

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Investasi pasar modal menjadi salah satu cara berinvestasi yang banyak diminati oleh para investor Berdasarkan data yang diperoleh dari KSEI, jumlah investor Pasar Modal Indonesia per 20 Desember 2017 tercatat 1.118.913 atau meningkat 25,24% dibandingkan dengan November tahun sebelumnya. Saat ini sudah tercatat sebanyak 577 emiten yang sudah terdaftar di bursa efek indonesia yang telah di kelompokkan menjadi 9 sektor yaitu sektor pertanian, pertambangan, industri dasar, aneka industri, barang konsumsi, properti dan *real estate*, keuangan, perdagangan dan jasa, dan manufaktur (sahamok.com, sektor BEI, <https://www.sahamok.com/emiten/sektor-bei/>, diakses 20 mei 2018).

Investasi di Pasar Modal menjanjikan dua keuntungan yaitu *dividen* dan *capital gain*. Dividen ini umumnya dibagikan kepada pemilik saham atas persetujuan pemegang saham, yang diperoleh dari keuntungan yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut setelah melakukan RUPS (rapat umum pemegang saham) . Menurut Nor Hadi (2013: 72) *capital gain* merupakan keuntungan yang diperoleh investor dari selisih harga jual dengan harga beli (harga jual lebih tinggi daripada harga beli) . Sedangkan bagi perusahaan *go public*, penjualan saham kepada investor merupakan salah satu cara mendapatkan modal dari luar perusahaan untuk melakukan kegiatan operasional

Salah satu alternatif investasi yang dapat dipilih oleh investor adalah sektor properti dan *real estate* hal itu dikarenakan pertumbuhan penduduk indonesia yang relatif tinggi. Hal itu menyebabkan semakin tinggi juga kebutuhan akan rumah hunian sebagai sarana tempat tinggal, hal ini memberikan peluang yang besar untuk perusahaan properti dan *real estate* untuk berkembang. Saat ini terdapat 53 emiten perusahaan properti dan *real estate* yang telah terdaftar di pasar bursa dan setiap sahamnya memiliki

pertumbuhan indeks harga yang fluktuatif sehingga menciptakan sebuah peluang dan tantangan.

Setiap investor yang melakukan investasi saham memiliki tujuan yang sama, yaitu mencari keuntungan atas investasi tersebut. Salah satu keuntungan investasi saham yaitu mendapatkan *capital gain* yang berasal dari selisih harga saat membeli saham dengan harga saat menjual saham, dimana harga saham saat dijual lebih tinggi dibanding harga saham saat dibeli.

Tandelilin (2007) menyatakan bahwa harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar saham, yang akan sangat berarti bagi perusahaan karena harga tersebut menentukan besarnya nilai perusahaan. Harga saham merupakan salah satu indikator keberhasilan dalam pengelolaan perusahaan sehingga semakin tinggi harga saham yang ada di pasar atas suatu perusahaan tertentu, maka dapat diartikan perusahaan tersebut dapat mengelola aset dengan baik.

Beberapa faktor yang menjadi pemicu fluktuasinya harga saham sebagaimana diungkapkan Arifin (2007), yaitu: 1) Kondisi fundamental emiten; 2) Hukum permintaan dan penawaran; 3) Tingkat suku bunga Bank Indonesia (SBI); 4) Valuta asing; 5) Dana asing di bursa; 6) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG); 7) *News and rumors*.

Menurut Husnan (2005) teknik analisis yang digunakan dalam penilaian harga saham ada dua, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal.

#### a. Analisis Fundamental (*Fundamental Analysis*)

Analisis fundamental adalah teknik yang memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Analisis fundamental mempelajari aspek-aspek seperti penjualan, pertumbuhan penjualan, kebijakan deviden, kekayaan, biaya, dan evaluasi manajemen perusahaan yang diperkirakan akan mempengaruhi harga saham.

b. Analisis Teknikal (*Technical Analysis*)

Analisis teknikal merupakan upaya untuk memperkirakan harga saham (kondisi pasar) dengan mengamati perubahan harga saham tersebut (kondisi pasar) di waktu yang lalu. Pemikiran yang mendasari analisis ini adalah harga saham mencerminkan informasi yang relevan, yaitu ditunjukkan oleh perubahan harga di waktu yang lalu dan perubahan harga saham akan mempunyai pola tertentu serta pola tersebut akan berulang.

Ukuran yang sering digunakan dalam analisis fundamental adalah rasio keuangan. Dalam laporan keuangan sebuah perusahaan akan terdapat rasio-rasio yang akan menjadi pertimbangan para investor untuk berinvestasi. Analisis rasio keuangan perusahaan digunakan karena dianggap dapat memberikan gambaran terhadap profitabilitas perusahaan.

Dalam teori sinyal (*signaling theory*) menjelaskan mengapa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan pada pihak internal. Dorongan perusahaan untuk memberikan informasi tersebut adalah karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dan pihak investor karena perusahaan mengetahui lebih banyak mengenai perusahaan dan prospek yang akan datang dibanding pihak luar (investor, kreditor) (Minar Simanungkalit, 2009). Pada motivasi *signaling* manajemen melakukan kebijakan akrual yang mengarah pada persistensi laba. Motivasi *signaling* mendorong manajemen menyajikan laporan laba yang dapat mencerminkan laba sesungguhnya (Sunarto, 2008) dorongan tersebut bertujuan untuk menarik minat investor untuk menarik melakukan permintaan terhadap saham.

Harga saham dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran terhadap saham tersebut di pasar saham. Sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran dalam transaksi saham semakin banyak investor yang ingin membeli saham (permintaan), sedangkan sedikit investor yang ingin menjual saham tersebut (penawaran) maka harga saham tersebut akan semakin tinggi. Sebaliknya juga, jika semakin tinggi investor ingin menjual saham tersebut (penawaran), sedangkan semakin sedikit investor yang ingin

membeli saham (permintaan) maka akan berdampak pada turunnya harga saham.

Husnan dan Pudjiastuti (1998: 134) mengatakan apabila kemampuan perusahaan menghasilkan laba meningkat, harga saham akan meningkat. Dengan kata lain, profitabilitas akan mempengaruhi harga saham. Beberapa rasio yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan adalah *return on assets* (ROA), *return on equity* (ROE) dan *earning per share* (EPS). ROA adalah rasio yang digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari penggunaan aktiva. ROE adalah rasio yang digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari penggunaan modal perusahaan. EPS adalah rasio yang digunakan untuk melihat besarnya keuntungan bersih per lembar saham yang mampu dihasilkan perusahaan.

Namun berdasarkan data yang diperoleh dari laporan keuangan beberapa perusahaan properti dan *real estate* (perusahaan *go public*), jika probabilitas dihubungkan dengan harga saham terdapat beberapa kejanggalan yaitu terjadi penurunan profitabilitas perusahaan namun tidak membawa dampak negatif terhadap harga saham. Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari laporan keuangan fundamental emiten (tabel 1.1), penurunan profitabilitas perusahaan, tetapi tidak membawa dampak negatif terhadap harga saham (lihat BCIP tahun 2014-2015), selanjutnya terdapat kenaikan profitabilitas perusahaan namun tidak mempengaruhi harga saham (lihat APLN 2016-2017), selanjutnya terjadi kenaikan profitabilitas perusahaan namun berdampak negatif terhadap harga saham (lihat BCIP 2015-2016). Hal itu membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian.

**Tabel 1.1**  
**Laporan rasio keuangan dan harga beberapa perusahaan properti dan**  
*real estate*

Nama	Tahun	ROA	ROE	EPS	Harga Saham
BCIP	2017	6.24	14.62	37.62	111
	2016	6.25	16.14	35.21	106
	2015	0.71	1.86	3.39	850
	2014	5.08	11.99	21.44	770
	2013	7.49	14.37	22.91	455
BEST	2017	8.45	12.56	50.35	250
	2016	6.45	9.91	35	254
	2015	4.57	6.96	22.04	294
	2014	10.7	13.72	40.72	730
	2013	22.13	30.02	77.8	445
APLN	2017	4.76	11.93	66.91	210
	2016	2.46	6.34	30.82	210
	2015	3.29	8.92	39.46	334
	2014	3.61	10.1	41.7	335
	2013	4.33	11.8	41.53	215

Sumber: Bursa Efek Indonesia 2018 data telah diolah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam pengaruh profitabilitas perusahaan yang disampaikan oleh perusahaan dalam laporan keuangan perusahaan menggunakan indikator *return on asset* (ROA), dan *return on equity* (ROE) dan *earning per share* (EPS). Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengambil judul “Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014 – 2017”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas menggunakan *return on asset* (ROA) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2017?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas menggunakan *return on equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2017??
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas menggunakan *earning per share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2017??

## 1.3 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Untuk mempermudah penulisan skripsi agar lebih terarah dan dapat berjalan dengan baik maka perlu dibuat batasan masalah sehingga penulisan menjadi lebih terarah dan tidak meluas. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Penulis hanya akan membahas mengenai pengaruh rasio Profitabilitas perusahaan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa.
2. Rasio profitabilitas menggunakan 3 indikator yaitu *return on assets*, *return on equity* dan *earning per share*.
3. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data yang diperoleh dari BEI yaitu data perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa dari tahun 2014 hingga 2017
4. Objek penelitian yang akan diteliti yaitu perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI dan memiliki laporan keuangan yang lengkap selama 4 tahun yaitu pada periode 2014 hingga 2017

#### 1.4 Tujuan Penulisan

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

1. Profitabilitas dari rasio *Return on Asset* (ROA) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014 – 2017.
2. Profitabilitas dari rasio *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014 – 2017.
3. Profitabilitas dari *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014 – 2017.
4. Profitabilitas dari rasio *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Earning Per Share* (EPS), terhadap harga saham pada perusahaan Prroperti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2017

#### 1.5 Manfaat Penelitian

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi civitas akademika penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi untuk penelitian selanjutnya dan menjadi perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang pengaruh rasio keuangan terutama rasio profitabilitas terhadap harga saham suatu perusahaan.

##### 2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi penulis, yaitu sebagai gambaran tentang kemampuan rasio keuangan dalam mempengaruhi harga saham di perusahaan properti dan *real estate*.

- b. Bagi investor, dengan adanya penelitian ini diharapkan membantu para investor dalam memprediksi harga saham yang mengalami perubahan secara fluktuatif.
- c. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan masukan dalam membuat kebijakan yang bersifat fundamental, sehingga dapat menarik perhatian para investor.