

BAB 1

PENDAHULUAN

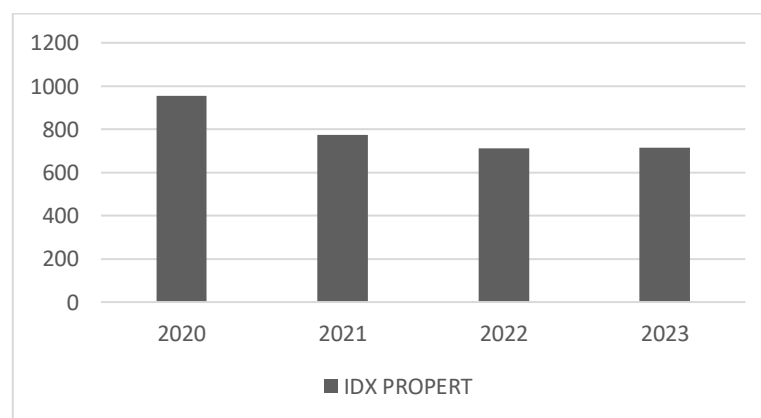
1.1. Latar Belakang Masalah

Persaingan bisnis yang semakin intensif menuntut perusahaan untuk memiliki keunggulan kompetitif guna meraih kemenangan di tengah persaingan. Untuk menciptakan produk yang unik dan mampu bersaing dengan perusahaan lain, diperlukan modal yang memadai. Salah satu cara memperoleh modal tersebut adalah Dengan menjadi perusahaan *go public*, perusahaan mentransformasi status kepemilikannya, dari privat menjadi dimiliki sebagian oleh masyarakat luas. Secara prinsip, pasar modal memiliki kesamaan dengan pasar tradisional, di mana terdapat penjual, pembeli, dan proses negosiasi harga (Mafazah, 2017).

Dalam beberapa tahun terakhir, Perekonomian global dan Indonesia sangat bergantung pada pasar modal karena perannya yang krusial. Pasar modal menyediakan alternatif pendanaan bagi perusahaan dan menjadi sarana investasi bagi masyarakat. Aktivitas utama di pasar modal meliputi proses penawaran saham kepada publik, transaksi jual beli efek yang dilakukan setiap hari, serta keterlibatan berbagai lembaga dan profesional yang mendukung perdagangan efek. Beragam pilihan investasi tersedia bagi investor melalui pasar modal, termasuk tabungan bank, pembelian emas, pembelian properti, dan masih banyak lagi. Pasar modal berfungsi sebagai media yang mempertemukan investor dengan perusahaan atau institusi pemerintah melalui perdagangan instrumen jangka panjang, salah satunya adalah saham (Paramayoga dkk., 2023).

Saham merupakan instrumen keuangan yang menjadi bukti kepemilikan atau penyertaan modal individu maupun institusi dalam suatu perusahaan. Secara umum, saham menunjukkan kepemilikan atas sebagian aset perusahaan dan Memuat informasi mengenai nilai nominal, identitas perusahaan, serta hak dan tanggung jawab pemegang saham. Berdasarkan hak tagih atau klaimnya, saham terbagi menjadi dua jenis. Pertama, saham biasa (Common Stock), yaitu saham yang memberikan hak atas laba atau rugi perusahaan, namun pemegangnya menerima dividen terakhir saat perusahaan dilikuidasi. Kedua, saham preferen (Preferred Stock), yaitu saham yang memberikan pembagian hasil tetap dan memiliki prioritas lebih tinggi dibanding saham biasa dalam pembagian hasil penjualan aset ketika perusahaan mengalami kerugian. Obligasi dan saham biasa digabungkan dalam fitur saham preferen. (Tri Rahmawati dkk., 2024).

Pasar modal mencakup 9 sektor, salah satunya adalah subsektor Properti dan Real Estate. Subsektor ini termasuk dalam kategori Perusahaan berbasis jasa yang masuk dalam kategori emiten sektor properti dan real estate di BEI. (Arif dkk., 2023).



Gambar 1.1. Harga Saham IDXPROPERT tahun 2020 – 2023

Sumber: Data dari IDX (www.idx.co.id), Diolah peneliti, 2025

Setiap tahun, nilai saham perusahaan dalam bidang properti dan real estate kerap mengalami fluktuasi. Pada tahun 2020, harga saham IDXPROPERT close berada di angka Rp 955,742, namun mengalami penurunan signifikan pada tahun berikutnya menjadi Rp 773,062 di tahun 2021. Tren penurunan ini berlanjut hingga tahun 2022 dengan harga saham close sebesar Rp 711,245. Meski sempat menunjukkan sedikit kenaikan menjadi Rp 714,178 pada tahun 2023, nilai tersebut masih jauh di bawah pencapaian tahun 2020. Fluktuasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai faktor yang memengaruhi pergerakan harga saham dalam sektor ini.

Harga saham terbentuk dari interaksi penawaran dan permintaan di pasar modal, yang secara efektif merefleksikan nilai perusahaan. Bagi investor, nilai ini sangat penting sebagai pertimbangan investasi. Oleh karena itu, perdagangan saham menuntut analisis pasar yang cermat dan pandangan ke depan yang matang (Janaina & Yudiantoro, 2022). Pasar modal membagi harga saham menjadi tiga kelompok utama: closing price, lowest price, dan highest price. Highest dan lowest prices dalam satu hari perdagangan adalah Highest dan lowest prices yang dicapai. Harga akhir yang dicapai pada akhir jam perdagangan dikenal sebagai harga penutupan. (Ardiyanto dkk., 2020)

Harga saham sering dianggap sebagai cerminan kinerja manajerial suatu perusahaan. Ketika nilai saham mengalami kenaikan, Keadaan ini mampu menumbuhkan rasa percaya dari para investor dan calon investor terhadap kemampuan perusahaan dalam mengelola operasional bisnisnya secara efektif. Kepercayaan ini sangat bermanfaat bagi emiten karena semakin besar kepercayaan yang diberikan, semakin banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi.

Tingginya permintaan terhadap saham emiten akan mendorong kenaikan harga saham. Nilai emiten pada akhirnya dapat menguat jika harga saham terus meningkat. Karena situasi tersebut mendorong meningkatnya kepercayaan investor dan pihak yang mempertimbangkan untuk berinvestasi pada emiten. Di sisi lain, penurunan harga saham yang terus-menerus dapat menyebabkan investor atau calon investor memandang emiten sebagai perusahaan yang kurang bernilai. (Kelana dkk., 2018).

Laporan keuangan mencerminkan kondisi perusahaan, sehingga banyak investor yang menganalisis laporan keuangan sebelum berinvestasi. Beberapa aspek yang menjadi daya tarik bagi investor dalam menanamkan modal mereka meliputi dividen yang didapatkan setiap penghujung tahun atau sesuai kebijakan perusahaan, meskipun tidak semua perusahaan membagikan dividen mereka (Hawa, 2017).

Hasil dari menganalisis laporan keuangan ini biasa digunakan oleh para investor untuk menilai harga saham apakah dalam kondisi baik atau tidak. Investor sering memanfaatkan dua pendekatan analisis dalam memperkirakan harga saham, yaitu teknikal dan fundamental. Analisis teknikal dilakukan dengan mengamati dinamika nilai saham melalui grafik yang berfungsi sebagai indikator utama. Grafik ini membantu investor memahami tren harga saham, mengidentifikasi pola, dan membuat keputusan investasi berdasarkan data historis dan statistik. Di sisi lain, analisis fundamental melibatkan pengukuran yang lebih mendalam terhadap kinerja perusahaan. Analisis ini mengharuskan analisis untuk mengukur hubungan antara berbagai variabel seperti pendapatan, laba, arus kas, dan rasio keuangan. Dalam analisis fundamental, investor juga mempertimbangkan faktor-faktor eksternal

seperti kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, dan kondisi industri. Untuk melakukan ini, para analis membuat estimasi berdasarkan pengalaman-pengalaman sebelumnya dan menggunakan data keuangan yang tersedia. Beberapa indikator rasio yang sering diterapkan dalam analisis fundamental untuk memprediksi harga saham antara lain *Return on Assets* (ROA), *Earnings per Share* (EPS), dan *Debt to Equity Ratio* (DER). ROA menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang dimiliki. Tingkat ROA yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan yang optimal dalam memanfaatkan aset untuk memperoleh profit. EPS menggambarkan besarnya laba yang diperoleh perusahaan untuk setiap lembar saham yang beredar, yang menjadi indikator penting bagi investor dalam menilai nilai ekonomis suatu saham. Sementara itu, DER mencerminkan struktur permodalan perusahaan, yaitu perbandingan antara utang dan ekuitas. DER yang terlalu tinggi dapat menandakan risiko keuangan yang besar, sehingga dapat menurunkan daya tarik saham di mata investor. Setelah melakukan analisis teknikal dan fundamental, investor dapat menilai apakah kinerja perusahaan dalam kondisi baik atau tidak (Anggoro & Anggrainie, 2024).

Return On Assets (ROA) adalah rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aset yang dimiliki. Tingginya ROA mencerminkan efektivitas perusahaan dalam mengelola aset yang dimilikinya. Selain itu, pemegang saham akan memperoleh pendapatan dari setiap lot saham yang dimiliki sebagai bentuk partisipasi dalam perusahaan. penelitian (N. S. Dewi & Suwarno, 2022), (Mengga, 2023), (Arif dkk., 2023) menunjukkan hasil bahwa ROA berpengaruh positif terhadap harga saham,

berbeda dengan penelitian (Silvia, 2021) , (Hidayati dkk., 2022) menunjukkan hasil bahwa ROA tidak berpengaruh secara signifikan atas harga saham.

Earning Per Share (EPS) adalah rasio profitabilitas yang mengukur seberapa baik manajemen memberikan imbal hasil berupa uang kepada pemegang saham. Rasio ini menunjukkan seberapa tingkat laba bersih yang dihasilkan perusahaan bagi tiap saham yang telah diterbitkan. Semakin besar angka EPS, semakin baik pula kinerja perusahaan dalam mengelola sumber daya dan pendapatannya (Hendriyanto dkk., 2024). Penelitian (Janaina & Yudiantoro, 2022), (Hidayati dkk., 2022), (C. P. Dewi dkk., 2021) Membuktikan bahwa EPS berkontribusi secara positif terhadap kenaikan harga saham, berbeda dengan penelitian (Mengga, 2023), (Paramayoga dkk., 2023) (Jalil, 2020) menunjukkan bahwa EPS berpengaruh negatif Pada nilai saham.

Debt to Equity Ratio adalah rasio leverage yang mengindikasikan tingkat risiko sebuah perusahaan, khususnya risiko yang terkait dengan struktur modalnya. Semakin kecil nilai DER, semakin tinggi Kapabilitas perusahaan dalam melunasi seluruh tanggungan keuangannya. Liabilitas perusahaan mencerminkan jumlah utang yang dimanfaatkan dalam struktur modalnya. Penelitian (Paramayoga dkk., 2023), (Tri Rahmawati dkk., 2024), (Sasono, 2022) menunjukkan bahwa rasio DER memiliki korelasi positif dengan nilai saham, berbeda dengan penelitian (C. P. Dewi dkk., 2021), (Riswanto dkk., 2023), (Jalil, 2020) menampilkan hasil bahwa DER tidak berdampak secara berarti terhadap perubahan harga saham. Penelitian diatas menunjukkan hasil penelitian tentang variabel profitabilitas dan leverage baik berpengaruh maupun tidak berpengaruh terhadap harga saham, hasil dari

penelitian diatas tidak konsisten dan terjadi perbedaan antara peneliti satu dan peneliti lain. Dengan demikian, penulis merencanakan sebuah studi yang berjudul **“Pengaruh *Return On Asset*, *Earning Per Share*, dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Harga Saham di Sektor Properti dan Real Estate Pada Bursa Efek Indonesia (2020–2023)”**.

1.2. Batasan Masalah

1. Variabel bebas yang diterapkan yaitu *return on assets*, *earning per share*, dan *debt to equity ratio* sementara itu, variabel terikat yang digunakan adalah harga saham.
2. Perusahaan yang digunakan untuk sampel yaitu entitas emiten yang beroperasi dalam industri properti dan real estat serta telah listing di BEI serta telah menyetorkan laporan keuangannya selama periode 2020-2023.

1.3. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang di atas, berikut adalah rumusan masalah yang hendak dikaji :

1. Apakah *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap harga saham?
2. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham?

1.4. Tujuan Penelitian

Mengacu pada latar belakang yang telah dipaparkan, maka tujuan dari studi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap harga saham

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham

1.5. Manfaat Penelitian

1.5.1. Manfaat Teoritis

Sebagai acuan dalam memahami dampak profitabilitas dan leverage terhadap nilai saham perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.5.2. Manfaat Praktis

a. Bagi investor

Memberikan informasi mengenai faktor keuangan yang memengaruhi harga saham, sehingga dapat menjadi dasar dalam pengambilan keputusan investasi.

b. Bagi Perusahaan

Memberikan wawasan tentang pentingnya pengelolaan rasio keuangan, seperti ROA, EPS, dan DER, untuk menarik minat investor dan meningkatkan nilai perusahaan.

c. Bagi Peneliti Lain

Sebagai sumber informasi pendukung untuk penelitian selanjutnya, khususnya bagi mahasiswa yang tertarik mengkaji lebih dalam mengenai topik pengaruh faktor rasio keuangan terhadap harga saham.