

BABI

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Real estate adalah sebidang tanah dan semua bangunan fisik serta benda yang ada disekitar tanah tersebut, sementara *property* ialah tidak hanya berupa bangunan/tanah dan struktur lainnya, tetapi juga termasuk hak-hak dan kepentingan dari bangunan/tanah tersebut. Industri *property* dan *real estate* merupakan bidang usaha yang banyak disukai oleh para investor baik investor asing maupun dalam negeri karena didukung oleh jumlah penduduk nomor 5 terbanyak di dunia dan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang relatif tinggi di ASEAN, sehingga banyak tumbuh usaha-usaha dibidang *property* dan *real estate* diseluruh Indonesia dan banyak perusahaan dibidang tersebut tercatat di Institusi pasar modal, seperti Bursa Efek Indonesia dan beberapa perusahaan tercatat juga di pasar modal luar negeri.

Sejarah pasar modal Indonesia dimulai pada awal abad 19 dimana pemerintah kolonial Belanda membangun perkebunan besar yang sebagian sumber dananya berasal dari tabungan masyarakat Belanda yang ada di Indonesia dan Eropa. Berdasarkan hal itu, maka pemerintah kolonial Belanda mendirikan Pasar Modal di Batavia pada 14 Desember 1912, dalam bahasa Indonesianya bernama Asosiasi Perdagangan Efek. Pada zaman orde baru, Indonesia memerlukan modal dari berbagai sumber baik modal asing maupun modal masyarakat Indonesia untuk membiayai pembangunan. Pada tahun 1976 pemerintah Indonesia membentuk Badan Pelaksanaan Pasar Modal (Bapepam),

PT. Danareksa (BUMN) sebagai perusahaan pertama yang Go Publik. Kemudian dengan berkembangnya pasar modal yang semakin pesat pada 13 Juli 1992 didirikan Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) swastanisasi menggantikan Bapepam. Setelah diterpa badai krisis ekonomi yang melanda negara-negara di dunia khususnya ASEAN, maka BEJ dan BES melakukan merger menjadi Bursa Efek Indonesia (BEI) hingga sekarang.

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara yaitu sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor. Dana yang didapatkan dari pasar modal digunakan untuk menambah modal usaha, sebagai sarana pemerataan pendapat dan sebagai sarana untuk berinvestasi bagi masyarakat. Jenis surat berharga yang diperjualbelikan di pasar modal memiliki jatuh tempo lebih dari satu tahun, seperti saham, obligasi dan lainnya. Saham adalah bukti kepemilikan nilai sebuah entitas yang dapat diperjual-belikan, sedangkan *stock price* merupakan nominal yang dikeluarkan untuk membeli saham yang ditentukan oleh permintaan serta penawaran di pasar bursa. Menurut (Fathihani, 2020) *Stock Price* bermanfaat untuk memberikan informasi mengenai keberhasilan dalam mengelola entitas. Langkah fundamental bisa dijadikan sarana dalam menganalisis harga saham sebelum para penanam modal membuat keputusan untuk berinvestasi. Pada prinsipnya tujuan investor membeli saham adalah untuk mendapatkan keuntungan (dividen) dari hasil jual-beli saham. Membeli saham dengan harga yang telah diperhitungkan kemudian menjual kembali disaat harga saham tinggi sehingga mendapat keuntungan dari selisih harga saham tersebut.

Tabel 1.1 Data harga saham

NO	KODE	HARGA SAHAM				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	APLN	334	210	210	152	177
2	ASRI	343	352	356	312	238
3	BAPA	50	50	88	109	71
4	BEST	294	254	250	208	216
5	BKSL	58	92	130	109	85
6	BSDE	1,800	1,755	1,700	1,255	1,255
7	CTRA	1,460	1,335	1,185	1,010	1,040
8	DMAS	215	230	171	159	296
9	GAMA	55	50	69	58	50
10	GPRA	199	183	103	110	76
11	JRPT	745	875	900	740	600
12	KIJA	247	292	286	276	292
13	LPCK	7,250	5,050	3,140	1,475	1,015
14	MTLA	215	354	398	448	580
15	PPRO	178	1,360	189	117	68
16	PWON	496	565	685	620	570
17	SMRA	1,650	1,325	945	805	1,005
18	TARA	560	655	780	880	420
RATA-RATA		898	833	644	491	447

Sumber data: www.idx.co.id (2020)

Entitas subsektor *property* dan *real estate* rata-rata harga saham setiap tahunnya memperoleh penurunan dari tahun 2015-2019. Tahun 2015 memiliki harga saham dengan rata-rata tertinggi daripada tahun lainnya yaitu 898 dan tahun 2019 memiliki harga saham dengan rata-rata terendah yaitu 447. Naik dan turunnya harga saham biasa disebut fluktuasi. Fluktuasi harga saham ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan, apabila perusahaan memperoleh keuntungan yang relatif tinggi, maka sangat dimungkinkan deviden yang akan dibayarkan relatif tinggi pula, dan akan berpengaruh positif terhadap harga saham di bursa yang akan menarik investor untuk membeli saham. Jika

permintaan akan saham meningkat, maka harga saham akan meningkat pula. 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. Informasi pemecahan saham juga digunakan sebagai informasi penting bagi investor dan calon investor untuk mengambil keputusan investasi yang tepat.

Selain itu, penyebab naik turunnya harga saham diantaranya nilai tukar Rupiah, tingkat suku bunga maupun tingkat inflasi suatu negara. Nilai tukar bisa mempengaruhi *stock price* karena selisih harga mata uang suatu negara dengan negara lainnya, misalnya Rupiah dengan Dollar. Jika kenaikan kurs Dollar US sangat tajam terhadap rupiah bisa mengakibatkan ketidakstabilan di pasar saham dan sangat berdampak pada emiten yang mempunyai hutang dalam bentuk Dollar, sedangkan hasil produknya dijual secara lokal. Namun sebaliknya jika hasil produknya diekspor, maka akan menguntungkan karena perbedaan kurs mata uang tersebut (Widjanarko Hendro, Suratna, Utomo Humam Santosa, 2020). Inflasi akan mempengaruhi keuntungan suatu entitas karena naiknya harga produksi berakibat pengurangan pendapatan, kekayaan, dan efisiensi produksi sehingga berdampak pada penurunan *stock price*. Inflasi yang tinggi akan menurunkan permintaan serta menandakan bahwa resiko investasi yang diterima cukup besar karena tinggi inflasi akan mengurangi tingkat pengembalian dari

investor. Kenaikan *interest rate* akan menyebabkan tingginya *stock price*, sehingga penanam modal menarik pendanaannya dari pasar saham serta memindahkannya ke bentuk investasi lain seperti tabungan atau deposito (Fahlevi, 2019).

Return On Equity bermanfaat untuk menilai kapasitas entitas dalam menciptakan profit dengan bermodalkan ekuitas yang telah diinvestasikan penanam saham. ROE sangat berguna bagi investor karena dapat menentukan kelayakan suatu investasi yang biasanya diukur dalam bentuk persen (%). Semakin besar keuntungan dan semakin tinggi persentase nilainya yaitu mendekati 100% maka kinerja entitas tersebut semakin baik.

Tabel 1.2 Data rasio pengambilan ekuitas

No	KODE	ROE				
		2015	2016	20 17	2018	2019
1	APLN	12,31%	9,42%	16,37%	1,70%	0,94%
2	ASRI	10,36%	7,10%	16,16%	10,16%	9,60%
3	BAPA	1,19%	10%	11%	3,7%	3,7%
4	BEST	7%	10%	12,6%	10,1%	9%
5	BKSL	0,94%	7,9%	4,71%	3,5%	0,64%
6	BSDE	10,64%	8,32%	17,7%	5,61%	9,33%
7	CTRA	13,33%	8,19%	6,6%	7,82%	7,23%
8	DMAS	19,11%	10,3%	9,38%	7%	21%
9	GAMA	0,45%	1,11%	0,04%	0,14%	0,18%
10	GPRA	7,7%	4,65%	3,61%	4,66%	4,88%
11	JRPT	21%	20,75%	18,69%	15,68%	14,01%
12	KIJA	6,66%	7,57%	2,54%	1,11%	2,24%
13	LPCK	25,18%	12,72%	4,77%	26,92%	3,53%
14	MTLA	13,28%	12,65%	18,37%	14,75%	12,67%
15	PPRO	11,93%	12,24%	9,19%	8,54%	5,89%
16	PWON	14,81%	16,16%	15,83%	18,46%	17,9%
17	SMRA	14,13%	7,41%	6,37%	7,62%	6,49%
18	TARA	0,18%	0,03%	0,12%	0,09%	0,1%

Sumber: Data diolah (2020)

Ketika seorang investor berinvestasi pasti menginginkan pengembalian dari yang sudah diinvestasikan. ROE termasuk rasio yang paling penting karena dapat mengukur kemampuan entitas dalam mengembalikan dana tersebut. ROE yang bagus ialah yang nilainya tinggi karena investor akan semakin tertarik untuk menyeter modalnya, hal itu akan menyebabkan kenaikan pada *stock price* (Manoppo, 2015). Berdasarkan tabel 1.2 nilai ROE pada entitas *property* dan *real estate* setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan, seperti PT Alam Sutera Realty Tbk. pada tahun 2015 sebesar 10,36%, 2016 turun sebesar 7,10%, 2017 naik pesat sebesar 16,6%, 2018 maupun 2019 turun lagi sebesar 10,16% dan 9,60%, begitupula dengan entitas lainnya. Cara untuk menaikkan nilai ROE, bisa dilakukan peningkatan pada penjualan tanpa adanya peningkatan beban serta biaya operasional dan entitas juga dapat mengurangi harga pokok penjualan karena hal itu bisa menambah laba bersih.

Earning Per Share ialah laba bersih setiap saham dari suatu entitas dibagi jumlah saham yang diterbitkan (Utami and Darmawan, 2019). Tingkat keberhasilan entitas semakin tinggi dalam memberikan benefit kepada investor, akan semakin besar pula kepercayaan dan ketertarikan investor terhadap entitas sehingga usaha yang dijalankannya akan besar dan berkembang karena investor lebih mendapatkan penghasilan besar dari saham yang dimiliki dari perusahaan tersebut (Manoppo, 2015). Biasanya nilai EPS sudah tertera langsung pada laporan laba rugi.

Tabel 1.3 Data laba per lembar saham

No	KODE	EPS				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	APLN	41,47	32,63	70,83	2,15	(0,45)
2	ASRI	30,36	25,89	70,23	49,37	51,48
3	BAPA	2,09	2,72	19,54	12	6
4	BEST	21,94	34,83	50,10	43,81	39,41
5	BKSL	1,44	16,34	8,41	6,08	0,90
6	BSDE	112,44	93,32	255,64	67,43	147,00
7	CTRA	84	55	48	64	62
8	DMAS	29,58	15,71	13,63	10,30	27,70
9	GAMA	0,51	0,21	0,02	0,12	0,18
10	GPRA	21,09	10,17	7,45	8,67	11,44
11	JRPT	64,93	75,07	82,05	75,14	73,95
12	KIJA	16,39	21,13	4,08	1,97	5,71
13	LPCK	1.308	776	527	2.818	221
14	MTLA	28,16	35,45	59,00	62,93	63,62
15	PPRO	25,03	6,92	8,10	8,39	5,82
16	PWON	26,20	34,69	38,89	52,80	56,47
17	SMRA	59	22	25	31	36
18	TARA	0,47	0,37	0,04	0,05	0,06

Sumber: Data diolah (2020)

Berdasarkan tabel 1.3 nilai EPS pada entitas *property* dan *real estate* setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan, seperti PT Agung Podomoro Land Tbk. pada tahun 2015 sebesar 41,47, 2016 turun sebesar 32,63, 2017 naik pesat sebesar 70,83, 2018 turun drastis sebesar 2,15 dan 2019 minus sebesar 0,45. Jika dilihat dari laporan keuangan pada tahun 2017 laba bersih tahun berjalan pemilik entitas induk berjumlah 1.371.638.553 sedangkan tahun 2018 dan 2019 berjumlah 41.607.143 dan (8.657.699), inilah yang menyebabkan nilai EPS pada tahun 2018 turun drastis dan 2019 minus (negatif) karena tingginya nilai EPS bisa berpengaruh terhadap besarnya laba yang disediakan dan juga memberikan peningkatan jumlah deviden yang diterima oleh investor. EPS mengindikasikan

bahwa perusahaan mampu dan berusaha dalam mendapatkan laba. Salah satu penyebab naiknya EPS adalah naiknya laba bersih dan jumlah saham yang beredar pada entitas tetap, dan sebaliknya turunnya EPS disebabkan laba bersih yang dihasilkan tetap, sedangkan jumlah saham yang beredar pada entitas naik.

Debt to Equity Ratio ialah hak rasio keuangan atas kekayaan yang dimiliki entitas setelah dikurangi semua kewajiban. DER berdampak pada kenaikan *stock price*. Semakin tinggi DER, akan semakin rendah pembiayaan perusahaan terhadap pemegang saham dan semakin rendah pula kemampuan perusahaan dalam membayar semua kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya (Utami and Darmawan, 2019).

Tabel 1.4 Data Total hutang terhadap ekuitas

No	KODE	DER				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	APLN	171%	158%	150%	144%	129%
2	ASRI	183%	181%	142%	119%	107%
3	BAPA	74%	67%	49%	26%	6%
4	BEST	52%	54%	49%	51%	43%
5	BKSL	70%	59%	51%	53%	61%
6	BSDE	63%	58%	57%	72%	62%
7	CTRA	101%	103%	105%	106%	104%
8	DMAS	12%	6%	7%	4%	17%
9	GAMA	22%	23%	28%	25%	26%
10	GPRA	66%	55%	45%	42%	51%
11	JRPT	83%	73%	58%	57%	51%
12	KIJA	96%	90%	91%	95%	93%
13	LPCK	51%	33%	60%	23%	145%
14	MTLA	64%	57%	62%	51%	59%
15	PPRO	111%	196%	151%	183%	220%
16	PWON	100%	88%	83%	63%	44%
17	SMRA	149%	155%	159%	157%	159%
18	TARA	24%	16%	17%	7%	7%

Sumber: Data diolah (2020)

Berdasarkan tabel 1.4 nilai DER pada entitas *property* dan *real estate* setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan, seperti PT PP Properti Tbk. pada tahun 2015 sebesar 111%, 2016 sebesar 196%, 2017 sebesar 151%, 2018 sebesar 183%, 2019 sebesar 220%. Hal ini disebabkan besarnya total liabilitas (hutang) pada entitas tersebut, jika dilihat dari laporan keuangan pada tahun 2019 total hutang PT PP Properti Tbk. berjumlah 13.459.622.235.742 sedangkan ekuitasnya berjumlah 6.125.058.340.691. Inilah yang menyebabkan nilai DER pada entitas tersebut tinggi hingga mencapai 220% karena DER dinilai bagus apabila di bawah satu, jika lebih dari satu bisa menghambat perkembangan kinerja entitas serta mengganggu kemajuan harga saham dan sebagian besar investor lebih menghindari perusahaan dengan DER di atas dua. Menurut (Nurhikmawaty and Widiyanti, 2020) DER yang rendah menandakan perusahaan memiliki tingkat hutang yang rendah pula dan hal itu dapat menaikkan pendapatan. Jika pendapatan meningkat, maka deviden yang dibagikan pun meningkat.

Berdasarkan alasan pemaparan latar belakang diatas, penulis melakukan pengamatan, pengumpulan data dan pengujian dengan judul “**Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Saham pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berlandaskan latar belakang yang penulis lakukan, akan dijabarkan sebagai berikut:

1. *Stock price* entitas subsektor *property* dan *real estate* sulit diprediksi.

2. Untuk mengantisipasi terjadi kemahalan *stock price* dan ketidakmampuan investor dan calon investor dalam membeli saham.

1.3. Batasan Masalah

Identifikasi masalah yang penulis lakukan terbatas pada permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor yang mempengaruhi *stock price* ada banyak dan penulis mengambil *Return On Equity, Debt to Equity Ratio* serta *Earning Per Share*.
2. Objek riset entitas subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Riset ini dibatasi pada tahun 2015-2019.

1.4. Rumusan Masalah

Berlandaskan pembatasan persoalan di atas, maka perumusan masalah dalam riset ini yakni:

1. Apakah *Return On Equity* berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

3. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5. Tujuan Penelitian

Berlandaskan perumusan masalah, tujuan riset ini adalah :

1. Memahami pengaruh *Return On Equity* terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Memahami pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Memahami pengaruh *Earing Per Share* terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Memahami pengaruh *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Earing Per Share* terhadap harga saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6. Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

Bagi peneliti selanjutnya boleh dimanfaatkan sebagai sumber informasi yang relevan dan bisa dijadikan referensi mengenai analisis faktor yang mempengaruhi harga saham. Faktor yang dimaksud yakni *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share*.

1.6.2. Manfaat Praktis

1. Bagi investor, hasil dari riset ini bisa memberikan informasi serta sebagai bahan pertimbangan saat menentukan keputusan sebelum berinvestasi di pasar modal.
2. Bagi entitas, hasil dari riset ini dapat dijadikan sebagai dasar dalam meningkatkan kapasitas perusahaan terkait *stock price*.
3. Bagi penulis, bermanfaat untuk memenuhi persyaratan tugas akhir serta bisa menambah wawasan dan pengetahuan mengenai *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio* dan *Earing Per Share* terhadap harga saham pada entitas subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Bagi Universitas Putera Batam, hasil dari riset ini diharapkan bisa bermanfaat untuk para mahasiswa sebagai acuan dalam mengembangkan riset kedepannya.