

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dana merupakan salah satu faktor pendukung untuk menjamin kelangsungan hidup suatu perusahaan. Sumber pendanaan dapat diperoleh salah satunya di pasar modal. Pasar modal merupakan tempat bertemunya antara investor dengan perusahaan yang memerlukan dana dengan cara menjual saham dan obligasi untuk memperkuat modal perusahaan (Fahmi, 2012).

Pasar modal menjadi salah satu alternatif penghubung dalam kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek. Selain alternatif investasi, pasar modal juga menyediakan berbagai alternatif lainnya bagi para investor seperti menabung di bank, perdagangan emas, asuransi, tanah dan bangunan. Pasar modal memiliki peranan penting dalam suatu perekonomian negara, yang merupakan pasar yang memperjual belikan instrumen keuangan jangka panjang (jangka waktu lebih dari 1 tahun), seperti saham, surat utang (obligasi), reksadana, instrument derivative maupun instrument lainnya. Pasar modal sendiri digunakan untuk berinvestasi bagi pihak yang berkelebihan dana (investor) dan bagi pihak yang kekurangan dana (emiten) guna untuk memperoleh tambahan modal.

Perdagangan surat berharga merupakan cara untuk menarik dana masyarakat dalam hal ini investor untuk mengembangkan perekonomian dimana dana tersebut adalah modal yang dibutuhkan perusahaan untuk memperluas usahanya. Dengan dijualnya saham pasar modal berarti masyarakat diberi kesempatan untuk memiliki dan mendapatkan keuntungan. Dengan kata lain pasar modal dapat membantu pendapatan masyarakat. Motif dari perusahaan yang menjual sahamnya untuk memperoleh dana yang akan digunakan dalam pengembangan

usahanya dan bagi pemodal adalah untuk mendapatkan penghasilan dari modalnya. (Arista dan Astohar, 2012)

Harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena harga saham menunjukkan prestasi emiten. Pergerakan harga saham searah dengan kinerja emiten. Apabila emiten mempunyai prestasi yang semakin baik maka keuntungan yang dapat dihasilkan dari operasi usaha semakin besar. Pada kondisi yang demikian, harga saham emiten yang bersangkutan cenderung naik (Priantinah, 2013).

Harga saham juga menunjukkan nilai suatu perusahaan. Nilai saham merupakan indeks yang tepat untuk efektifitas perusahaan. Sehingga sering kali dikatakan memaksimumkan kekayaan pemegang saham. Dengan semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut dan sebaliknya. Oleh karena itu setiap perusahaan yang menerbitkan saham sangat memperhatikan harga sahamnya. Harga yang terlalu rendah sering diartikan bahwa kinerja perusahaan kurang baik. Namun bila harga saham terlalu tinggi mengurangi kemampuan investor untuk membeli sehingga menimbulkan saham sulit untuk meningkat lagi. Dengan perubahan posisi keuangan, hal ini akan mempengaruhi harga saham perusahaan. Laporan keuangan dirancang untuk membantu para pemakai laporan untuk mengidentifikasi hubungan variabel-variabel dari laporan keuangan (Arista dan Astohar, 2012).

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) dan *Return On Assets* (ROA). Untuk mengukur tingkat keberhasilan perusahaan dan aktivitas investasi terdapat suatu analisis yaitu analisis terhadap rasio profitabilitas. Menurut Brigham dan Houston (2006) profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijaksanaan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan dalam hal menunjukkan kombinasi efek dari likuiditas, manajemen aktiva dan utang pada hasil operasi.

Rasio profitabilitas antara lain adalah margin laba atas penjualan, kemampuan dasar untuk menghasilkan laba, tingkat pengembalian total aktiva/investasi *Return On Investment* (ROI) dan tingkat pengembalian atas ekuitas (ROE).

Penelitian ini meneliti pada perusahaan *Real Estate dan Property*, hal yang mendasari menggunakan perusahaan ini adalah bahwasanya Bank Indonesia (BI) telah menempuh kebijakan pelonggaran makroprudensial dalam bentuk ketentuan *Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV). Ratio dari fasilitas kredit/pembayaran perumahan dengan memperhatikan aspek prudensial. Hal ini sebagaimana keputusan RDG Bulanan Bank Indonesia pada tanggal 28-29 Juni 2018. Kebijakan LTV/FTV Bank Indonesia merupakan bagian dari bauran kebijakan yang ditunjukkan untuk mendorong perekonomian melalui pertumbuhan kredit property secara nasional yang sampai pada saat ini masih memiliki potensi akselerasi.

Melalui kebijakan ini, Bank Indonesia memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama sesuai dengan analisa bank terhadap debiturnya an kebijakan manajemen resiko masing-masing bank.

Stela (2009) meneliti mengenai pengaruh PER, DER, ROA dan PBV terhadap harga saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PER, DER, PBV berpengaruh terhadap harga saham sedangkan ROA tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Amalia (2010) meneliti mengenai pengaruh EPS, ROI dan DER berpengaruh terhadap harga saham. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa EPS dan ROI berpengaruh terhadap harga saham sedangkan DER tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Amanda dkk (2012) meneliti mengenai *Debt to Equity, Ratio Return on Equity, Earning Per Share, Price Earning Ratio*, Harga Saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara

simultan DER, ROE, EPS dan PER memiliki pengaruh yang signifikan sebesar 64,6% terhadap harga saham, sedangkan sisanya 35,4% dipengaruhi variabel lain yang tidak digunakan dalam penelitian. Secara parsial, variabel DER, ROE dan EPS signifikan pengaruhnya terhadap harga saham. DER berpengaruh negative terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar -55,3%. ROE berpengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar 86,2%. *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar 43,4%.

Kusuma (2012) yang meneliti tentang pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) dan *Return On Investment* (ROI) terhadap harga saham perusahaan industri manufaktur yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasilnya adalah secara simultan variabel *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) dan *Return On Investment* (ROI) berpengaruh terhadap harga saham. Dan secara parsial yang berpengaruh terhadap harga saham adalah variabel *Earning Per Share* (EPS) dan *Devidend Per Share* (DPS).

Hutami (2012) yang meneliti tentang pengaruh *Devidend Per Share* (DPS), *Return On Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham perusahaan *Industry Manufactrur* yang tercatat di BEI. Hasil dari penelitian ini adalah secara parsial dan simultan variabel *Devidend Per Share* (DPS), *Return On Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap harga saham.

Wulandari (2012) meneliti mengenai pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) dan Harga Saham pada perusahaan LQ45 yang terdaftar di BEI, serta pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) terhadap Harga Saham pada perusahaan LQ45 yang terdaftar di BEI periode Agustus 2010 s/d Januari 2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Earning Per Share* (EPS) dan *Devidend Per Share* (DPS) secara simultan

berpengaruh signifikan terhadap harga saham dan sisanya dipengaruhi faktor lain diluar yang diteliti. Secara parsial *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh secara tidak signifikan dan *Devidend Per Share* (DPS) berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dari hasil tersebut maka investor dapat memperhatikan *Earning Per Share* (EPS) dan *Devidend Per Share* (DPS) sebagai pertimbangan untuk menentukan keputusan investasi.

Mehrani dan Safitri (2012) yang meneliti mengenai rasio keuangan yang terdiri dari rasio *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS) dan PER. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS) dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada PT. Indofood Sukses Makmur Tbk. Rasio keuangan yang berpengaruh secara parsial terhadap harga saham adalah EPS dan *Price Earning Ratio* (PER) sedangkan *Return On Investment* (ROI) tidak berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.

Putra (2014) yang meneliti tentang pengaruh *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga penutupan saham perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI. Hasil dari penelitian ini adalah secara parsial variabel *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan *research gap* diatas maka penelitian ini merupakan replika yang dilakukan oleh Priantinah dan Kusuma (2012) adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Priantinah dan Kusuma (2012) terletak pada variabel independent yaitu *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS) dan *Dividend Per Share* (DPS) dan variabel dependennya yaitu harga saham. Sedangkan perbedaannya adalah pada objek penelitian dan

periode penelitian yang digunakan. Pada penelitian Priantinah dan Kusuma (2012) objek yang digunakan Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2008-2010 sedangkan pada penelitian ini objek penelitian yang digunakan adalah Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan penulis mengenai harga saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI serta untuk memaparkan hasil penelitian. Maka menulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Devidend Per Share* (DPS) dan *Return On Assets* (ROA) terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesai Tahun 2014-2018.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalah-masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* ?
2. Apakah *Devidend Per Share* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* ?
3. Apakah *Return On Assets* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* ?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, serta untuk menghindari perluasan masalah yang akan diteliti, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada *Earning Per Share*, *Devidend Per Share*, dan *Return On Assets* untuk variabel *independent* terhadap Harga Saham untuk variabel dependen pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* periode tahun 2014-2018.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh:

1. *Earning Per Share* terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property*
2. *Devidend Per Share* terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property*
3. *Return On Assets* terhadap harga saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property*

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi ilmiah bagi penelitian yang berkaitan dengan rasio profitabilitas terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan *property*.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis

Yaitu sebagai gambaran tentang kemampuan tentang rasio profitabilitas terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan *property*.

b. Bagi perusahaan

Dapat digunakan sebagai cerminan bagi perusahaan dan sebagai bahan informasi tentang usaha atau cara yang ditempuh bila perusahaan mengalami kesulitan keuangan sehingga perusahaan tidak sampai mengalami kebangkrutan.

c. Bagi investor

Bagi investor dan calon investor dapat memberikan pengetahuan ketika akan berinvestasi didalam suatu perusahaan *real estate* dan *property* serta mempertimbangkan faktor apa saja yang dapat mempengaruhi harga saham.

d. Bagi akademisi

Bagi para akademisi dan para peneliti dapat menambah pengetahuan mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi harga saham.

F. Sistematika Penelitian

Kerangka penulisan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, Batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, alat analisis, metodologi penelitian dan kerangka penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab yang berisikan tentang teori yang relevan dengan permasalahan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis, serta hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Merupakan bab yang berisi tentang metode penelitian yang terdiri atas variabel penelitian dan definisi operasional, populasi dan penentuan sampel, jenis dan sumber data, Teknik pengumpulan data dan metode analisis data,

BAB IV :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab yang menguraikan tentang pengujian data, analisis hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Merupakan bab yang berisikan tentang kesimpulan yang didapat dari penelitian, saran bagi peneliti selanjutnya untuk dijadikan sebagai referensi penelitian dan keterbatasan penelitian.