dengan nilai buku. Nilai *Market Value Added* yang

positif menunjukkan bahwa perusahaan berhasil meningkatkan nilai tambah bagi pemegang saham dan begitupun sebaliknya. Dengan itu kepercayaan para investor semakin tinggi sehingga permintaan terhadap saham perusahaan tersebut akan meningkat sehingga mempengaruhi harga saham.

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak dibidang bangunan, Gedung-gedung dan fasilitas umum. Pada tahun 2020 optimistis kinerja sektor *property* bisa tumbuh hingga 8% (Sumber, Real Estate Indonesia: 10 September 2020). Hal ini didukung oleh membaiknya proyeksi pertumbuhan ekonomi domestik. Perkembangan perusahaan *property* di Indonesia mengalami pertumbuhan yang stagnan dalam beberapa tahun terakhir. Dalam enam tahun terakhir kinerja sektor *property* selalu tumbuh dibawah pertumbuhan ekonomi nasional. Pada tahun 2019 pertumbuhan *property* di Indonesia dibawah 5% (Sumber, Real Estate Indonesia: 10 September 2020). Daya beli merupakan hal yang menjadi kendala terbesar dalam suatu perusahaan dan yang menjadi penyebab merosotnya daya beli terhadap *property* yaitu kondisi politik dan naiknya harga barang kebutuhan yang tidak seimbang.

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa kontribusi sektor *real estate* (*properti*) terhadap produk domestik bruto (PDB) mengalami stagnasi bahkan cenderung mengalami perlambatan. Pada tahun 2015 sektor ini mampu berkontribusi sebesar 2,48% dari PDB. Namun sejak tahun 2016 angkanya mulai berangsur menurun ke posisi 2,83%, 2,83% pada tahun 2017 dan pada tahun 2018 kembali terjun ke angka 2,74%.

Berikut grafik pergerakan harga saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* selama lima tahun terakhir.



Sumber: SahamOk (diolah)

Grafik 1.1

Rata-rata Harga Saham

Dari grafik 1.1 menggambarkan bahwa pergerakan harga saham perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami fluktuasi dan tren yang menurun. Pada tahun 2015 harga saham sebesar 1.774. Pada tahun 2016 dan 2017 harga saham mengalami fluktuasi. Fluktuasi pada tahun 2016 sebesar 1.964 dan fluktuasi pada tahun 2017 sebesar 2.282. Akan tetapi pada tahun 2018 dan tahun 2019 harga saham kembali mengalami penurunan yaitu sebesar 1.847 pada tahun 2018 dan sebesar 1.697 pada tahun 2019.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh *Return On Assets* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
2. Apakah ada pengaruh *Return On Equity* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
3. Apakah ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
4. Apakah ada pengaruh *Earning Per Share* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
5. Apakah ada pengaruh *Market Value Added* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
6. Apakah ada pengaruh secara simultan antara *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share*, dan *Market Value Added* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah maka tujuan penelitian ini untuk:

1. Mengetahui pengaruh *Return On Assets* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019

2. Mengetahui pengaruh *Return On Equity* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019
3. Mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019
4. Mengetahui pengaruh *Earning Per Share* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019
5. Mengetahui pengaruh *Market Value Added* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019
6. Mengetahui pengaruh secara simultan antara *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share*, dan *Market Value Added* terhadap Harga Saham pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019

1.4 Manfaat Penelitian

Penulisan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat untuk beberapa pihak tertentu diantaranya yaitu:

1. Bagi penulis

Sebagai langkah kongkrit penerapan ilmu yang telah diperoleh serta untuk menambah pengetahuan yang berkaitan dengan investasi pada saham.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan peningkatan kinerja keuangan perusahaan serta menerapkan alat ukur kinerja keuangan perusahaan yang dapat mencerminkan nilai perusahaan.

3. Bagi Investor

Sebagai sumber referensi dan informasi sebelum melakukan investasi saham pada pasar modal (BEI) serta menambah pemahaman investor dalam hal pengambilan keputusan investasi agar bisa berinvestasi secara rasional.

4. Penelitian selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya khususnya penelitian tentang harga saham