

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi yang semakin kompetitif ini banyak perusahaan yang mulai bermunculan sehingga persaingan antara perusahaan menjadi semakin ketat. Masing-masing perusahaan bersaing untuk dapat meningkatkan kinerjanya dan saling berlomba untuk meningkatkan daya saing terus-menerus di berbagai sektor. Peningkatan daya saing perusahaan dan penunjang aktivitas bisnis dapat ditunjang dari pendanaan yang memadai. Salah satu cara yang dilakukan perusahaan untuk mendapatkan pendanaan eksternal yaitu dengan menerbitkan surat berharga berupa saham di pasar modal.

Menurut Tandelilin (2017:25) pasar modal adalah pertemuan para pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara menjual atau membeli sekuritas. Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu Negara termasuk Indonesia. Karena pasar modal menjalankan dua fungsi, pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor), dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain. Kedua pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrument keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Menurut (Mutiar Efendi, 2018), sekarang ini perkembangan pasar modal menjadi perkembangan yang cukup penting dalam perekonomian Indonesia. Hal ini terjadi karena

semakin meningkatnya minat masyarakat untuk berinvestasi di pasar modal. Terbukti dengan adanya peningkatan jumlah emiten, perusahaan publik, dan jumlah transaksi yang dilakukan serta dukungan pemerintah melalui kebijakan berinvestasi.

Menurut (Tandelilin, 2017:2) Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa datang. Seorang investor dalam membuat keputusan investasi harus mempertimbangkan jenis investasi yang tepat apakah di financial asset atau real asset (Debbiyanti Yunita & Yuniningsih, 2020). Tolak ukur atau indikator dari keberhasilan pada suatu perusahaan dalam pengelolaanya dapat dilihat melalui harga saham. Faktor- faktor yang memberi pengaruh keputusan investor antara lain faktor internal perusahaan yakni informasi, risiko serta keuntungan, faktor eksternal yakni kebijakan perusahaan dan kondisi pasar dunia, isu ataupun rumor ((Ferdinand & Purwanto, 2022)). Oleh karena itu, penulis akan menganalisis salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga saham melalui kondisi perusahaan, terkait kinerja keuangannya yang dapat diukur dari laporan keuangan perusahaan, dengan menggunakan analisa rasio keuangan. Penilaian kinerja keuangan bertujuan untuk mengukur tingkat biaya pada berbagai kegiatan perusahaan, mengukur efisiensi dari bagian produksi, menentukan tingkat keuntungan perusahaan, menilai hasil kerja setiap individu, dan juga untuk menentukan perlu atau tidaknya menggunakan kebijakan yang baru dalam mencapai hasil yang lebih baik(A.S & Yuniningsih, 2020).

Harga saham adalah indikator dari keberhasilan suatu perusahaan dalam mengolah usahanya. Para investor dan calon investor tentu akan melihat tingkat tinggi rendah suatu saham di suatu perusahaan sebelum melakukan investasi, jika harga saham perusahaan selalu meningkat dengan tingkat pengembalian tinggi tentunya dapat menarik banyak calon investor (Fitri & Wikartika, 2022). Jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan tersebut berhasil dalam mengelola usahanya. Kepercayaan investor atau calon investor ini sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten, maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten tersebut semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham. Jika harga saham yang tinggi dapat dipertahankan, maka kepercayaan investor atau calon investor terhadap emiten juga semakin tinggi dan hal ini dapat menaikkan nilai emiten. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus-menerus berarti dapat menurunkan nilai emiten di mata investor atau calon investor.

Analisis terhadap harga saham dapat dilakukan dengan dua macam analisis, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Menurut Tandelilin (2017:392) analisis teknikal adalah analisis yang menggunakan teknik untuk memprediksi harga saham dengan memperhatikan indikator pasar secara historis berupa informasi harga saham dan volume perdagangan saham. Informasi ini disajikan melalui berbagai indikator dan prinsip dasar antara lain pola-pola (patterns), garis trend (trendline), rata-rata pergerakan dan momentum harga.

Sedangkan untuk analisis fundamental menggunakan faktor-faktor mendasar yang dapat mempengaruhi harga saham. Dengan arti lain analisis terhadap faktor-faktor makro ekonomi yang mempengaruhi kinerja seluruh perusahaan-perusahaan, kemudian dilanjutkan dengan analisis industri, dan pada akhirnya dilakukan analisis terhadap perusahaan yang mengeluarkan sekuritas bersangkutan untuk menilai apakah sekuritas yang dikeluarkannya menguntungkan atau merugikan bagi investor (Tandelilin, 2017:333). Analisis fundamental ini didasarkan pada suatu anggapan bahwa setiap saham pasti memiliki suatu nilai intrinsik yang nantinya nilai ini akan dianalisis oleh para investor. Nilai intrinsik merupakan suatu fungsi dari variabel-variabel perusahaan yang dikombinasikan untuk menghasilkan return.

Terdapat beberapa sub sektor yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI), yang mana salah satunya adalah sektor *Property* dan *real estate*. perusahaan di Indonesia yang bergerak dibidang *properti* dan *real estate* mampu menjadi penunjang dalam meningkatkan kondisi perekonomian negara. Peningkatan tersebut dapat terjadi sebab adanya permintaan pasar di sektor properti pada setiap tahun yang melonjak tinggi (Darma et al., 2023). Peningkatan pembangunan infrastruktur telah menjadikan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar. Ini menunjukkan bahwa terdapat kontribusi dalam pengurangan pengangguran dan meningkatkan ekonomi negara. Investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta di yakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan (Lita Kartika & Ichsanuddin Nur, 2021), sebab supply tanah dan

bangunan bersifat terbatas, sedangkan demand akan semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kelangkaan atau scarcity yang berpotensi terjadi di masa depan itulah, menjadi satu dari berbagai alasan mengapa harga tanah dan properti kian meningkat setiap tahunnya. Hal ini dapat menjadi informasi yang positif bagi investor dan nantinya investor akan merespon dengan membeli saham pada sektor *property* dan *real estate* di pasar modal.

Tabel 1. 1 Rata-Rata Harga Saham Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI

TAHUN	2018	2019	2020	2021
RATA-RATA	911,79	980,29	755,02	670,88
Pertumbuhan (%)		0,08	-0,23	-0,11

Berdasarkan pada perhitungan tabel 1.1 yang terlampir, menunjukkan data harga saham yang dikutip dari harga penutupan saham bulanan, kemudian dijadikan data tahunan dengan cara menjumlahkan seluruh harga saham bulanan dan dibagi dengan jumlah bulan pada tahun tersebut. Data tersebut menunjukkan bahwa rata-rata harga saham closing price sektor *property* dan *real estate* yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2019-2021 atau selama 3 (tiga) tahun berturut-turut cenderung mengalami penurunan. Seperti fenomena yang terdapat pada www.cnbcindonesia.com yang menyatakan bahwa dari sekian banyak emiten properti (sekitar 80-an emiten) terdapat beberapa saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerjanya jeblok selama 3 taun terakhir. Bahkan, terdapat saham yang anjlok sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Emiten properti yang mengalami penurunan harga saham antara lain Agung

Podomoro Land (APLN) mengalami penurunan sebesar 1,55% di level Rp 194 per saham. Pada tahun 2019 rata-rata harga saham sektor *property* sebesar Rp980 per lembar, pada tahun 2020 turun menjadi Rp755 per lembarnya, kemudian pada tahun 2021 tetap mengalami penurunan menjadi Rp670 per lembar. Penurunan harga saham pada tahun 2019–2020 disebabkan oleh faktor eksternal yaitu adanya pandemi covid 19 yang berimbas pada kategori sewa maupun jual. Utamanya terjadi pada segmen hotel dan ritel sewa yang semakin menurun akibat pembatasan aktivitas oleh pemerintah dan dilakukannya penutupan sementara. dan penurunan harga saham pada tahun 2021 disebabkan barang dan jasa yang mengalami kelangkaan pasca pandemi yang mengakibatkan terjadinya inflasi sehingga mendorong tingginya tingkat suku bunga. Hal tersebut juga terjadi karena banyaknya regulasi yang diterbitkan dan mempersulit pertumbuhan sektor. Pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* tahun 2019 hanya tumbuh 2,77% atau dapat dikatakan dibawah pertumbuhan ekonomi nasional. (www.cnbcindonesia.com).

Data tersebut di dukung oleh rasio-rasio yang diambil dari laporan keuangan perusahaan pada www.idx.co.id tepatnya pada rasio profitabilitas yang dihitung menggunakan ROA juga mengalami penurunan setiap tahunnya. Rata-rata *Return On Asset* di tahun 2019 sebesar 2,47% dan di tahun 2020 sebesar -0,18% maka terjadi penurunan sebesar 2,65%. Kemudian di Tahun 2021 rata-rata *Return On Asset* sebesar -0,30%, dengan demikian pada tahun 2021 kembali mengalami penurunan sebesar 0,12%. Rasio selanjutnya yaitu *leverage* yang dihitung dengan menggunakan DER yang mengalami kenaikan pada tahun 2019 sebesar 0,613,

lalu tahun 2020 sebesar 0,779 dan tahun 2021 sebesar 0,765. Selanjutnya rasio pasar yang dihitung menggunakan EPS mengalami penurunan sebesar 33,968 pada tahun 2019. Tahun 2020 sebesar 13,548 dan pada tahun 2021 sebesar 13,538. Sehingga dapat di duga bahwa Rasio profitabilitas, Rasio *leverage* dan Rasio pasar mempunyai pengaruh terhadap harga saham pada sektor *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan.

Teori yang mendasari penelitian mengenai harga saham adalah *Signalling Theory*. Teori sinyal (*signaling theory*) pertama kali diperkenalkan oleh Spence di dalam penelitiannya yang berjudul Job Market Signaling. Spence (1973) dalam Brigham dan Houston (2019:93) mengemukakan bahwa isyarat atau sinyal memberikan suatu sinyal berupa potongan informasi yang relevan dari pihak pengirim (pemilik informasi) yang dapat dimanfaatkan oleh pihak penerima (investor). Teori selanjutnya yaitu *Agency Theory* pertama kali dicetuskan oleh Michael Spence (1973). Menurut Meckling & Jensen 1976 (dalam Noviananda & Juliarto 2019) menjelaskan teori keagenan ada hubungan antara shareholder (principal) dan manajemen (agen). Dalam hubungan tersebut, manajemen atau agen mempunyai kontrak untuk melakukan tugas-tugas tertentu bagi principal mempunyai kontrak untuk memberi imbalan pada agen. Prinsipal yang bertindak sebagai pemegang saham, kemudian agen bertindak sebagai manajemen atau manajer perusahaan.

Menurut Kasmir (2016:196) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Karena laba ini dapat menjadi indikator yang baik untuk melihat pertumbuhan suatu perusahaan

(Gunawan Putra As et al., 2021). Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di dalam laporan keuangan, terutama laporan neraca dan laporan laba rugi. Tujuannya adalah agar terlihatnya perkembangan perusahaan dalam rentang waktu tertentu, baik penurunan atau kenaikan, sekaligus mencari penyebab perubahan tersebut. Rasio profitabilitas akan dapat mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Disamping itu, Harmono (2018:109-110) mengatakan bahwa analisa profitabilitas merupakan penggambaran dari kinerja fundamental perusahaan dalam memperoleh laba ditinjau berdasarkan tingkat efektivitas dan efisiensi operasional perusahaan. Apabila kinerja yang diukur menggunakan profitabilitas baik, maka akan memberikan dampak positif terhadap keputusan investor dipasar modal untuk menanamkan modalnya. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan karena dianggap berhasil menghasilkan laba yang tinggi dan dapat berdampak pada deviden yang akan diterima oleh investor sehingga akan mempengaruhi harga saham dari perusahaan.

Pada penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan ROA (*Return On Asset*). Hery (2020:193) menyatakan bahwa *Return on Assets* (ROA) hasil pengembalian atas aset merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih. Kenaikan *Return On Asset* (ROA) biasanya diikuti dengan kenaikan harga saham pada suatu perusahaan. semakin besar *Return On Asset* (ROA) maka akan semakin besar pula harga sahamnya. Karena besarnya ROA memberikan indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima

para investor akan tinggi sehingga investor menjadi tertarik untuk membeli saham tersebut. Hal itu mampu membawa informasi atau sinyal positif yang dapat menyebabkan harga pasar saham cenderung mengalami kenaikan. Teori ini didukung oleh (Dewi & Suwarno, 2022) yang menyimpulkan bahwa profitabilitas yang dipresentasikan dengan ROA berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. Namun hasil yang berbeda ditunjukkan oleh penelitian (Suraya & Juni, 2020) yang menyatakan bahwa rasio profitabilitas yang diukur dengan ROA menunjukkan hasil yaitu terdapat pengaruh negative dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Kashmir (2016:151) rasio *leverage* merupakan rasio untuk mengukur sejauh mana aktiva dapat dibiayai oleh utang. atau dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka panjang dan pendeknya. Pada penelitian ini rasio *leverage* diukur dengan menggunakan rasio utang terhadap modal (DER). DER digunakan untuk menentukan jumlah uang yang akan diberikan peminjam (kreditur) kepada pemilik perusahaan dan menunjukkan seberapa baik pemilik modal perusahaan dalam menutupi hutang perusahaan kepada pihak luar. Jika semakin tinggi *leverage* maka semakin buruk kinerja perusahaan, hal ini dikarenakan resiko keuangan yang ditanggung oleh perusahaan juga tinggi. Karena Semakin besar proporsi dana yang berasal dari utang, maka semakin besar pula resiko keuangan perusahaan dalam memenuhi beban tetap berupa bunga ataupun pelunasan utang. Hal tersebut mengakibatkan perusahaan dalam situasi perekonomian yang memburuk sehingga memberikan sinyal negatif pada harga saham yang juga mengalami penurunan. Jika *leverage* menurun menggambarkan

kinerja yang baik dan akan mempengaruhi kenaikan harga saham. Teori ini didukung oleh (Laulita & Yanni, 2022) menyebutkan bahwa *leverage* dengan *Debt To Equity Ratio* mempunyai pengaruh negatif terhadap harga saham. Sedangkan penelitian (Dewi & Suwarno, 2022) menyimpulkan bahwa *leverage* yang diukur dengan DER terdapat pengaruh positif terhadap harga saham.

Rasio pasar atau yang disebut juga market ratio merupakan rasio yang berhubungan dengan harga saham perusahaan, arus kas, laba, serta nilai buku per saham atau EPS. Rasio Pasar (*Market Ratio*) adalah rasio yang menunjukkan kondisi di pasar saham. Rasio pasar digunakan untuk memberikan pemahaman manajemen perusahaan menghadapi kondisi pasar pada saat ini dan juga dampaknya pada masa yang akan datang (Fahmi 2015:83). Selain itu, bagi investor rasio pasar juga bisa memberikan informasi apakah nilai buku perusahaan sebanding dengan nilai pasarnya (hal ini terkait dalam keputusan investasi) mengenai pandangan dari investor, terhadap prospek perusahaan di masa depan serta risiko investasi.

Pada penelitian ini rasio pasar diukur dengan menggunakan *Earning Per Share* (EPS). *Earning Per Share* merupakan tingkat kemampuan yang diperoleh pemegang saham dalam tiap lembar saham yang dimiliki. Menurut Kasmir (2017:205) *Earning Per Share* (EPS) adalah rasio laba per saham yang dipergunakan dalam mengukur keberhasilan manajemen untuk mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Rasio pasar yang rendah berarti manajemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham dan hal tersebut menyebabkan harga saham mengalami penurunan. Sebaliknya dengan rasio yang tinggi,

kesejahteraan pemegang saham meningkat, hal ini dikarenakan semakin tinggi nilai *Earning Per Share* menunjukkan bahwa semakin besar pula laba pemegang saham. Hal tersebut akan mendorong pihak eksternal untuk melakukan investasi yang lebih besar karena membawa sinyal positif dan nantinya dapat meningkatkan harga saham perusahaan serta memberikan peluang yang cukup besar dalam mendapatkan keuntungan. Menurut penelitian terdahulu (Rahayu & Triyanto, 2022) menyatakan bahwa *Earning Per Share* (EPS) memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Sedangkan pada penelitian (Laulita & Yanni, 2022) menyatakan bahwa EPS memengaruhi return saham secara signifikan negatif.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut untuk dilakukan penelitian dengan judul :

“PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Rasio Pasar berpengaruh terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh Rasio Pasar terhadap harga saham pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi banyak pihak yang berhubungan dengan penelitian ini :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi dan wawasan pengetahuan serta referensi pemahaman yang lebih untuk penelitian selanjutnya terkait pengaruh Pengaruh Profitabilitas, *leverage*, dan Rasio Pasar Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dan dasar pertimbangan bagi perusahaan dalam memperhatikan kondisi keuangan perusahaan yang mampu mempengaruhi harga saham. Agar dapat mendorong minat investor untuk menanamkan dananya pada sektor property dan real estate.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi, rekomendasi, serta bahan pertimbangan dalam melakukan pengambilan keputusan investasi pada sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.