

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Peran pasar modal sangat hakiki dalam perekonomian suatu negara. Pasar modal menjalankan fungsi sebagai jalan bagi perusahaan untuk mendapatkan sejumlah dana dari investor. Ferli et al (2022) mengatakan bahwa pasar saham termasuk faktor penting yang membantu pertumbuhan ekonomi khususnya di Indonesia, sehingga pemerintah berupaya menerapkan berbagai macam peraturan serta kebijakan untuk menarik investor agar berinvestasi di perusahaan yang ada di Indonesia.

Azis et al (2015:81) menyatakan bahwa saham perlembarnya merupakan selembar kertas yang menunjukkan kepemilikan saham berapapun banyaknya dari emiten yang mempublikasikan kertas tersebut. Dengan kata lain, saham memiliki nilai atau harga setiap lembarnya.

Harga pasar saham merupakan cermin dari kondisi perusahaan. Perusahaan dengan prospek yang bagus akan memiliki harga saham yang tinggi dan sebaliknya. Namun, harga saham sangat fluktuatif (naik-turun). Hal tersebut diakibatkan oleh beberapa faktor yang berpengaruh terhadap harga saham. Ada dua faktor yang bisa mempengaruhi terjadinya naik dan turunnya harga saham, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Peneliti menggunakan faktor yang berasal dari internal perusahaan yang terkandung dalam laporan keuangan pada penelitian ini. Faktor internal perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu rasio-rasio

keuangan, seperti rasio Likuiditas yang diukur dengan CR, rasio Profitabilitas yang dinilai dengan ROE dan rasio Solvabilitas yang dinilai dengan DER.

Faktor internal pertama yang mempengaruhi harga saham adalah CR. CR merupakan perimbangan antara aset lancar dan kewajiban lancar. CR menerangkan sejauh mana aset lancar membayar utang-utang lancar. Semakin tinggi perimbangan aset lancar dan utang jangka pendek maka semakin besar kesanggupan perusahaan membayar utang lancarnya. (Darmawan, 2020: 60). Oleh karena itu, penanam modal akan tertarik atau bersedia untuk menanamkan modal sehingga harga saham naik atau meningkat.

Faktor internal kedua yang mempengaruhi harga saham adalah ROE. ROE menilai kesanggupan perusahaan dalam menghasilkan profit berdasarkan ekuitas saham tertentu. (Hanafi & Halim, 2016: 82). (Kasmir, 2015:204) menyatakan bahwa semakin besar ROE, berarti semakin efisien yang berarti kapasitas pemilik perusahaan semakin hebat dan sebaliknya. Oleh karena itu, penanam modal akan tertarik atau bersedia untuk menanamkan modal sehingga harga saham naik atau meningkat.

Faktor internal ketiga yang mempengaruhi harga saham adalah DER. DER adalah perbandingan pembelanjaan kewajiban dalam suatu perusahaan terhadap modalnya. DER merupakan keseluruhan utang dibagi keseluruhan modal. Dari perspektif kesanggupan menutupi utang jangka panjang semakin baik kesanggupan perusahaan dalam menutupi utang jangka panjang apabila semakin kecil rasio ini. (Darmawan, 2020:77). Dengan demikian, apabila rasio ini tinggi, investor akan ragu untuk berinvestasi sehingga menyebabkan harga saham turun.

Investor atau calon investor memerlukan pertimbangan-pertimbangan yang matang sebelum memutuskan berinvestasi di pasar modal. Dalam menanamkan modal, seorang investor tentunya mengharapkan keuntungan yang dapat berupa dividen dan *capital gain*. Oleh karena itu, investor harus mengetahui kelemahan dan keunggulan suatu perusahaan yang akan ditanaminya modal. Brigham & Houston (2019:32) mengatakan bahwa teori sinyal ialah aksi yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan untuk menyampaikan petunjuk kepada penanam modal mengenai bagaimana perusahaan melihat prospek perusahaan. Teori sinyal menandakan adanya informasi asimetris antara pihak manajemen dengan investor, di mana informasi yang lebih baik tentang prospek perusahaan dimiliki oleh investor ketimbang investor. Oleh karena itu, manajemen harus memberikan informasi kepada pemangku kepentingan melalui publikasi laporan keuangan. Teori sinyal tersebut menerangkan bagaimana perusahaan harus mengirimkan sinyal kepada pemakai laporan keuangan, yang dalam hal ini adalah calon investor. Hery (2015:132) mengatakan bahwa laporan keuangan termasuk basis bagi para pengguna laporan keuangan yang penting dalam mengambil keputusan ekonomi. Laporan keuangan dapat digunakan untuk memperkirakan apa yang akan terjadi di masa mendatang.

Agar mendapat informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan sebagai dasar pertimbangan melakukan investasi melalui laporan keuangan, perlu melakukan analisis laporan keuangan. Hery (2015:132) mengatakan bahwa analisis laporan keuangan ialah cara untuk mengupas laporan keuangan ke dalam komponen-komponennya dan mempelajari setiap komponen itu untuk

mendapatkan pengetahuan yang akurat atas laporan keuangan tersebut. Menelaah laporan keuangan artinya mengukur performa perusahaan secara internal maupun eksternal, yaitu dibandingkan dengan perusahaan berbeda dalam industri yang sama. Hal itu sangat berguna bagi perkembangan perusahaan dengan mengetahui seberapa efektif operasi perusahaan telah berjalan. Tidak hanya berguna bagi internal perusahaan, akan tetapi analisis laporan keuangan juga berguna bagi investor dan para pemangku kepentingan (*stakeholder*) lainnya. Analisis laporan keuangan ialah cara untuk menolong para penatap keputusan untuk memahami baik dan buruknya perusahaan melalui keterangan yang diperoleh dari laporan keuangan. Umumnya analisis laporan keuangan dilakukan dengan cara menganalisis rasio-rasio keuangan.

Di pasar modal terdapat banyak perusahaan yang dapat ditentukan oleh penanam modal untuk berinvestasi. Perusahaan subsektor Properti dan Real Estate adalah salah satunya karena mampu berkompetisi dan berkembang. Mengingat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah, dapat diketahui bahwa sektor ini memiliki prospek yang menguntungkan di masa mendatang sehingga peneliti memilih perusahaan subsektor Properti dan Real Estate menjadi objek dalam penelitian ini.

Pemerintah memberikan insentif untuk sektor properti, yaitu pada real estate dan sektor konstruksi, karena peran sertanya terhadap ekonomi nasional selama 20 tahun terakhir terus mengalami peningkatan, dari 7,8 persen pada tahun 2000 menjadi 13,6 persen pada tahun 2020. (Chrysnamurti, 2021). Namun, data

perusahaan subsektor Properti dan Real Estate tahun 2018-2022 menggambarkan adanya fenomena harga saham yang mengalami kenaikan dan penurunan.

Di tengah pandemi Covid-19, properti menjadi salah satu sektor yang paling banyak insentif, meski demikian, ternyata pandangan tersebut belum sanggup menolong rapor merah saham emiten properti yang tercatat memiliki kinerja terburuk. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), per 28 Mei 2021, indeks sektor properti tersebut mengalami koreksi terbesar, atau sebesar 14,91 persen secara year to date meski Bank Indonesia tidak mengubah suku bunga acuannya di level terendah yakni 3,5 persen. Harga saham sejumlah pengembang besar mengalami penurunan. (Sari, 2021)

Melansir Bloomberg, IDX Property and Real Estate dalam seminggu terakhir tercatat naik 3,06 persen setelah turun 7 minggu berturut-turut. Mengamati per saham, dalam seminggu beberapa saham properti seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) naik 8,89 persen, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) naik 9,25 persen, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) naik 9,92 persen, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) naik 6,36 persen, PT Intiland Development Tbk (DILD) naik 4,90 persen, dan PT Metropolitan Land (MTLA) naik 2,98 persen. Analisis Fundamental B-Trade Raditya Pradana mengatakan, pihaknya secara teknikal menilai saham properti akan mengalami peningkatan kembali, dengan syarat dapat *breakout* di area resisten *trendline*-nya saat ini yaitu area Rp 738. Meskipun demikian, Analisis Investindo Nusantara Sekuritas Pandu Dewanto menilai peningkatan tersebut bukan merupakan pertanda akan potensi *rally* panjang. Karena daya tampung transaksi masih relatif kecil sehingga

sifatnya masih *swing* pendek, mengingat beberapa bulan ini sudah cukup turun. Pandu memiliki pandangan bahwa peningkatan harga saham properti didorong beberapa katalis positif. Pertama, datang dari realisasi *pemasaran penjualan* tahun lalu yang melebihi ekspektasi dari manajemen. Contohnya, BSDE mencatatkan *pemasaran penjualan* Rp. 7,7 triliun atau 10 persen di atas target manajemen. Lalu, CTRA realisasi *pemasaran penjualannya* 24 persen di atas target, dan SMRA 30 persen lebih tinggi dari target. (Kontan.co.id, 2022)

Berdasarkan fenomena yang telah dijelaskan, peneliti berkesimpulan bahwa pertumbuhan dan harga saham perusahaan subsektor Properti dan Real Estate pada tahun 2018-2022 mengalami peningkatan dan penurunan (fluktuasi). Perkembangan harga saham tersebut dapat dilihat pada grafik di bawah ini:



Sumber: Data sekunder diolah, 2024

**Gambar 1.1. Perkembangan Harga Saham (*Closing Price*) Akhir Tahun Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI**

Berdasarkan gambar 1.1 di atas, rata-rata harga saham perusahaan subsektor Properti dan Real Estate tahun 2018-2022 mengalami penurunan dan kenaikan (fluktuasi). Nilai rata-rata tertinggi pada tahun 2018, yaitu sebesar Rp. 1.360 dan nilai rata-rata terendah pada tahun 2021, yaitu sebesar Rp. 951.

Penelitian relevan terdahulu mengenai pengaruh antara rasio keuangan, khususnya mengenai CR, ROE dan DER terhadap harga saham telah sering dilaksanakan, namun ditemukan hasil yang berbeda. Alasan ini mendorong peneliti untuk meneliti lebih jauh letak perbedaan dari penelitian-penelitian terdahulu.

Berdasarkan latar belakang dan pernyataan penelitian sebelumnya, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut variabel-variabel yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu, khususnya CR, ROE dan DER atau melakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan pengambilan keputusan investasi yang mana investor perlu memperhatikan beberapa aspek terkait performa keuangan yang digambarkan pada laporan keuangan perusahaan melalui analisis rasio keuangan dengan judul **“Pengaruh CR, ROE dan DER terhadap Harga Saham pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Apakah CR berpengaruh secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022?
2. Apakah ROE berpengaruh secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022?
3. Apakah DER berpengaruh secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022?

4. Apakah CR, ROE dan DER berpengaruh secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh CR secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh ROE secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh DER secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh CR, ROE dan DER secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1. Bagi Universitas PGRI Palembang**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memperkaya hasil-hasil penelitian yang ada di perpustakaan dan melengkapi penelitian-penelitian terdahulu yang relevan tentang harga saham dan rasio keuangan, khususnya CR, ROE dan DER sehingga dapat menjadi referensi dan

menambah wawasan serta pengetahuan bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Palembang untuk melakukan penelitian selanjutnya lebih dalam lagi.

## **2. Bagi Perusahaan Manufaktur Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI**

Memberikan informasi relevan dan bukti empiris kepada pihak perusahaan manufaktur subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI agar dapat menjadi pertimbangan dalam memberikan informasi bagi pemangku kepentingan dan calon investor sebagai pertimbangan untuk calon investor berinvestasi dan diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadu acuan untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaannya.