

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi saat ini banyak para pemodal tertarik untuk menginvestasikan dananya dalam bentuk saham, karena investasi dalam bentuk saham menjanjikan tingkat keuntungan yang lebih tinggi, baik dari *dividend* maupun dari *capital gain*. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), arti *dividend* adalah bagian laba atau pendapatan perusahaan yang besarnya ditetapkan oleh direksi serta disahkan oleh rapat pemegang saham untuk dibagikan kepada para pemegang saham. Sedangkan *capital gain* adalah jumlah keuntungan seorang investor saat menjual kembali aset investasinya. *capital gain* disebut juga sebagai keuntungan modal. Perolehan keuntungan *capital gain* merupakan selisih harga dari penjualan dengan harga beli produk investasi. Bagi perusahaan yang menerbitkan saham di pasar modal, harga saham yang diperjualbelikan di Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan indikator nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia untuk dibayarkan oleh calon investor. Semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pula perusahaannya.

Investasi memiliki peranan penting agar tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dimana hal tersebut merupakan tujuan pembangunan nasional. Investasi sangat beragam jenisnya. Menabung juga merupakan cara konvensional yang termasuk salah satu jenis investasi yang terkadang tidak disadari namun sering dilakukan banyak orang. Investasi memiliki tujuan utama untuk mendapatkan pendapatan, keuntungan, atau peningkatan dari nilai objek investasi. Maka dari itu penting untuk mengetahui jenis-jenis dan definisi dari investasi agar tepat melakukan investasi dan tidak terjebak didalam investasi yang merugikan.

Banyak sekali investasi bodong yang sangat merugikan investor. Namun, sektor penanaman modal sudah memiliki undang-undang baru yang memiliki 40 Pasal, yaitu UU No. 25 Tahun 2007 terkait Penanaman Modal yang diundangkan di tanggal 26 April 2007. Dengan diberlakukannya Undang Undang Penanaman Modal yang baru tersebut, diharapkan terjadi peningkatan penanaman modal untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan modal yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri.

Variasi harga saham dapat dipengaruhi dari kinerja keuangan perusahaan yang bersangkutan. Harga saham adalah fungsi dari nilai perusahaan, maka dari itu keputusan dari investor dalam melakukan transaksi jual beli saham sangat dipengaruhi oleh faktor mikro maupun makro perusahaan. Kinerja perusahaan dapat dijadikan tolak ukur seberapa besar rasio resiko yang ditanggung oleh investor. Fluktuasi harga saham di bursa atau pasar sekunder dipengaruhi dari beberapa faktor, salah satunya yaitu faktor internal perusahaan, yakni kinerja keuangan perusahaan yang bisa dilihat melalui rasio-rasio keuangan perusahaan tersebut.

Berdasarkan indeks saham sektor properti atau *IDX Property and Real Estate* turun 11,50% sejak awal tahun 2022. Walau begitu selama sebulan terakhir di bulan Februari, saham-saham emiten properti telah naik kembali. Melihat data RTI, tercatat harga saham seperti PT Summarecon Agung Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Pakuwon Tbk, PT Ciputra Development, PT Intiland Development Tbk, dll mengalami kenaikan yang memberikan optimisme terhadap pelaku pasar dan investor.

Melansir Bloomberg (21 Februari 2022), *IDX Property & Real Estate* tercatat naik 3,06% setelah turun 7 minggu berturut-turut. Menilik per saham, dalam sepekan beberapa saham properti seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) naik 8,89%, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) naik 9,25%, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) naik 9,92%, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) naik 6,36%, PT Intiland Development Tbk (DILD) naik 4,90%, dan PT Metropolitan Land (MTLA)

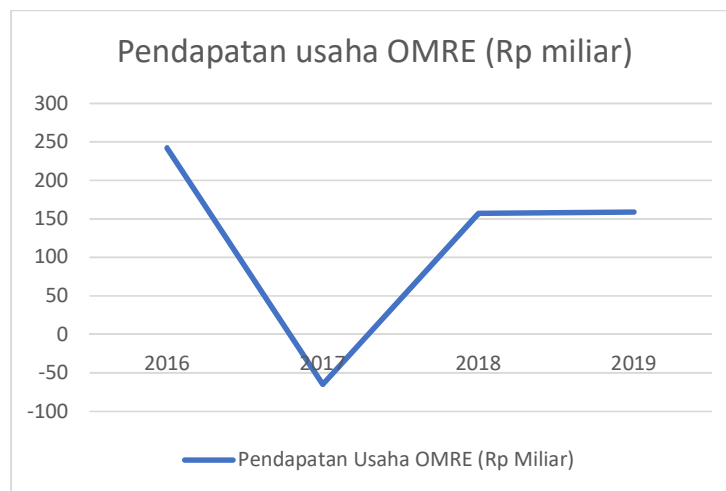
naik 2,98%. Analisa Fundamental B-Trade Raditya Pradana mengatakan, secara teknikal pihaknya menilai saham properti akan kembali mengalami penguatan, dengan catatan bisa *breakout* di area resisten *trendline*-nya saat ini yaitu area Rp 738,-. Menurutnya, apabila berhasil *breakout* area tersebut, diproyeksikan indeks tersebut akan mengalami peningkatan ke area Rp 768,- s/d Rp 782,-.

Walau begitu, analis Investindo Nusantara Sekuritas Pando Dewanti menilai kenaikan tersebut bukan merupakan pertanda akan potensi *rally* panjang. karena, volume transaksi cenderung relatif tipis sehingga sifatnya masih *swing* pendek, dikarenakan beberapa bulan ini sudah cukup turun. Peningkatan harga saham properti didorong oleh beberapa katalis positif. Pertama, datang realisasi *marketing sales* tahun lalu yang melampaui ekspektasi dari manajemen. Contohnya, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan *marketing sales* Rp 7,7 triliun atau 10% atas target manajemen. Lalu PT Ciputra Development Tbk (CTRA) realisasi *marketing sales* sebesar 24% di atas target, dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mencapai 30% lebih tinggi dari target. Kepercayaan investor akan kembali bangkit terutama ketika pemerintah mengumumkan perpanjangan insentif properti yang sejak tahun lalu terbukti efektif mengdongkrak kinerja perseroan. Prospek dari emiten properti juga akan meningkat karena sentimen Ibu Kota Negara (IKN). Berdasarkan lamanya, diperkirakan akan ada 500 ribu Aparatur Sipil Negara (ASN) yang akan pindah dan menempati ibu kota negara baru. Dengan adanya proyek Ibu Kota Negara (IKN), *demand* pada emiten properti akan mengalami peningkatan. Investor harus mencermati dari rencana kenaikan suku bunga. Hal tersebut menjadi sentimen negatif untuk sektor properti karena kredit ke sektor properti akan berkurang, kemampuan daya beli masyarakat juga akan menurun dampak dari meningkatnya suku bunga.

Mengutip data Survei Harga Properti Residensial yang dirilis Bank Indonesia,(31 Desember 2019), indeks harga properti pada tahun 2019 tercatat 201,97, naik dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar 207,35. Kenaikan harga bangunan dan upah pekerja masih menjadi penyebab

kenaikan harga properti. Pada tahun 2019, pertumbuhan harga properti mencapai 3,5% secara *year on year (YoY)*. Lebih baik dibandingkan tahun 2018 sebesar 2,28% *year on year (YoY)*. Pertumbuhan sektor properti yang masih bagus dapat dijadikan salah satu aset untuk melindungi nilai dan para investor membutuhkan tempat untuk mengamankan asetnya dan properti masih menjadi pilihannya. Hal ini pula yang menyebabkan kinerja emiten-emiten properti masih bagus di kala pasar yang bergelombang. Kinerja indeks properti tumbuh 7,14% secara *year to date (YtD)* hanya saja masih lebih unggul sektor pertambangan dengan pertumbuhan 21,73%.

Sejumlah saham properti yang pertumbuhannya tinggi secara *year to date (YtD)* adalah PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) naik sebesar 115,91%, PT Sentul City Tbk (BKSL) naik sebesar 48,23% dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) naik sebesar 22,22%. Secara kinerja, PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) sebenarnya tidak terlalu signifikan. Pada tahun 2017, perseroan masih membukukan rugi sebesar Rp315.000.000.000,-. Namun pada tahun 2016 laba sebesar Rp242.000.000.000,-.



**Gambar 1.1** Pendapatan usaha OMRE (Rp miliar) (CNBC Indonesia)

Pendapatan usaha PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) bergerak turun. Namun perusahaan belum memiliki rencana untuk melakukan aksi korporasi. Perusahaan lebih fokus untuk meningkatkan kinerja dan mengembangkan properti yang masih tahap pembangunan dan perizinan.

Sementara BKSL punya kinerja yang signifikan. Pendapatan BKSL pada kuartal III tahun 2017 tercatat Rp 238.640.000.000,- tumbuh 5,6% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Mengutip proyeksi reuters, pendapatan BKSL sepanjang tahun 2017 adalah Rp1.530.000.000.000,- dan tumbuh menjadi Rp 1.810.000.000.000,- pada tahun 2018.



**Gambar 1.2** Pendapatan BKSL (Rp triliun) (CNBC Indonesia)

Melihat pertumbuhan pendapatan BKSL para investor lebih mempercayakan untuk menaruh aset nya kepada BKSL. Untuk kinerja BKSL masih dapat diandalkan sampai tahun 2019.

Dari melihat fenomena yang terjadi, dapat diketahui nilai saham di pasar bursa tidak selalu meningkat. Nilai saham dapat berubah sewaktu-

waktu, perubahan tersebut dapat dipengaruhi dari faktor internal. Hal ini pun dapat dilihat dari penelitian sebelumnya.

Menurut (Ferawati, 2015) dalam penelitiannya yang membuktikan bahwa *Earning per Share* (EPS) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, yang dimana apabila *Earning Per Share* (EPS) meningkat maka permintaan akan saham tersebut juga meningkat dan harga saham juga akan naik, perubahan harga saham atau fluktuasi harga saham ini akan menandakan capital gain/loss. Sedangkan hasil penelitian (Sihotang & Tambun, 2020) membuktikan bahwa variabel *Earning per Share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.

(Sulastiarini & Gustyana, 2019) menjelaskan bahwa secara parsial maupun simultan *Economic Value Added* (EVA) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Economic Value Added* (EVA) memiliki koefisien regresi negatif yang berarti semakin tinggi nilai EVA maka harga saham perusahaan akan menurun. Begitupun sebaliknya, semakin rendah nilai *Economic Value Added* (EVA) maka harga saham perusahaan akan meningkat. Sedangkan penelitian (Susanto Salim, 2021) menjelaskan *Earning Value Added* (EVA) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian yang menjelaskan terkait *Return On Asset* (ROA) yaitu (Rahmani, 2019), menjelaskan bahwa secara parsial tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Hal tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Bulutoding et al., 2018) yang menjelaskan bahwa *Return on Asset* (ROA) terdapat pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Menurut (Harahap, 2021) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *Market Value Added* (MVA) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh (Wijaya, 2020) menunjukkan *Market Value Added* (MVA) tidak berpengaruh terhadap harga saham dengan signifikan.

Berdasarkan fenomena di atas dan adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian mengenai *Earning Per Shares* (EPS), *Earning Value Adedd* (EVA), *Return On Asset* (ROA) dan *Market Value Added* (MVA), membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang Harga Saham, diharapkan dapat memberikan evaluasi kegiatan operasi perusahaan serta memberikan rekomendasi guna meningkatkan efektivitas dan efisien perusahaan dalam mengelola harga saham melalui judul “**Pengaruh *Earning per Share* (EPS), *Earning Value Added* (EVA), *Return on Asset* (ROA) and *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham Perusahaan *Real Estate Property* tahun 2016-2021**”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka didapatkan rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah *Earning per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan *real estate property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2021 ?
2. Apakah *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan *real estate property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2021 ?
3. Apakah *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan *real estate property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2021 ?
4. Apakah *Market Value Added* (MVA) berpengaruh terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan *real estate property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2021 ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh *Earning per Share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan *real estate property* tahun 2016-2021.
2. Menganalisis pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap harga saham perusahaan *real estate property* tahun 2016-2021.
3. Menganalisis pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap harga saham perusahaan *real estate property* tahun 2016-2021.
4. Menganalisis pengaruh *Market Value Added* (MVA) terhadap harga saham perusahaan *real estate property* tahun 2016-2021.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun praktis, antara lain :

1. Manfaat Teoritis  
Penelitian ini diharapkan mampu dalam memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan dalam bidang pasar modal dan dapat memperkuat hasil penelitian sebelumnya.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi investor/calon investor  
Dapat dijadikan pertimbangan dalam melakukan pengambilan keputusan investasi sehingga mendapatkan hasil sesuai yang diharapkan.
  - b. Bagi Penulis  
Mampu menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan baik, dan mendapatkan solusi atas keputusan berinvestasi dari analisa saham perusahaan.



c. Bagi Manajemen Perusahaan

Perhitungan kuantitatif diharapkan menunjukkan pengaruh *Earning per Share (EPS)* dan *Economic Value Added (EVA)* terhadap saham. Faktor- faktor tersebut diharapkan dapat membantu manajemen perusahaan mengambil keputusan.

d. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi penerapan ilmu yang telah diperoleh Peneliti selama di bangku perkuliahan dalam kehidupan praktis. penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya.