

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Properti merupakan bagian dari kebutuhan primer manusia. Investasi Properti tak jarang dinilai sebagai investasi jangka panjang yang menguntungkan. Khususnya *Real Estate* seperti rumah. Investasi adalah upaya investasi dana atau modal ke dalam satu atau lebih jenis aset dalam jangka waktu tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan atau meningkatkan nilai investasi. Properti adalah istilah yang mengacu pada kepemilikan hak eksklusif oleh individu atau badan usaha.

Oleh karena itu, pengertian investasi ini adalah upaya menginvestasikan dana atau modal ke dalam aset yang dimiliki oleh perorangan atau badan usaha, dengan tujuan memperoleh keuntungan penjualan dari kenaikan nilai investasi selanjutnya. Investasi properti atau real estat sangat erat kaitannya dengan aset berupa tanah dan bangunan. Menurut konsep perencanaan keuangan, jika pemilik menjual aset di masa depan, maka aset tersebut dapat dinyatakan sebagai aset investasi. Namun, jika pemiliknya menggunakannya untuk perumahan atau kebutuhan pribadi, meskipun nilainya akan tetap naik (terus naik), itu juga akan menjadi aset yang dapat dikonsumsi.

Di tengah era globalisasi ini, persaingan ketat di bidang properti mengharuskan perusahaan mempunyai strategi mereka tersendiri untuk bisa bertahan di tengah-tengah keadaan dunia bisnis yang semakin kompetitif. Dikarenakan perkembangan bisnis properti di Indonesia yang berkembang pesat.

Agar tetap mendapat kepercayaan dari para pemegang saham yang menjadi salah satu sumber modal, perusahaan dituntut untuk tumbuh dan berkembang.

Harga saham adalah pertimbangan utama bagi setiap investor atau trader ketika hendak membeli aset/saham di suatu perusahaan. Setiap emiten, tentu menjual saham dengan nominal yang berbeda-beda. Saham adalah surat berharga yang diterbitkan oleh perusahaan sebagai bukti bahwa seseorang atau organisasi telah memiliki saham pada perusahaan tersebut. Tujuan diterbitkannya saham berupa surat kepemilikan ini untuk mendapatkan modal dari masyarakat melalui perantara sekuritas, *Indonesia Stock Exchange (IDX)* maupun pialang saham. Jadi, harga saham adalah harga yang ditetapkan oleh suatu perusahaan atau emiten terhadap surat kepemilikan saham di perusahaan mereka. Harga saham adalah hal yang berpengaruh terhadap IHSG atau Indeks Harga Saham Gabungan.

Naik turunnya harga saham sering kali sangat diperhatikan oleh calon investor dengan melihat grafik saham tersebut, semakin tinggi grafiknya, maka semakin tinggi pula harga saham. Harga saham yang tinggi dipengaruhi juga oleh kekuatan penawaran dan permintaan. Jika permintaan tinggi maka harga akan naik, sebaliknya jika penawaran tinggi harga akan turun.

Harga saham juga menjadi indikator perusahaan dalam keberhasilan mengelola perusahaan, karena jika harga saham suatu perusahaan mengalami kenaikan yang terus menerus, maka para investor dapat menilai bahwa perusahaan tersebut dikelola dengan semaksimal mungkin. Dalam hal ini harga saham terbentuk karena adanya pertemuan antara penawaran penjual dan permintaan pembeli. Harga saham yang digunakan yaitu *closing price*, yang

berarti harga pasar yang terjadi karena berakhirnya disuatu periode (Inayah & Kaniarti, 2021).

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham suatu perusahaan diantaranya gejolak politik dalam negeri, kondisi makro ekonomi, tingkat inflasi, perubahan suku bunga, perubahan dalam peraturan pemerintah, dan sebagainya. Selain itu kenaikan dan penurunan harga saham juga bisa terjadi karena faktor fundamental, psikologis, maupun eksternal. Dasar-dasar perusahaan seperti kinerja keuangan dan manajemen perusahaan adalah faktor internal yang mempengaruhi stok harga. Namun dari faktor tersebut, informasi keuangan adalah salah satu hal utama yang digunakan oleh investor dalam mengambil keputusan. Pada penelitian ini, penulis menggunakan faktor internal perusahaan yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan berupa rasio-rasio keuangan.

Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana perusahaan telah melaksanakan dan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan, terhadap suatu gambaran tentang kondisi keuangan perusahaan yang dianalisis dengan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik dan buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang dapat mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu.

Menurut Kasmir dalam buku berjudul *Analisis Laporan Keuangan*, rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek. Alat ukur yang dipergunakan untuk mengukur tingkat likuiditas adalah *Current Ratio* (Rasio

Lancar) *Current Ratio* digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan. Kondisi perusahaan yang memiliki *Current Ratio* yang baik adalah dianggap sebagai perusahaan yang baik dan bagus, namun jika *Current Ratio* terlalu tinggi juga dianggap tidak baik. Dengan kata lain, jika *current ratio* rendah atau terlalu tinggi akan membuat harga saham suatu perusahaan mengalami penurunan

Rasio solvabilitas disebut juga *Ratio Leverage* yaitu mengukur perbandingan dana yang disediakan oleh pemiliknya dengan dana yang dipinjam dari kreditur perusahaan tersebut. Analisis rasio keuangan ini dimaksudkan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Salah satu jenis komponen solvabilitas antara lain, Debt to Equity Ratio, Investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki nilai DER yang tinggi karena nilai DER yang tinggi mencerminkan risiko perusahaan yang relatif tinggi. Semakin tinggi DER mencerminkan semakin tinggi tingkat hutang perusahaan. Tingginya rasio ini menunjukkan komposisi total hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri sehingga meningkatkan risiko yang diterima investor sebagai akibat dari beban bunga hutang yang ditanggung oleh perusahaan. Hal ini akan menyebabkan turunnya harga saham.

Komponen lainnya yaitu *Earning Per Share, Earning per share* adalah rasio yang menunjukkan berapa besar kemampuan perlembar saham dalam menghasilkan laba. Kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan memberikan ukuran tingkat efektivitas suatu perusahaan oleh laba yang

dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. *Earning Per Share* yang meningkat menandakan bahwa perusahaan tersebut berhasil meningkatkan taraf kemakmuran investor. Hal ini mendorong investor untuk menambah jumlah modal yang ditanamkan pada saham perusahaan tersebut.

**Tabel 1**

**Harga saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, periode 2018-2022 (Dalam rupiah)**

No.	Kode Perusahaan	2018	2019	2020	2021	2022
1.	ASRI	312	238	242	162	160
2.	BAPA	109	71	50	68	95
3.	BEST	208	216	180	112	133
4.	RDTX	5,500	5,550	5,250	6,700	9,275
5.	CTRA	1,010	1,040	985	970	940
6.	SMRA	805	1,005	840	835	605
7.	MTLA	448	580	430	460	386
Rata-Rata		1198	1243	1139	1330	1656

Sumber: idx.com

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa harga saham di beberapa perusahaan sub-sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia pada tahun 2018 - 2022 mengalami kenaikan dan penurunan disetiap tahunnya.

Terlihat rata-rata harga saham mengalami fluktuasi (naik turun harga saham). Harga saham terendah di peroleh pada tahun 2020 yaitu sebesar 1139 sedangkan rata-rata harga saham tertinggi di peroleh pada tahun 2022 yaitu 1656. Fluktuasi harga saham ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba/keuntungan. Apabila perusahaan memperoleh keuntungan yang relatif tinggi, maka sangat dimungkinkan dividen yang akan dibayarkan relatif tinggi pula, dan

akan berpengaruh terhadap harga saham di bursa yang akan menarik investor untuk membeli saham. Jika permintaan akan saham meningkat, maka harga saham akan meningkat pula.

Obyek yang digunakan dalam penelitian ini adalah industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sub-sektor ini dipilih menjadi objek penelitian karena Di akhir tahun 2019 hingga 2020, industri *property* dan *real estate* kembali mengalami penurunan akibat wabah Covid-19. Terjadinya Pandemi atau wabah Covid-19 mengakibatkan lemahnya daya beli masyarakat atas asset properti dan ekspektasi negatif investor.

Untuk mengantisipasi terjadinya kemahalan harga saham dan ketidakmampuan investor dan calon investor dalam membeli saham, banyak perusahaan yang akhirnya melakukan pemecahan saham. Informasi pemecahan saham tersebut dapat dijadikan pertimbangan investor dan calon investor dalam mengambil keputusan untuk membeli saham, melepaskan saham atau mempertahankan saham yang mereka miliki juga dapat digunakan sebagai informasi penting bagi investor dan calon investor untuk mengambil keputusan investasi yang tepat.

Perkembangan industri properti saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor *property* juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar. Dari perspektif makro ekonomi, industri properti memiliki cakupan usaha yang amat luas sehingga bergairahnya bisnis properti pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. Properti juga

menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah Negara. Sebab industri ini pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah Negara.

Penelitian yang dilakukan Nurlia dan Juwari (2019) menunjukkan hasil bahwa *Current Ratio* secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Harga Saham. Muhammad Rizky Novalddin, Muhammad Nurrasyidin, Meita Larasati (2020) memperkuat bahwa secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap Harga Saham. Berbeda dengan penelitian Fitriani, Suwardi Bambang Hermanto (2020) *current ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Penelitian yang dilakukan pada Fitriani, Suwardi Bambang Hermanto (2020) menunjukkan hasil bahwa Variabel debt to equity ratio berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham artinya semakin besar debt to equity ratio berarti perusahaan membutuhkan utang untuk mendanai operasionalnya. Muhammad Rizky Novalddin, Muhammad Nurrasyidin, Meita Larasati (2020) memperkuat bahwa Hasil pengujian antara variabel Debt to equity ratio secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian Cendy Andrie Pratama, Devi Farah Azizah, Ferina Nurlaily (2019) Berdasarkan hasil pengujian secara parsial, penelitian ini menunjukkan bahwa variabel Debt To Equity Ratio (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.

Penelitian yang dilakukan pada Muhammad Rizky Novalddin, Muhammad Nurrasyidin, Meita Larasati (2020) menunjukkan hasil bahwa Hasil pengujian antara variabel *Earning Per Share* secara parsial berpengaruh terhadap harga

saham. Nurlia, Juwari (2019) memperkuat bahwa Earning Per Share secara parsial berpengaruh positif dan signifikan sekaligus dominan terhadap Harga Saham. Berbeda dengan penelitian Sri Maylani Pratiwi, Miftahuddin, Wan Rizca Amelia (2020) menyatakan bahwa Variabel Earning per Share tidak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* Dan *Earning Per Share* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub-Sektor *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018 - 2022”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, penulis mengajukan masalah pokok yang menjadi acuan dalam mengkaji penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* terhadap Harga Saham pada perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan mengenai harga saham juga berguna sebagai sumber referensi pada penelitian selanjutnya.

#### **2. Manfaat Praktis**

##### **1) Bagi Akademisi**

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber referensi untuk penelitian selanjutnya sehingga dapat membantu dan menambah pengetahuan pembaca mengenai harga saham dan rasio keuangan yang digunakan.

**2) Bagi Perusahaan**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan informasi juga diambil manfaatnya untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam kebijakan yang berdampak pada laporan keuangan dan harga saham.

**3) Bagi Investor**

Hasil penelitian ini bagi investor maupun calon investor dapat digunakan sebagai acuan, pengetahuan juga bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.