

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kondisi keuangan perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangan perusahaan yang diterbitkan perusahaan secara berkala. Sebab, dalam setiap laporan keuangan perusahaan dapat diperoleh informasi tentang posisi keuangan perusahaan, kinerja keuangan, aliran kas perusahaan, dan informasi lain yang sangat berkaitan dengan laporan keuangan. Laporan keuangan yang berupa neraca, laporan laba rugi dari suatu perusahaan, bila disusun secara baik dan akurat dapat memberikan gambaran keadaan yang nyata mengenai hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan selama kurun waktu tertentu.

Harga saham suatu perusahaan mencerminkan nilai perusahaan di mata masyarakat, apabila harga saham perusahaan tinggi, maka nilai perusahaan baik di mata masyarakat dan sebaliknya, oleh karena itu harga saham merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan. Para investor pada pasar modal perlu memperoleh informasi yang berkaitan dengan fluktuasi harga saham agar bisa mengambil keputusan mengenai saham perusahaan yang layak untuk dipilih guna menginvestasikan kelebihan dananya.

Memaksimumkan harga saham dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain melaksanakan operasional perusahaan secara lebih efisien, kinerja perusahaan mengacu pada hasil akhir dari kegiatan operasional perusahaan selama satu periode tertentu, umumnya satu tahun dan penilaian kinerja perusahaan bertujuan untuk

mengevaluasi perusahaan dalam meningkatkan harga saham (Fauziah, F., 2017). Efektivitas dan efisiensi suatu perusahaan dalam menjalankan operasinya ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh profit. Penggunaan rasio keuangan dapat menggambarkan kinerja keuangan yang telah dicapai. Untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan usaha maka perusahaan perlu menganalisis laporan keuangan agar diperoleh informasi tentang posisi keuangan perusahaan yang bersangkutan.

Di pasar modal terdapat banyak pilihan perusahaan yang dapat dipilih oleh investor untuk menanamkan modalnya. Perusahaan public yang mencatat sahamnya di bursa efek indonesia diklasifikasikan kedalam 9 sektor. Subsektor perusahaan Properti dan Real estate dapat dinilai sebagai pasar yang kompetitif karena properti dan aset merupakan kebutuhan pokok manusia dan subsektor Properti dan Real estate merupakan salah satu perusahaan yang produknya selalu dibutuhkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, serta subsektor Properti dan Real estate menjadi sektor yang potensial karena menjadi salah satu sektor andalan dalam memberikan kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional.

Adapun perusahaan pada subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 sebanyak 46 perusahaan. Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, harga rata-rata dan perkembangan saham dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Perkembangan Harga Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa
Efek Indonesia Periode 2016-2019

Keterangan	Harga Saham			
	2016	2017	2018	2019
Jumlah	4741,00	4588,00	4104,00	3695,00
Rata-rata	338,64	327,71	293,14	263,93
Perkembangan	-	-3%	-11%	-10%

Sumber: (data diolah 2020)

Berdasarkan Tabel 1.1 menunjukkan rata-rata harga per lembar saham dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 menunjukkan penurunan namun tidak signifikan. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2017, terjadi penurunan nilai rata-rata harga saham sebesar Rp 327.71 dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 338.64 pada tahun 2016 atau terjadi penurunan rata-rata harga saham sebesar -3%. Hal yang sama terjadi pada tahun 2018, dimana terjadi penurunan rata-rata harga saham sebesar Rp 293.14 atau terjadi penurunan rata-rata harga saham sebesar -11% dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 327.71 pada tahun 2017. Hal yang sama kembali terjadi pada tahun 2019 dimana nilai rata-rata harga saham kembali mengalami penurunan sebesar Rp 263.93 atau dengan kata lain nilai rata-rata perkembangan mengalami penurunan sebesar -10%. Hal ini menunjukkan terjadinya penurunan minat beli investor terhadap saham-saham perusahaan subsektor properti dan real estate selama periode penelitian yaitu pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2019.

Efektivitas dan efisiensi suatu perusahaan dalam menjalankan operasinya ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh profit. Penggunaan rasio

keuangan dapat menggambarkan kinerja keuangan yang telah dicapai. Memaksimalkan harga saham dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain melaksanakan operasional perusahaan secara lebih efisien, kinerja perusahaan mengacu pada hasil akhir dari kegiatan operasional perusahaan selama satu periode tertentu, umumnya satu tahun dan penilaian kinerja perusahaan bertujuan untuk mengevaluasi perusahaan dalam meningkatkan harga saham (Fauziah, F., 2017).

Current Ratio (CR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki. *Current ratio* dapat dihitung dengan cara membandingkan aktiva lancar terhadap hutang lancar (Sujarweni, W.V., 2017). Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, harga rata-rata dan perkembangan *Current Ratio* (CR) dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2
Perkembangan *Current Ratio* Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019

Keterangan	<i>Current Ratio</i> (CR)			
	2016	2017	2018	2019
Jumlah	38,96	37,69	50,54	39,90
Rata-rata	2,78	2,69	3,61	2,85
Perkembangan	-	-3%	34%	-21%

Sumber: (data diolah 2020)

Berdasarkan Tabel 1.2 menunjukkan nilai rata-rata *Current Ratio* dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 menunjukkan arah yang fluktuatif. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2017, terjadi

penurunan rata-rata *Current Ratio* sebesar 2.69 dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar 2.78 pada tahun 2016 atau terjadi penurunan jumlah rata-rata *Current Ratio* sebesar -3%, sedangkan pada tahun 2018 terjadi kenaikan rata-rata *Current Ratio* sebesar 3.61 atau terjadi peningkatan jumlah rata-rata *Current Ratio* sebesar 34% dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar 3.48 pada tahun 2017. Namun, pada tahun 2019 terjadi penurunan kembali pada nilai rata rata perkembangan sebesar 2.85 atau dengan kata lain terjadi penurunan sebesar -21% pada tahun tersebut.

Debt to Assets Ratio (DAR) merupakan perbandingan antara hutang lancar dan hutang jangka panjang dan jumlah seluruh aktiva diketahui. Rasio ini menunjukkan beberapa bagian dari keseluruhan aktiva yang dibelanjai oleh hutang (Sujarweni, W.V., 2017). Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, nilai rata-rata dan perkembangan *Debt to Assets Ratio* (DAR) dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.3
Perkembangan *Debt to Assets Ratio* Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019

Keterangan	<i>Debt to Assets Ratio</i> (DAR)			
	2016	2017	2018	2019
Jumlah	5,19	4,85	4,64	4,64
Rata-rata	0,371	0,346	0,331	0,331
Perkembangan	-	-7%	-4%	0%

Sumber: (data diolah 2020)

Berdasarkan Tabel 1.3 menunjukkan nilai rata-rata *Debt to Assets Ratio* dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 menunjukkan penurunan namun tidak signifikan. Hal ini dapat dilihat pada

tahun 2016 hingga tahun 2019 rata-rata *Debt to Assets Ratio* secara berturut-turut sebesar 0.371, 0.346, 0.331 dan 0.331 dengan perkembangan pada tahun 2017 terhadap tahun 2016 sebesar -7% dan perkembangan pada tahun 2018 terhadap 2017 sebesar -4% di ikuti dengan perkembangan yang stagnan pada tahun 2019 yaitu sebesar 0%. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terjadi perubahan signifikan pada *Debt to Assets Ratio* dengan persentase perkembangan yang stabil.

Return on Assets (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan netto (Sujarweni, W.V., 2017). Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, nilai rata-rata dan perkembangan *Return on Assets* (ROA) dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.4
Perkembangan *Return on Assets* Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019

Keterangan	<i>Return on Assets</i> (ROA)			
	2016	2017	2018	2019
Jumlah	1,40	1,38	3,39	9,23
Rata-rata	0,100	0,099	0,242	0,659
Perkembangan	-	-1%	146%	172%

Sumber: (data diolah 2020)

Berdasarkan Tabel 1.4 menunjukkan nilai rata-rata *Return on Assets* dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 menunjukkan peningkatan. Hal ini dapat dilihat terjadi penurunan rata-rata yang tidak terlalu signifikan pada tahun 2017 sebesar 0.099 atau terjadi penurunan sebesar

1% di bandingkan tahun sebelumnya dimana nilai rata-rata sebesar 0.100. Sedangkan perkembangan pada tahun 2018 mengalami peningkatan yang signifikan yaitu sebesar 146% di ikuti dengan peningkatan nilai rata rata pada tahun 2019 sebesar 172% dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi perubahan yang signifikan pada *Return on Assets* perusahaan selama periode 2016 hingga 2018.

Menurut kasmir (2012) *Earning per Share* merupakan “Rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham.” Semakin tinggi nilai EPS tentu saja menggembirakan pemegang saham karena semakin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham. Rasio laba menunjukkan dampak gabungan dari likuiditas serta manajemen aktiva dan kewajiban terhadap kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, nilai rata-rata dan perkembangan *Earning per Share* (EPS) dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.5
Perkembangan *Earning Per Share* Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019

Keterangan	<i>Earning per Share</i> (EPS)			
	2016	2017	2018	2019
Jumlah	460,51	544,09	431,93	434,79
Rata-rata	32,89	38,86	30,85	31,06
Perkembangan	-	18%	-21%	1%

Sumber: (data diolah 2020)

Berdasarkan Tabel 1.5 menunjukkan nilai rata-rata *Earning per Share* dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-

2019 menunjukkan arah yang fluktuatif. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2017, terjadi kenaikan rata-rata *Earning per Share* sebesar Rp 38.86 dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 32.89 pada tahun 2016 atau terjadi kenaikan jumlah rata-rata *Earning per Share* sebesar 18%, sedangkan pada tahun 2018 terjadi penurunan rata-rata *Earning per Share* sebesar Rp 30.85 atau terjadi penurunan jumlah rata-rata *Earning per Share* sebesar -21% dibandingkan tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 38.86 pada tahun 2017. Pada tahun 2019 terjadi kenaikan yang tidak terlalu signifikan dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 31.06 atau terjadi peningkatan sebesar 1%.

Berdasarkan data dan uraian diatas, penulis ingin mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya penurunan harga saham-saham perusahaan subsektor properti dan real estate dan keterkaitan variabel-variabel yang diteliti terhadap penurunan harga saham selama periode penelitian yaitu pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2019, maka dari itu penulis berminat untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “**Analisis Pengaruh *Current Ratio (CR)*, *Debt to Assets Ratio (DAR)*, *Return On Assets (ROA)* dan *Earning per Share (EPS)* Terhadap Harga Saham Pada Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2019**”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return On Assets* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return On Assets* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
3. Variabel mana yang paling berpengaruh dominan terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas, maka ada beberapa hal yang menjadi tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return On Assets* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return On Assets* (ROA) dan *Earning per Share*

(EPS) secara simultan terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.

3. Mengetahui Variabel mana yang paling berpengaruh dominan terhadap harga saham pada subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di peroleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Akademik

Penelitian ini akan bermanfaat bagi para akademiksi dalam mengkaji ulang penelitian-penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sehingga dapat digunakan sebagai acuan bagi penelitian sejenis.

2. Praktisi

Secara praktisi penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pertimbangan kepada perusahaan tentang rasiolikuiditas, solvabilitas dan profitabilitas dalam meningkatkan harga saham.