

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan bisnis di Indonesia saat ini sangatlah pesat. Mulai dari bisnis kecil, bisnis menengah hingga bisnis besar. Dengan adanya perkembangan bisnis menjadi ladang kesempatan bagi para penanam modal untuk berinvestasi ke perusahaan-perusahaan dengan harapan memperoleh imbalan (*return*) yang maksimal. Hingga pada tahun 2019 terjadi kesenjangan ekonomi semenjak *World Health Organization* (WHO) secara resmi menetapkan wabah *Coronavirus Disease 19* (Covid-19) sebagai pandemi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Pandemi merupakan wabah yang berjangkit serempak di mana-mana atau meliputi geografi yang luas. Wabah Covid-19 yang melanda seluruh dunia memaksa berbagai negara membuat kebijakan untuk mencegah atau menanggulangi wabah ini seperti pemberlakuan lockdown, pembatasan kegiatan bisnis berskala besar, hingga larangan bepergian ke luar daerah, tidak terkecuali di Indonesia. WHO mengimbau masyarakat untuk melakukan physical distancing, yaitu menjaga jarak fisik sebagai cara untuk menghindari penyebaran Covid-19 lebih luas. Oleh karena itu, banyak sektor bisnis yang beralih ke online agar tetap dapat menjalankan kegiatan sesuai protokol yang berlaku. Hal ini sangat berdampak pada kondisi keuangan masyarakat secara umum, dengan kasus yang berbeda-beda, mulai dari pemotongan upah kerja hingga adanya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK).

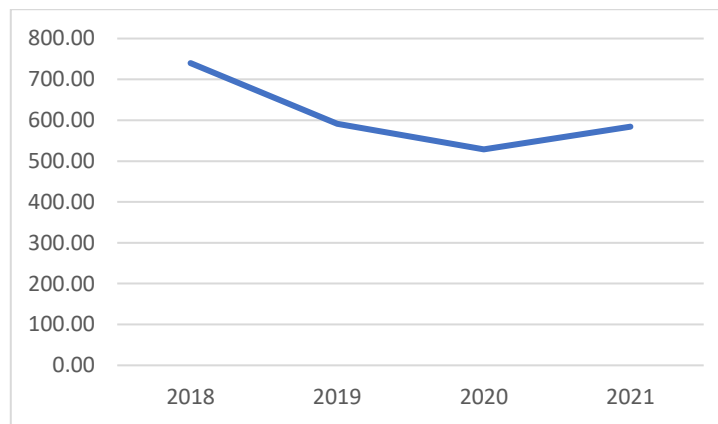
Menurut Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995 pasar modal sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pasar modal diharapkan dapat menjadi indikator utama pendanaan bagi perusahaan di Indonesia. Pasar modal juga dapat diartikan sebagai pasar untuk memperjual belikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi (Tandelilin, 2008:26). Keberadaan pasar modal menjadikan perusahaan mempunyai alat untuk refleksi diri tentang kinerja dan

kondisi keuangan perusahaan. Apabila kondisi keuangan dan kinerja perusahaan bagus maka pasar akan merespon dengan positif melalui peningkatan harga saham perusahaan.

Berdasarkan laman PT Bursa Efek Indonesia (idx.co.id), Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

Indikator yang menunjukkan pergerakan harga saham dalam suatu periode adalah indeks harga saham. Indeks ini berfungsi sebagai indikator trend pasar, artinya pergerakan indeks menggambarkan kondisi pasar pada suatu saat, apakah keadaan pasar sedang aktif atau sedang lesu.

Grafik 1. 1 Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI



Sumber : Bursa Efek Indonesia (diolah, 2022).

Berdasarkan data grafik diatas menunjukan bahwa harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2018-2021 menunjukkan tren penurunan. Turunnya harga saham disektor *property* dan *real estate* akibat ketidakpastian ekonomi dan adanya isu resesi. Indikasi terjadinya resesi ekonomi dapat diketahui melalui penurunan daya beli masyarakat yang berimbas pada penurunan permintaan

produk komoditi, barang mentah, barang setengah jadi, maupun produk jadi.(Agung dan Susilawati, 2021:582)

Naik turun nya harga saham properti digerakkan oleh kekuatan penawaran dan permintaan. Adanya sistem *physical distancing* dan bekerja dari rumah berpengaruh pada harga saham properti dan real estate karena permintaan dan penawaran ikut menurun pada bisnis property dan real estate ini. Salah satunya yang kemudian akan berpengaruh yaitu penyaluran KPR karena orang tidak mengutamakan untuk membeli rumah. Dampak pandemi ini membuat orang-orang lebih memilih dan mengutamakan untuk konsumsi dahulu daripada properti. Apartemen banyak yang kosong, kredit rumah banyak yang macet, aktivitas dari pembelian properti menurun. Penyaluran KPR menjadi turun. Sebelum adanya pandemi Corona, kinerja sektor properti sebenarnya sudah mulai menunjukkan tren yang positif setelah beberapa tahun belakangan ini cenderung stagnan. Namun, kinerjanya kini kembali meredup sejak adanya pandemi. Ada beberapa investor dalam negeri maupun asing yang mengundurkan diri dari sejumlah proyek property di Indonesia akibat pandemi Corona. Sikap para investor itu disebabkan karena mereka memilih untuk menyelamatkan dananya di tengah ketidakpastian ekonomi. Perginya investor bukan dalam bentuk pembatalan realisasi investasi, melainkan hanya penundaan. Akibat pandemi Corona, REI (Real Estate Indonesia) menyatakan target pertumbuhan investasi asing atau Penanaman Modal Asing (PMA) di sektor properti akan terkoreksi dari yang semula diperkirakan tumbuh 20 persen menjadi hanya sebesar 10 persen. Pandemi ini juga sangat berdampak pada penurunan keuangan pasar modal dan harga saham.

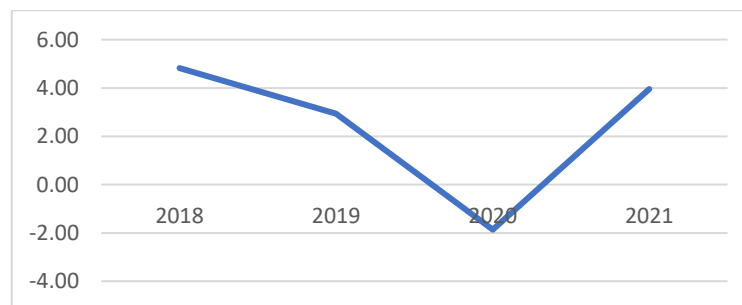
Brigham dan Houston (2010:146) mengatakan bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat memengaruhi naik turunnya harga saham yaitu, faktor internal yang meliputi pemasaran produksi, pendanaan, pergantian direktur, pengambilalihan diversifikasi, ketenagakerjaan dan laporan keuangan perusahaan. Sementara itu, faktor eksternal meliputi perubahan suku bunga tabungan, deposito kurs valuta asing, inflasi, hukum, dan industri sekuritas.

Menurut Chandra (2021,411) dalam penelitiannya *Return On Investment* (ROI), dan *Earning Per Share* (EPS) disebut berpengaruh terhadap harga saham. Gustmainar

dan Mariani (2018:467) dalam hasil penelitiannya, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham ada yaitu *debt to equity ratio* (DER), *gross profit margin* (GPM), dan *earning per share* (EPS).

Dari beberapa faktor diatas, peneliti hanya akan membahas tiga faktor yang mempengaruhi harga saham. Diantaranya *Return On Investment* (ROI), *Debt To Equity Ratio* (DER), dan *Earning Per Share* (EPS). Return on Investment merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan (Kasmir, 2008: 202). Rasio ini merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya. *Return On Investment* menurut Munawir (2010:89) adalah salah satu bentuk dari rasio profitabilitas yang dimaksudkan untuk dapat mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Pada *Return On Investment* (ROI) memiliki faktor-faktor yang dapat mempengaruhi fungsinya yaitu *Turnover* dari tingkat perputaran aktiva (*Operating Assets*) yang digunakan dalam kegiatan operasional pada sebuah perusahaan, yaitu kecepatan berputarnya kegiatan operasional pada sebuah perusahaan dalam suatu periode tertentu. Kedua yaitu Profit Margin merupakan besarnya keuntungan suatu operasional sebuah perusahaan, yang dinyatakan dalam bentuk persentase (%) & jumlah penjualan bersih pada perusahaan tersebut, karena profit margin mengukur tingkat keuntungan pada sebuah perusahaan & dihubungkan dengan penjualan bersih pada perusahaan itu.

Grafik 1. 2 Return On Investmen (ROI) Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI



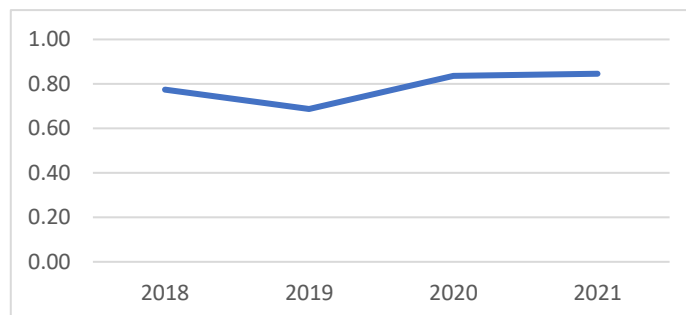
Sumber : Bursa Efek Indonesia (diolah, 2022).

Berdasarkan grafik diatas, maka dapat diliat bahwa nilai *Return On Investmen* (ROI) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2018-2021 secara rata-rata mengalami penurunan. Tahun 2021 ROI kembali menunjukkan tren positif. Faktor yang menyebabkan turunnya ROI yaitu menurunnya pendapatan yang diterima perusahaan yang berarti bahwa perusahaan belum dapat mempertahankan laba pada periode tahun 2018-2020 yang disebabkan oleh pandemic Corona dan keputusan pemerintah dengan diadakannya *physical distancing* dan *social distancing* yang menjadikan sempit ruang gerak bisnis di sektor *Property* dan *Real Estate*.

Tinggi rendahnya tingkat pengembalian perusahaan maka menggambarkan seberapa efektif perusahaan dalam mengelola aktiva yang dimilikinya. Semakin tingginya ROI maka kinerja perusahaan semakin baik sebaliknya semakin rendahnya ROI maka kinerja perusahaan dinilai kurang baik. Para investor akan tertarik berinvestasi jika kinerja pada perusahaan baik dan harga saham pada perusahaan tersebut akan mengalami peningkatan.(Setiawan dll, 2021:63)

Debt To Equity Ratio (DER) menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas (Brigham dan Houston, 2009:103). *Debt To Equity Ratio* berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan, dengan kata lain rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang (Kasmir, 2010:112).

Grafik 1. 3 *Debt To Equity Ratio* (DER) Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI

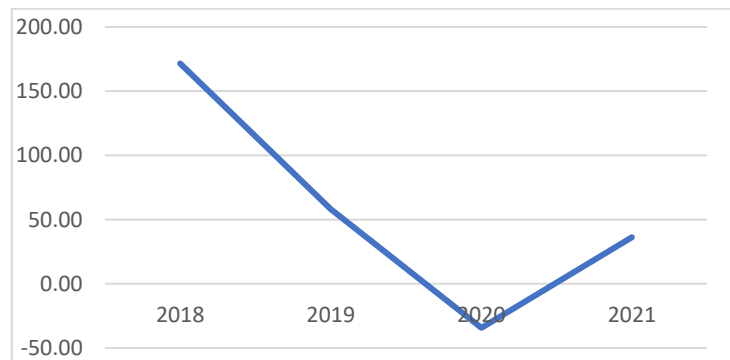


Sumber : Bursa Efek Indonesia (diolah, 2022).

Berdasarkan data grafik diatas menunjukkan bahwa nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* mengalami fluktuasi selama periode 2018-2021. Hal ini dikarenakan selisih perbandingan antara total utang dan total ekuitas yang tidak konstan sementara jumlah total utang dan total ekuitas juga berfluktuasi setiap tahun. Selain itu juga terdapat fenomena antara variabel harga saham dan DER tidak selalu diikuti dengan meningkatnya harga saham. Umumnya *Debt to Equity Ratio* berfungsi untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Semakin tinggi rasio DER, menandakan rendahnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, di mana jumlah utang lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah modal, ini terjadi pada awal 2020. DER yang tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat utang tinggi dan akan mengurangi keuntungan. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor untuk membeli saham pada perusahaan yang bersangkutan dan akan mempengaruhi menurunnya harga saham. Sehingga dapat kita simpulkan bahwa DER berbanding terbalik dengan harga saham. Apabila jumlah rasio DER rendah, maka harga saham akan naik, begitu sebaliknya apabila jumlah rasio DER tinggi, maka harga saham akan turun (Melvinasvita, dkk., 2020:6)

Kasmir (2015:207) menyatakan bahwa *Earning Per Share (EPS)* atau rasio laba per lembar saham merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham perusahaannya.

Grafik 1. 4 *Earning Per Share (EPS)* Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI



Sumber : Bursa Efek Indonesia (diolah, 2022).

Berdasarkan data grafik diatas terjadi tren penurunan *Earning Per Share* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2018-2021. Hal ini merupakan dampak dari adanya pandemic corona, namun tahun 2021 EPS sektor *Property* dan *Real Estate* kembali menunjukkan kenaikan. Untung dan rugi perusahaan langsung tercermin dalam EPS. Pada saat EPS bernilai negatif maka dapat mengindikasikan bahwa perusahaan rugi, jika nilainya positif berarti perusahaan mendapatkan keuntungan. Menurut Brigham dan Houston (2009:23), Nilai EPS dapat menurun dalam beberapa kondisi tertentu yaitu : 1.pada saat jumlah lembar saham biasa yang beredar tetap dan keuntungan bersih turun, 2.jumlah lembar saham biasa yang beredar naik dan keuntungan bersih tetap, 3.jumlah lembar saham biasa yang beredar naik dan keuntungan bersih turun, 4.persentase kenaikan keuntungan bersih lebih kecil daripada jumlah lembar saham biasa yang beredar, 5.persentase penurunan jumlah lembar saham biasa yang beredar lebih kecil daripada keuntungan bersih.

Bila rasio *Earning Per Share* (EPS) rendah maka dapat menunjukkan bahwa manajemen belum berhasil untuk memuaskan para pemegang sahamnya. Sebaliknya bila rasio *Earning Per Share* (EPS) tinggi, maka dapat mengindikasikan bahwa kesejahteraan para pemegang saham meningkat. Jika nilai EPS turun akan mengakibatkan penyusutan laba. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor untuk membeli saham pada perusahaan yang bersangkutan dan akan mempengaruhi menurunnya harga saham.

Berdasarkan kajian teori dan empiris di atas, sebenarnya peneliti menemukan banyak faktor yang mempengaruhi harga saham. Namun demikian, dari beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham, dikarenakan keterbatasan waktu peneliti hanya membahas tiga faktor yang digunakan sebagai variabel penelitian yaitu *return on investment* (ROI), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS).

Berdasarkan latar belakang diatas, bahwa harga saham sangat di perhatikan oleh investor maupun perusahaan dalam analisa atau pengambilan keputusan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh *Return On Investment* (ROI), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2018-2021”

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang dapat diambil diantaranya :

1. Pengaruh *Return On Investmen* terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *Earning Per Share* terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. *Return On Investment (ROI)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Earning Per Share (EPS)* secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan, maka yang menjadi tujuan dari analisa dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Investment (ROI)* terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui apakah *Return On Investment (ROI)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Earning Per Share (EPS)* secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat diantaranya:

1. Manfaat bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan kepada para investor yang akan menanamkan sahamnya pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia untuk terlebih dahulu melakukan analisis kinerja keuangan perusahaan sehingga dapat memperoleh gambaran mengenai keadaan perusahaan dengan mempertimbangkan akan manajemen risiko yang bisa saja terjadi ketika mereka berinvestasi.

2. Manfaat bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada perusahaan, untuk dapat menarik lebih banyak pasokan dana. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberi masukan dalam pengelolaan nilai perusahaan serta guna pengambilan keputusan oleh perusahaan.

3. Manfaat bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini juga diharapkan mampu menambah sumber informasi dan bahan referensi. Serta dapat menjadi inspirasi dan motivasi bagi siapapun yang akan melanjutkan penelitian yang serupa sehingga menjadi tolak ukur bagi penelitian selanjutnya.

1.4 Ruang Lingkup dan Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, peneliti memberikan pembatasan masalah agar dalam pembahasan penelitian dapat mencapai sasaran yang telah diharapkan. Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Objek penelitian adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Periode penelitian pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2018-2021.
3. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibatasi dengan variabel bebas yaitu harga saham, serta tiga variabel terikat yaitu *Return On Investment* (ROI)

sebagai X1, *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai X2 dan *Earning Per Share* (EPS) sebagai X3

1.5 Sistematika Pelaporan Penelitian

Sistematika pelaporan penelitian ini dirinci sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup atau pembatasan masalah, dan sistematika pelaporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan Uraian tentang landasan-landasan teori dari para ahli dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian. Di samping itu, juga terdapat kerangka pemikiran dan hipotesis dari penelitian yang dilakukan.

BAB III METODE PENELITIAN

Berisikan Uraian tentang penjelasan variabel penelitian, definisi konseptual dan definisi penelitian, populasi, sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisi yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHSAN

Berisikan uraian tentang pengujian dan analisis dari hasil temuan yang diperoleh selama penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Berisikan uraian tentang simpulan dari hasil penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang berguna bagi penelitian di masa yang akan datang.