

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2013 sebesar 248,8 juta, tahun 2014 sebesar 252,2 juta, tahun 2015 sebesar 255,5 juta dan tahun 2016 258,7 juta. Artinya, jumlah penduduk Indonesia naik sebesar 3 juta setiap tahunnya dan berakibat kepada meningkatnya kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal. Pada tahun 2016, angka *backlog* atau kebutuhan rumah yang masih belum terpenuhi di Indonesia mencapai 11,4 juta unit. Dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat tersebut, pemerintah merealisasikan program satu juta rumah (Berita PUPR, 2016). Sejak peluncuran program satu juta rumah, pemerintah mengeluarkan delapan regulasi untuk mendukung program tersebut dan mendorong sektor properti. Menurut Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUBR), dengan sejalannya regulasi yang terus diperbaiki oleh pemerintah, maka sektor properti akan bertumbuh dan mengalami peningkatan. (Ramadhiani, 2015)

Faktor yang mempengaruhi membaiknya sektor properti menurut Direktur Eksekutif Studi Properti Indonesia (PSPI) Panangian Simanungkali adalah *Loan to Value* (LTV) yang diberlakukan pada bulan Juli tahun 2015 dan sangat terasa oleh

Emiten pada kuartal pertama tahun 2016. Kedua, kredit properti tumbuh 15% atau 76 triliun lebih tinggi dibandingkan tahun 2015 diantaranya kredit konstruksi *real estate* dan kredit pemilikan rumah atau apartemen (KPR/A). Ketiga, tumbuhnya pasar perumahan segmen menengah bawah dengan kisaran harga di bawah Rp.600 juta, pertumbuhan diperkirakan sebesar 8 hingga 110%, pasar apartemen segmen kelas menengah dengan harga melebihi Rp.1 miliar akan diprediksi mengalami peningkatan sebesar 10% hingga 12%. Salah satu program pemerintah yang sedang dilakukan dalam kurun waktu dekat adalah percepatan realisasi pembangunan infrastruktur yang merupakan salah satu peluang terbaik untuk sektor properti dan *real estate* untuk terus dapat bertumbuh. Perekonomian diprediksi akan mengalami peningkatan sebesar 5,3% hingga 6% dan memberikan dampak positif yaitu meningkatnya daya beli masyarakat, sehingga konsumen akan memiliki kemampuan lebih untuk membeli hunian dan jenis properti lainnya. (Alexander, 2015).

Menurut Direktur Utama Bank BTN Maryono pada semester II tahun 2016 sektor properti mengalami peningkatan penjualan hingga penghujung tahun 2017. Sesuai data yang dimiliki oleh Bank BTN, total pertumbuhan penjualan sektor tersebut pada tahun 2016 naik mencapai 180 % dibandingkan tahun sebelumnya dan berdasarkan data yang diolah oleh *Business Intelligence* Rumah 123 ada peningkatan pada pembuatan rumah tapak yaitu sebesar 192%. (Musyyafa, 2016).

Prestasi yang ditunjukkan oleh sektor properti membuat nilai saham emiten tersebut meningkat. Pada tahun 2017 indeks sektor properti mengalami peningkatan tertinggi kedua setelah sektor pertambangan. Berdasarkan Survei Harga Properti

Residensial yang dirilis Bank Indonesia (BI) tercatat mayoritas saham properti mengalami pertumbuhan signifikan secara *year to date* yang meningkat sebesar 22,22% hingga 115,91%. (Setiaji, 2018)

Menurut Setiyawan (2014) harga saham menjadi salah satu hal penting yang menjadi pertimbangan investor dalam melakukan suatu investasi. Harga saham yang diharapkan oleh investor adalah harga saham yang stabil dan mempunyai pola pergerakan yang cenderung naik dari waktu ke waktu, akan tetapi kenyataannya harga saham cenderung berfluktuasi. Berfluktuasinya harga saham menjadi risiko tersendiri bagi investor. Oleh karena itu, investor harus memahami hal apa saja yang dapat mempengaruhi fluktuasi harga saham. Fluktuasi harga saham secara fundamental dipengaruhi oleh kinerja perusahaan dan kemungkinan risiko yang dihadapi perusahaan.

Menurut Riris (2017) analisis kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menghitung rasio keuangan berdasarkan informasi yang didapat dari laporan keuangan perusahaan. Rasio keuangan dikelompokkan dalam lima jenis, yaitu rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio penilaian/pasar. Rasio-rasio keuangan ini menggambarkan kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan pada suatu perusahaan dan memiliki pengaruh terhadap harga saham dari suatu perusahaan yang tentunya akan menjadi pertimbangan utama bagi investor untuk membeli saham sebuah perusahaan. Salah satu komponen yang berhubungan dengan kondisi internal perusahaan adalah kinerja perusahaan yg terdiri

dari *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Assets* (ROA), dan *Return On Equity* (ROE).

Rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan yang likuid akan dengan mudah memenuhi kewajiban tersebut. Jika perusahaan likuid maka kinerja perusahaan dinilai baik oleh investor. Seiring dengan naiknya penilaian kinerja perusahaan di mata investor, maka harga saham pun akan ikut naik. Jenis rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *current ratio* karena rasio ini dianggap dapat membandingkan penilaian likuiditas antara satu perusahaan dengan perusahaan lain. *Current ratio* dihitung dengan membandingkan jumlah asset lancar dengan utang lancar (Arifin dan Agustami, 2016). Pada hasil penelitian terdahulu menurut Sondakh, F., Tommy, P., dan Mengantar, M (2015) *current ratio* berpengaruh terhadap harga saham, menurut Arifin dan Agustami (2016) *current ratio* memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham. Sedangkan menurut Novitasari dan Herlambang (2015) *current ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham.

Rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka panjang. Rasio ini mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai oleh utang. Rasio solvabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio*, yaitu rasio yang menggambarkan perbandingan antara total utang dengan total modal perusahaan yang digunakan sebagai modal usaha. Jika *Debt to Equity Ratio* suatu perusahaan tinggi maka para investor akan menghindari saham tersebut, akibatnya permintaan akan saham tersebut

menurun dan mengakibatkan harga saham turun (Hijriah, 2007 dalam Arifin dan Agustami 2016). Hasil penelitian terdahulu menurut Nordiana dan Budiyanto (2017) *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, menurut Ramdhani (2013) terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap harga saham. Sedangkan menurut Safitri (2013) *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham.

Menurut Kasmir (2013:196) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, terutama laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Equity* (ROE). Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Rasio ini untuk mengetahui efektifitas dan efisiensi pengolahan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan. Menurut Bambang (2010), *Return On Equity* merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih yang dikaitkan dengan pembayaran dividen, semakin meningkat maka akan terjadi kecenderungan naiknya harga saham. Penelitian terdahulu menurut Vita (2013) *Return On Equity* memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap harga saham, menurut Arifin dan Agustami (2016) *Return On Equity* memiliki pengaruh terhadap

harga saham. Sedangkan menurut Hadyansyah dan Lestari (2014) tidak terdapat pengaruh *Return On Equity* terhadap harga saham.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio yang mengukur seberapa besar dividen per lembar saham yang akan dibagikan kepada investor setelah dikurangi dengan dividen bagi para pemilik perusahaan. Apabila EPS perusahaan tinggi, maka semakin banyak investor yang mau membeli saham tersebut sehingga harga saham akan tinggi. Makin tinggi nilai EPS akan menggembirakan pemegang saham karena semakin besar laba yang akan disediakan untuk pemegang saham (Dharmastuti, 2004 dalam Hartini, 2013). Jika laba perusahaan tinggi maka para investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut, sehingga harga saham tersebut akan mengalami kenaikan (Tandelilin, 2011). Penelitian terdahulu oleh Hartini (2013), Ratih et al (2013), Santoso (2012) dan Sanjaya et al (2015) mengatakan bahwa *Earning per share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham.

Beberapa hasil penelitian mengenai pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Earning Per Share* terhadap harga saham cenderung tidak konsisten atau memiliki perbedaan antara peneliti satu dengan peneliti lainnya. Oleh karena adanya ketidak konsistenan hasil penelitian, penggunaan sampel yang berbeda dari peneliti terdahulu, serta fenomena yang berbeda maka hal tersebut mendasari penulis untuk melakukan penelitian.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap harga saham Pada Sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham Pada Sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016?
3. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap harga saham Pada Sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016?
4. Apakah *Earning per share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham Pada Sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016?
5. Apakah *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh secara simultan terhadap Harga Saham pada Sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah, maka dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menguji signifikansi pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham

2. Untuk mengetahui dan menguji signifikansi pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham
3. Untuk mengetahui dan menguji signifikansi pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham
4. Untuk mengetahui dan menguji signifikansi pengaruh *Earning per share* (EPS) terhadap harga saham
5. Untuk mengetahui dan menguji pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan penelitian berupa kegunaan praktis dan teoritis.

1. Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi para investor dan calon investor sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di Bursa Efek Indonesia.

2. Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan, sehingga harga per lembar saham perusahaan dapat meningkat.

3. Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi pembanding bagi penelitian terdahulu dan menjadi bahan referensi bagi peneliti selanjutnya dengan topik yang sejenis.

