

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang meningkat di suatu negara akan secara otomatis meningkatkan kebutuhan pada sektor properti khususnya perumahan. Indonesia merupakan negara ke-4 yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di dunia. Berdasarkan survei penduduk antar sensus pada tahun 2015 tercatat sebanyak 255.182.144 jiwa dan pada tahun 2020 sebanyak 270.203.917 jiwa¹, hal ini membuat bisnis investasi properti dan real estate menjadi sangat menjanjikan.

Pengaturan investasi di Indonesia dibagi menjadi dua bagian. Pertama investasi langsung yang diatur dalam Undang-Undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal. Kedua investasi tidak langsung atau investasi portofolio pasar modal yang diatur dalam Undang-Undang nomor 8 tahun 1995 tentang

¹<https://www.bps.go.id> diakses pada 12 februari 2021 pukul 21.00 WIB

pasar modal. Selain diatur pada undang-undang tersebut investasi portofolio pasar modal juga diatur dalam peraturan Bapepam-LK (Badan pengawas pasar modal dan lembaga keuangan).²

Hukum investasi yang merupakan bagian dari hukum ekonomi adalah satu bidang hukum yang sifatnya netral, maka bidang hukum ini mudah menyerap sistem-sistem hukum yang berlaku di negara lain sepanjang tidak bertentangan dengan filosofi bangsa Indonesia. Berdasarkan hal ini, maka hukum investasi Indonesia khususnya hukum investasi di pasar modal berkembang kearah sistem syariah. Selain berdirinya pasar modal syariah, berbagai peraturan perundang-undangan tentang investasi syariah diterbitkan, diantaranya Undang-Undang nomor 19 tahun 2008 tentang SBSN, peraturan menteri tentang penerbitan sukuk, reksadana syariah dan peraturan Bapepam-LK yang mengatur tentang indeks syariah.³

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) yang diluncurkan pada tanggal 12 Mei 2011 adalah indeks komposit saham syariah yang tercatat di BEI. ISSI merupakan indikator dari kinerja pasar

²Iyah Faniyah, *Investasi Syariah dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia*, (Yogyakarta : Deepublish, 2017), h.63

³Iyah Faniyah, *Investasi Syariah dalam Pembangunan Ekonomi*,, h.63-64.

saham syariah Indonesia. Konstituen ISSI adalah seluruh saham syariah yang tercatat di BEI dan masuk ke dalam Daftar Efek Syariah (DES) yang diterbitkan oleh OJK. Artinya, BEI tidak melakukan seleksi saham syariah yang masuk ke dalam ISSI.⁴

Indeks harga saham merupakan indikator dari harga-harga saham yang tercatat di bursa efek yang merupakan informasi yang sangat diperlukan oleh investor dalam mengambil keputusan.⁵ beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu : Faktor eksternal (faktor makro) adalah tingkat perkembangan inflasi, nilai tukar atau kurs rupiah, keadaan perekonomian dan kondisi sosial politik negara yang bersangkutan. Sedangkan faktor internal (faktor mikro) yang mempengaruhi harga saham antara lain : tingkat keuntungan yang diperoleh, tingkat resiko, kinerja perusahaan dan *corporate action* yang dilakukan perusahaan tersebut.⁶

⁴<https://www.idx.co.id/idx-syariah/indeks-saham-syariah/> diakses pada 17 maret 2021 pukul 21.35.

⁵Fransiskus Paulus Paskalis Abi, *Semakin Dekat dengan Pasar Modal Indonesia*, (Yogyakarta : Deepublish, 2016), h.31.

⁶Vindhy Ady Prastica, “Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Otomotif Yang Go Public Di Bursa

Emita (1984) dan Imron Rosyadi (2002), melakukan penelitian pengaruh informasi laporan keuangan dalam penentuan harga saham di pasar modal Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa investor lebih menaruh perhatian pada laporan laba rugi perusahaan dan kurang memperhatikan neraca perusahaan⁷. Investor lebih menaruh perhatian pada faktor internal perusahaan (laporan keuangan perusahaan) dikarenakan faktor eksternal tidak memiliki angka yang dapat dihitung atau dibaca dengan mudah.

Pada umumnya berbagai rasio keuangan yang dinilai bisa dikelompokkan sebagai berikut :⁸

1. Rasio Profitabilitas : mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba.
2. Rasio manajemen *asset* : mengukur seberapa efektif perusahaan mengelola aset-asetnya.

Efek Indonesia”, (Skripsi Fakultas Ekonomi universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, 2013), h. 8.

⁷Hery Kurniwan, “Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Perubahan Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2005”, (Skripsi Ekonomi Jurusan Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2008), h.6.

⁸Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*”, (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2015), h.77.

3. Rasio manajemen hutang : mengukur bagaimana perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari pinjaman.
4. Rasio likuiditas : mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban finansialnya yang harus segera dipenuhi
5. Rasio nilai pasar : mengukur bagaimana pasar (para pemodal) menilai perusahaan tersebut.

Ada banyak sekali indikator variabel dalam laporan keuangan akan tetapi penulis hanya mengambil 5 variabel yang dapat mempengaruhi harga saham, sesuai dengan data dibawah ini :

Tabel 1.1 ROE,DER,PER,EPS,PBV dan Harga Saham
Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI
Tahun 2016-2018

Kode	Tahun	ROE	DER	PER	EPS	PBV	HS
BEST	2016	9.92	0.54	6.25	34.86	0.74	254
	2017	12.56	0.49	4.99	50.11	0.63	250
	2018	3.93	0.47	9.81	15.91	0.51	208
LPKR	2016	5.56	1.07	18.75	53.18	0.76	720
	2017	2.87	0.9	13.52	37.13	0.43	488
	2018	6.47	0.95	9.35	76.06	0.22	254

MMLP	2016	12.16	0.21	45.63	69.86	1.37	684
	2017	6.28	0.78	35.32	51.29	1.03	570
	2018	2	0.14	34.7	14.7	0.71	520
MTRA	2016	8	1.09	15.92	12.87	1.88	298
	2017	7.48	0.96	20.77	13	1.8	310
	2018	3.72	1.04	40.25	6.72	1.99	360
NRCA	2016	8.85	0.87	10.15	40.5	0.75	330
	2017	12.76	0.95	6.3	61.47	0.8	380
	2018	6.75	0.92	9.04	32.04	0.81	386

Sumber : data yang diolah dari Bursa Efek Indonesia

Beberapa data diatas merupakan sebagian data yang tidak memiliki kesesuaian antara teori dan praktek lapangan. Harga saham akan meningkat jika ROE meningkat akan tetapi hal ini tidak berlaku untuk kode perusahaan LKPR pada tahun periode 2016-2018 ROE mengalami peningkatan dimulai pada 2016 yaitu 5.56, 2017 yaitu 2.87 dan 2018 yaitu 6.47 akan tetapi harga saham mengalami penurunan dimulai pada tahun 2016 yaitu 720, 2017 yaitu 488 dan 2018 yaitu 254. Dan berbanding terbalik pada kode perusahaan MTRA dan NRCA pada tahun periode 2016-2018 ROE mengalami penurunan akan tetapi harga saham meningkat.

Debt to Equity Ratio (DER) akan membuat harga saham meningkat apabila DER mengalami penurunan atau memiliki angka yang kecil, karena semakin kecil angka DER maka semakin kecil pula hutang yang dimiliki perusahaan. Dan hal ini tidak berlaku untuk kode perusahaan MTRA pada tahun 2016-2018 yang mengalami peningkatan pada 2016 yaitu 1.09, 2017 yaitu 0.96 dan 2018 yaitu 1.04 akan tetapi harga saham mengalami peningkatan dimulai pada tahun 2016 yaitu 298, 2017 yaitu 310 dan 2018 yaitu 360. Dan berbanding terbalik dengan kode perusahaan LPKR dan MMLP dimana DER mengalami penurunan akan tetapi harga saham juga mengalami penurunan dalam periode 2016-2018.

Price Earning Ratio (PER) akan membuat harga saham meningkat apabila PER mengalami peningkatan, karena semakin besar angka PER maka semakin besar peluang kenaikan harga saham. Tapi tidak berlaku pada kode perusahaan BEST pada tahun 2016-2018 yang mengalami peningkatan pada 2016 yaitu 6.25, 2017 yaitu 4.99 dan 2018 yaitu 9.81 akan tetapi harga

saham mengalami penurunan dimulai pada tahun 2016 yaitu 254, 2017 yaitu 250 dan 2018 yaitu 208.

Earning Per Share (EPS) akan membuat Harga saham meningkat jika EPS meningkat akan tetapi hal ini tidak berlaku untuk kode perusahaan LKPR pada tahun periode 2016-2018 EPS mengalami peningkatan dimulai pada 2016 yaitu 53.18, 2017 yaitu 37.13 dan 2018 yaitu 76.06 akan tetapi harga saham mengalami penurunan dimulai pada tahun 2016 yaitu 720, 2017 yaitu 488 dan 2018 yaitu 254. Dan berbanding terbalik pada kode perusahaan MTRA dan NRCA pada tahun periode 2016-2018 ROE mengalami penurunan akan tetapi harga saham meningkat.

Price Book Value (PBV) digunakan untuk mengetahui kekayaan per lembar saham yang dimiliki para pemegang saham pada perusahaan, sehingga variabel ini sangat penting untuk dikaji.

Berdasarkan uraian di atas peran kinerja keuangan perusahaan sangat penting terhadap harga saham yang bisa menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat

masalah ini sebagai penelitian dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Perusahaan Terhadap Perubahan Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Yang Tedaftar di Bursa Efek Indonesia)”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka identifikasi masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bursa Efek Indonesia tidak melakukan seleksi saham syariah yang masuk ke dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI).
2. Stabilitas politik dan ekonomi di Indonesia dinilai sangat membantu dalam menciptakan iklim investasi asing di Indonesia.
3. Peraturan perundang-undangan investasi dibagi menjadi dua yaitu investasi langsung dan investasi tidak langsung.
4. Tingkat perkembangan inflasi mempengaruhi harga saham.
5. Nilai tukar atau kurs rupiah mempengaruhi harga saham.
6. Keadaan ekonomi dan kondisi sosial politik mempengaruhi harga saham.

7. Laba atau kinerja keuangan yang diperoleh perusahaan bisa mempengaruhi harga saham.
8. *Corporate action* bisa mempengaruhi harga saham.

C. Batasan Masalah

Pembatasan masalah dilakukan agar penelitian lebih terarah, terfokus, dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian. Peneliti menerapkan batasan-batasan penelitian sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap perubahan harga saham.
2. Mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap perubahan harga saham.
3. Mengetahui pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap perubahan harga saham.
4. Mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap perubahan harga saham.
5. Mengetahui pengaruh *Price To Book Value* (PBV) terhadap perubahan harga saham.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, pokok permasalahan dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap perubahan harga saham?
2. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap perubahan harga saham?
3. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap perubahan harga saham?
4. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap perubahan harga saham?
5. Bagaimana pengaruh *Price To Book Value* (PBV) terhadap perubahan harga saham?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap perubahan harga saham.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap perubahan harga saham.

3. Untuk menganalisis pengaruh Price Earning Ratio (PER) terhadap perubahan harga saham.
4. Untuk menganalisis pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap perubahan harga saham.
5. Untuk menganalisis pengaruh *Price To Book Value* (PBV) terhadap perubahan harga saham.

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan para pembaca dan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya tentang pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap perubahan harga saham.

2. Bagi investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi untuk pertimbangan pengambilan keputusan dalam membeli saham khususnya menggunakan pendekatan rasio keuangan.

3. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi tolak ukur perusahaan untuk evaluasi kinerja keuangan dilihat dari

rasio keuangan agar menjadi lebih baik lagi dan dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut.

G. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Pada penelitian ini penulis mencantumkan delapan jurnal terdahulu yang memiliki kesamamaan dengan penelitian ini baik pada objek penelitian, metode penelitian bahkan variabel yang diteliti yaitu membahas tentang kinerja keuangan perusahaan dan harga saham.

Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu yang Relevan

No	Nama	Persamaan	Perbedaan	Kesimpulan
1	Diko Fitriansyah Azhari, Sri Mangesti Rahayu, Zahroh Z.A. ⁹	Variabel X: ROE, DER dan PER Variabel Y: Harga saham	Variabel X : <i>TATO</i>	ROE dan PER berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan DER dan TATO secara individu tidak

⁹Diko Fitriansyah Azhari, Sri Mangesti Rahayu, Zahroh Z.A., "Pengaruh ROE, DER, TATO, dan PER terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang go publik di bursa efek indonesia", Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Vol. 32 No. 2 (Maret 2016) Universitas Brawijaya Malang.

				berpengaruh terhadap harga saham.
2	Linzzy Pratami Putri dan Irma Christiana ¹⁰	Variabel X : (ROE), (EPS), (DER) Variabel Y: Harga Saham	Variabel X: (CR), (ROA), (DAR).	<i>CR, EPS</i> berpengaruh signifikan, <i>ROA</i> pengaruh tidak signifikan, <i>ROE</i> <i>dan DAR</i> pengaruh tidak signifikan, <i>DER</i> pengaruh tidak signifikan.
3	Nardi Sunardi ¹¹	Menggunakan pendekatan	Variabel Y : Perusahaan	TATO, MPM, MER, ROE-DP

¹⁰Linzy Pratami Putri, Irma Christiana, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Kinerja Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Indonesia", Jurnal Riset Akuntansi & Bisnis, Vol. 17 No. 2 (September 2017) Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

¹¹Nardi Sunardi, "Kinerja Perusahaan Pendekatan Du Pont System Terhadap Harga Dan Return Saham (Perusahaan Yang Terdaftar Dalam Industri Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011- 2017)", Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma, Vol.1 No.3 (Mei 2018) Universitas Pamulang

		kuantitatif,	Real estate dan Properti yang terdaftar di (IDX), Variabel X : TATO, MPM, MER, dan ROE-DP.	secara simultan berpengaruh positif.
4	Luvy Nurfinda Sari dan Lintang Venusita ¹²	Variabel X : EPS, ROE.	Variabel Y: <i>Return Saham</i> , Variabel X : NPM, dan EVA,	dengan uji F : EVA, EPS, ROE, dan NPM secara simultan berpengaruh signifikan terhadap <i>return saham</i> . Sedangkan uji T : EVA, ROE

¹²Luvy Nurfinda Sari, Lintang Venusita, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham Perusahaan Property Dan Real Estate". *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, Vol. 6 No. 2 (Februari 2014) Universitas Negeri Surabaya

				berpengaruh signifikan, NPM tidak berpengaruh signifikan.
5	Farah Hafidatul Ardhila ¹³	Variabel X : EPS, PER, DER, ROA Variabel Y: Harga Saham.	Jenis penelitian Kausal Komparatif, Variabel X: CR, TATO,	dengan uji T : EPS dan PER berpengaruh signifikan dan CR, TATO, DER, ROA, PBV berpengaruh tidak signifikan.
6	Stiyarini ¹⁴	Variabel X: DER.	Variabel Y: Nilai Perusahaan	DER, ROA berpengaruh signifikan terhadap

¹³Farah Hafidatul Ardhila, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI" : Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Vol 5 No. 1 (Januari 2016)

¹⁴Stiyarini, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Jasa Telekomunikasi", Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Vol. 5 No. 2 ISSN : 2461-0593 (Februari 2016) Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya, h.1.

			<p>Pada Perusahaan Jasa Telekomunikasi (PBV),</p> <p>Variabel X: ROA, CR, TATO</p>	<p>(PBV), dan CR, TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap (PBV).</p>
7	<p>Putri Yuliana Tauke, Sri Murni dan Joy E.¹⁵</p>	<p>Variabel X: struktur modal (DER).</p>	<p>Variabel Y: Nilai Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI,</p> <p>Variabel X:</p>	<p>secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.</p>

¹⁵Putri Yuliana Tauke, Sri Murni, Joy E, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015", Jurnal EMBA Vol.5 No.2 ISSN 2303-1174 (Juni 2017), Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Manajemen Universitas Sam Ratulangi Manado, Hal. 919 - 927

			(Total Asset), profitabilitas (ROA), dan likuiditas (CR)	
8	Cristin Oktavia Tumandung, Sri Murni dan Dedy N. Baramuli ¹⁶	Variabel X: <i>ROE, DER.</i>	Variabel Y : Harga saham perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI. Variabel X: <i>CR, TATO.</i>	secara persial hanya <i>ROE, DER</i> berpengaruh signifikan. sedangkan secara simultan : <i>CR, ROE,</i> <i>DER dan TATO</i> berpengaruh secara signifikan.

H. Kerangka Penelitian

Kerangka pemikiran menunjukkan hubungan antara variabel yang akan diteliti serta sekaligus menggambarkan jenis

¹⁶Cristin Oktavia Tumandung, Sri Murni, Dedy N. Baramuli “Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar di Bei Periode 2011 – 2015” Jurnal EMBA Vol.5 No.2 ISSN 2303-1174 (Juni 2017), Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Manajemen Universitas Sam Ratulangi, Hal. 1728–1737.

dan jumlah rumusan masalah yang perlu dijawab melalui penelitian, teori yang digunakan untuk merumuskan hipotesis, jenis dan jumlah hipotesis, dan teknik analisis statistik yang akan digunakan.¹⁷

Faktor internal yang memiliki pengaruh untuk kenaikan harga saham diwakili oleh besar atau kecilnya laba yang diperoleh perusahaan, yang bisa mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Indikator untuk menentukan kinerja keuangan perusahaan dapat dilihat dari rasio keuangannya. Analisis rasio keuangan yang digunakan yaitu analisis *fundamental*. Analisis fundamental adalah analisa pergerakan harga saham dengan menggunakan data-data fundamental (misal; laporan keuangan) perusahaan. Ada banyak rasio keuangan yang bisa dihitung untuk menentukan baik atau buruknya kinerja perusahaan tersebut.¹⁸

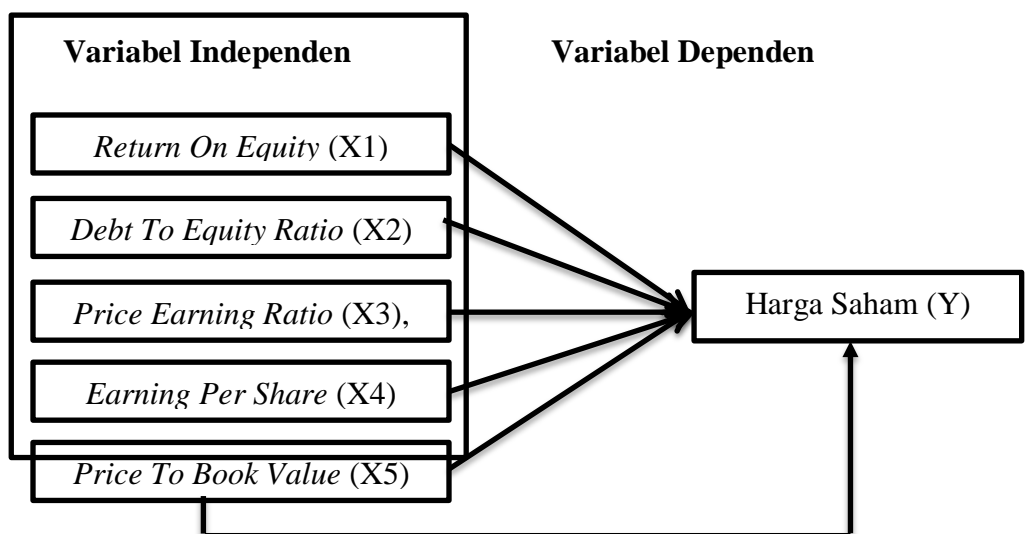
Pada penelitian ini peneliti menggunakan dua variabel yaitu Variabel Independen (bebas) dan Variabel Dependen (terikat). Variabel bebas dalam penelitian ini *Return On Equity*

¹⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D* Cetakan Ke-22, (Bandung: Alfabeta 2015), h. 42.

¹⁸Fransiskus Paulus Paskalis Abi, *Semakin Dekat dengan Pasar modal,....*, h.43-49.

(X1), *Debt To Equity Ratio* (X2), *Price Earning Ratio* (X3), *Earning Per Share* (X4), *Price To Book Value* (X5) dan variabel terikat dalam penelitian ini Harga Saham (Y).

Berikut adalah kerangka Pemikiran dari penelitian ini :



I. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu

yang relevan, kerangka pemikiran, hipotesis, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi paparan teori, hubungan antar variabel dan perumusan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi waktu dan tempat penelitian, populasi dan sampel penelitian, jenis metode penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi pengumpulan data dan penentuan sampel, deskripsi statistik, diagnosis model dan pengujian hipotesis pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisis data yang dilakukan, keterbatasan penelitian dan saran bagi penelitian selanjutnya.