

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Seiring berjalannya waktu, di era Revolusi Industri 4.0 investasi saham di Bursa Efek Indonesia mengalami perkembangan dengan adanya kenaikan yang cukup pesat. Dikutip dari situs resmi *bareksa.com* pada tanggal 10 Agustus 2020, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat pertumbuhan jumlah investor pada tahun 2020 diperkirakan bertumbuh sebanyak 3 kali lipat dibandingkan pada tahun 2016. Sepanjang tahun 2020 berjalan, jumlah investor sudah naik sebesar 21,66 persen. Regulator mencatat jumlah investor pasar modal sudah menembus di angka 3,02 juta investor per akhir Juli 2020. Pertumbuhan yang signifikan di tengah pandemi virus Covid-19 ini. Hal tersebut memberikan dampak positif untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian negara Indonesia.

Tujuan dari investasi saham antara lain adalah menyiapkan dana dimasa pension / usia tidak produktif, mengasah mental dan kemampuan wirausaha, mengembangkan asset, serta mempersiapkan untuk dana tertentu. Hal-hal yang mendasar dalam investasi saham adalah tentang menganalisis laporan keuangan. Selain itu, diperlukan pula kehati-hatian dalam memilih perusahaan yang akan dijadikan tempat berinvestasi, hal ini ditujukan agar investor tidak mengalami kerugian di masa yang akan datang yang mengakibatkan investor tidak mendapatkan *return* dari saham yang telah di investasikan di perusahaan tersebut. Maka dari itu para investor harus lebih selektif dalam memilih perusahaan yang dapat memberikan *return* setinggi-tingginya dengan resiko yang seminimal mungkin, serta diperlukan strategi-strategi yang tepat untuk mendapatkan *return* yang tinggi diantaranya dengan menganalisis laporan keuangan dari perusahaan tersebut. Pada laporan keuangan sebuah perusahaan terdapat lima rasio keuangan yang mampu menunjukkan kondisi keuangan perusahaan tersebut serta kinerja perusahaan diantaranya rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan *leverage*, rasio aktivitas, rasio profitabilitas dan rasio nilai pasar (Ross, 2018:76).

Menurut Ramadhan & Khuzaini 2020:2 menyebutkan untuk mengukur

besar kecilnya sebuah perusahaan dalam menghasilkan laba rugi para pemegang saham dapat menggunakan ROE atau *Return on equity*. Secara garis besar ROE mengandung arti bahwa semakin besar nilai ROE suatu perusahaan maka semakin besar pula laba yang dihasilkan untuk para pemegang saham. Besar kecilnya laba rugi sebuah perusahaan menjadi pertimbangan para investor untuk berinvestasi pada saham perusahaan tersebut.

Sebuah penelitian yang dilakukan oleh Faila & Djawoto (2017:15) dengan judul “Pengaruh ROI, ROE, TATO dan PER terhadap harga saham pada perusahaan Telekomunikasi” berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan Telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini dapat diartikan bahwa variabel total asset turnover (TATO) dapat digunakan sebagai dasar untuk menentukan atas pertimbangan dalam penentuan harga saham.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Ningsih dkk (2021) dengan judul “Pengaruh *Current Ratio*, *Return On Equity*, *Return On Investment* dan *Earnings Per Share* Terhadap Harga Saham” menjelaskan bahwa “*Current Ratio* dan *Return On Equity* memiliki pengaruh positif dengan harga saham perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019, dimana ketika rasio-rasio tersebut naik maka harga saham akan naik juga.

Dari beberapa penelitian tersebut di atas menunjukkan adanya pengaruh antara, *return on equity* (ROE), *current ratio* (CR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan tertentu, maka dari itu pada penelitian ini, peneliti memilih sektor *property* dan *real estate*, dengan tujuan lebih mengerucutkan pembahasan tentang harga saham *property* dan *real estate* dan menambah referensi bahan acuan bagi peneliti selanjutnya maupun instansi yang membutuhkan.

Pada penelitian ini penulis meneliti perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016 – 2020. Sektor Property dan Real Estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Pembangunan properti dan real estate yang cukup meningkat menandakan adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Investasi di bidang property dan real estate diyakini menjadi salah satu investasi

yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang ini bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Naiknya kebutuhan manusia akan ketersediaan ruang publik sementara luas tanah yang tidak bertambah membuat kebutuhan manusia akan hal-hal tersebut akan semakin meningkat. Ketika sebuah perusahaan dapat memperoleh keuntungan dalam sektor tersebut, maka dari itu tidak sedikit pula masyarakat maupun investor yang ingin memulai investasinya di sektor *property* dan *real estate*. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan harga tanah cenderung naik, pasokan tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan tanah / bangunan akan selalu bertambah seiring bertambahnya kebutuhan manusia akan rumah hunian tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Hal ini dibuktikan dengan harga saham perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* berhasil melesat tinggi pada perdagangan akhir pekan di tanggal 18 Desember 2020. Walaupun sempat mengalami penurunan harga saham yang drastis dikarenakan Pandemi Covid-19, namun harga saham dari sektor *property* dan *real estate* masih tetap menarik perhatian para investor. Secara historis sektor *property* dan *real estate* diuntungkan pada akhir tahun 2020 dikarenakan kebijakan dari Bank Indonesia menurunkan suku bunga dari awal tahun 2020 kisaran 11% hingga 13% pada akhir tahun 2020 turun kisaran 8% hingga 9% (CNBC Indonesia, 18 Desember 2020). Perekonomian negara juga ditunjang oleh sektor *property* dan *real estate*, sektor ini juga dinilai penting dalam pertumbuhan perekonomian negara, serta sektor *property* dan *real estate* dipandang dapat menjadi indikasi kemajuan ataupun kemunduran perekonomian suatu negara.

Harga saham yang cenderung fluktuatif menjadikan investor harus jeli dalam memilih saham yang prospek, maka diperlukan analisis untuk mengetahui kondisi suatu perusahaan dalam penjualan sahamnya di tahun-tahun sebelumnya. Selain itu melemahnya daya beli masyarakat yang diakibatkan pandemi juga memberikan sebuah efek melemahnya kondisi perusahaan yang diakibatkan oleh minimnya penjualan yang dapat dilakukan di masa pandemi ini. Pandemi Covid-19 yang berdampak pada semua sektor di dunia tak terkecuali naik turunnya harga

saham setiap perusahaan. Hal ini pula yang menjadikan setiap investor harus teliti dalam memilih dan menentukan strategi dalam penentuan pembelian saham guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan. Turunnya daya beli masyarakat terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* ini akan menurunkan pendapatan perusahaan tersebut, hal ini pula yang menjadi pertimbangan para calon investor yang akan menginvestasikan hartanya di bursa saham Indonesia.

Untuk melihat baik buruknya kinerja sebuah perusahaan, investor juga dapat melihat dari lingkup ekonomi makro. Dimana lingkungan makro memiliki pengaruh operasi perusahaan sehari-hari. Investor yang mampu menganalisa dan memprediksi kondisi ekonomi makro di masa mendatang akan memberikan sebuah manfaat dalam menentukan keputusan dalam berinvestasi yang memberikan keuntungan, maka investor perlu memperhatikan bagian dari ekonomi makro yang memiliki pengaruh dalam kinerja keuangan suatu perusahaan diantaranya tingkat suku bunga dan inflasi (Tandelilin 2017:344-345)

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan analisis fundamental yang memiliki dampak jangka panjang. Analisis fundamental merupakan sebuah metoda analisis yang berdasar pada fundamental ekonomi sebuah perusahaan. Teknik analisis fundamental bertumpu pada rasio finansial serta aktivitas-aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung memiliki keterkaitan dengan kinerja keuangan sebuah perusahaan. Dalam tahap analisis dengan pendekatan fundamental, kinerja keuangan dijadikan suatu aspek penilaian yang diperhatikan. Hal ini dikarenakan investor dapat mengukur kinerja sebuah perusahaan menggunakan rasio-rasio keuangan. Rasio tersebut biasanya ditinjau dari beberapa aspek diantaranya rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio aktifitas.

Adanya perkembangan pada *Return On Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) tidak selalu sejalan dengan harga saham menjadi salah satu sebab peneliti melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai rasio keuangan yang diperkirakan dapat mempengaruhi harga saham khususnya pada perusahaan sektor Property dan Real Estate. Oleh sebab itu peneliti memutuskan

untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui “**Pengaruh *Return On Equity, Current Ratio Dan Total Asset Turnover Terhadap Harga Saham Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2016-2020***”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap harga pasar saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Return On Equity, Current Ratio & Total Asset Turnover* berpengaruh secara bersama-sama terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

4. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* secara bersama-sama terhadap harga saham perusahaan jasa sektor Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dengan tersusunnya penelitian ini antara lain yaitu :

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik pinjaman maupun modal sendiri. Sehingga dapat menentukan langkah yang tepat dan bijak dalam pengembangan bisnis di Negara Indonesia.

2. Manfaat Bagi Peneliti :

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai tambahan referensi dan menjadi tolak ukur untuk penelitian yang sama di masa yang akan datang.

3. Manfaat Bagi Perusahaan :

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dalam mengukur atau mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam perluasan bisnis di negara Indonesia.

4. Manfaat Bagi Investor :

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai alat bantu dalam mempertimbangkan keputusan investasinya di suatu perusahaan.