

# **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.

Tujuan utama perusahaan adalah maksimalisasi keuntungan (profit) dan maksimalisasi kemakmuran (*wealth*) (Gitosudarmo, I. dan Basri, 2017). Sedangkan, menurut Kasmir (2009) tujuan perusahaan adalah memaksimalkan harga saham, memaksimalkan laba, menciptakan kesejahteraan bagi stakeholder, menciptakan citra perusahaan, meningkatkan tanggung jawab sosial. Perusahaan yang berorientasi pada perolehan keuntungan, akan memfokuskan kegiatannya untuk meningkatkan harga saham sehingga mencapai maksimum (laba merupakan tolok ukur keberhasilan).

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 dan nilai

perusahaan 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).

Di pasar modal terdapat banyak pilihan perusahaan yang dapat dipilih oleh investor untuk menanamkan modalnya. Perusahaan publik yang mencatat sahamnya di bursa efek Indonesia diklasifikasikan ke dalam 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 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada subsektor properti dan real estate sebanyak 38 perusahaan. Perkembangan harga saham masing-masing perusahaan selama periode 2018-2020 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan ROA, ROE, EPS dan Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Di**  
**Bursa Efek Indonesia Periode 2018 – 2020**

<i>Return On Assests (ROA)</i>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Jumlah</b>	166.02	103.94	-50.71
<b>Rata-rata</b>	5.03	3.15	-1.54
<b>Perkembangan</b>		-188%	-469%
<i>Return On Equity (ROE)</i>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Jumlah</b>	217.19	141.44	32.85
<b>Rata-rata</b>	6.58	4.29	1.00
<b>Perkembangan</b>		-35%	-77%
<i>Earning Per Share (EPS)</i>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Jumlah</b>	3802.43	1775.72	-1725.63
<b>Rata-rata</b>	115.23	53.81	-52.29
<b>Perkembangan</b>		-53%	-197%
<b>Harga Saham</b>			
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Jumlah	40856.00	40859.00	39561.00
Rata-rata	1238.06	1238.15	1198.82
Perkembangan		0%	-3%

Berdasarkan tabel diatas, jumlah nilai rata-rata variabel *Return On Assests* (ROA) dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 menunjukkan arah negatif atau mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2019, terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata variabel *Return On Assests* (ROA) dengan nilai sebesar 3.15% atau turun sebesar -188% dibandingkan dengan tahun sebelumnya pada tahun 2018 dengan nilai rata-rata sebesar 5.03%. Pada tahun 2020 kembali terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata *Return On Assests* (ROA) dari tahun sebelumnya menjadi -1.54% atau terjadi penurunan sebesar 469%.

Selanjutnya, jumlah nilai rata-rata variabel *Return On Equity* (ROE) dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 menunjukkan arah negatif atau mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2019, terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata variabel *Return On Equity* (ROE) dengan nilai sebesar 4.29% atau turun sebesar -35% dibandingkan dengan tahun sebelumnya pada tahun 2018 dengan nilai rata-rata sebesar 6.58%. Pada tahun 2020 kembali terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata *Return On Equity* (ROE) dari tahun sebelumnya menjadi 1.00% atau terjadi penurunan sebesar -77%.

Selanjutnya, jumlah nilai rata-rata variabel *Earning Per Share* (EPS) dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 menunjukkan arah negatif atau mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2019, terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata variabel *Earning Per Share* (EPS) dengan nilai sebesar Rp 53.81 atau turun sebesar -53% dibandingkan dengan tahun sebelumnya pada tahun 2018 dengan nilai rata-rata sebesar Rp 115.23. Pada tahun 2020 kembali terjadi penurunan jumlah nilai rata-rata *Earning Per Share* (EPS) dari tahun sebelumnya menjadi Rp 52.29 atau terjadi penurunan sebesar Rp 197%.

Berdasarkan tabel diatas, jumlah rata-rata harga saham dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018 - 2020 menunjukkan arah stagnan atau tidak mengalami kenaikan atau penurunan. Hal ini dapat dilihat pada tahun 2019, jumlah rata-rata harga saham sebesar 1238.15 dan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu rata-rata sebesar 1238.06. Pada tahun 2020 terjadi penurunan jumlah rata-rata harga saham dari tahun sebelumnya menjadi 1198.82 atau turun sebesar 0.03%. Hal ini mengindikasikan bahwa harga saham mengalami stagnan dan penurunan tipis. harga saham menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset yang dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh laba. Akan

tetapi, harga saham yang rendah mengindikasikan bahwa kinerja perusahaan berada pada tingkatan yang kurang baik yang disebabkan oleh berbagai faktor.

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 dan nilai perusahaan 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).

Penelitian yang dilakukan oleh Sijabat, F.D. dan Suarjaya, A.G. (2018) menunjukkan bahwa Return on Assets (ROA) tidak berpengaruh terhadap Price Earning Ratio (PER) Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Tahun 2013-2015. Penelitian yang sama dilakukan oleh Septian, A. dan Bodroastuti, T (2014) menunjukkan bahwa Return On Assets (ROA) berpengaruh positif terhadap Price to Earning Ratio (PER) pada perusahaan perusahaan sektor barang konsumsi yang terdaftar di BEI periode 2008 – 2010. Hal ini mengindikasikan bahwa suatu variabel dapat memberikan pengaruh yang beragam terhadap variabel.

Berdasarkan data dan uraian diatas, penulis ingin mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan fluktuatifnya harga saham pada objek penelitian tersebut, maka dari itu penulis berminat untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Harga Saham Pada Industri Subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Assets* (ROA) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020?
2. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* (ROE) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020?
3. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020?
4. Bagaimana pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020?

## 1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020.

3. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) secara parsial terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020.
4. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham pada Industri Sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2018-2020.

#### **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 harga saham dan nilai perusahaan sehingga dapat digunakan sebagai acuan bagi penelitian sejenis maupun untuk penelitian lanjutan.

2. Praktisi

Secara praktisi penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pertimbangan kepada perusahaan tentang rasio profitabilitas dalam meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan.