

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan pasal 1 angka 1 Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan secara tetap dan terus menerus dengan memperoleh keuntungan atau laba, baik yang diselenggarakan oleh orang perorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum, yang didirikan dan berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia dan menurut Undang-Undang No.3 tahun 1982, Perusahaan merupakan setiap bentuk usaha yang bersifat tetap, terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah negara republik indonesia yang bertujuan memperoleh keuntungan (laba). Sedangkan Menurut Murti Sumarni (1997), Perusahaan adalah sebuah unit kegiatan produksi yang mengolah sumber daya ekonomi untuk menyediakan barang dan jasa bagi masyarakat dengan tujuan memperoleh keuntungan dan memuaskan kebutuhan masyarakat. Menurut Swastha dan Sukotjo (2002:12), Perusahaan adalah adalah suatu organisasi produksi yang menggunakan dan mengkoordinir sumber-sumber ekonomi untuk memuaskan kebutuhan dengan cara yang menguntungkan. Menurut Kansil (2001:2), Perusahaan adalah setiap bentuk badan usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan didirikan, bekerja, serta berkedudukan dalam wilayah negara indonesia untuk tujuan memperoleh keuntungan atau laba.

Menurut M. Paulus Sitomorang (2008:45) bahwa saham adalah bentuk tanda penyertaan modal dalam suatu perusahaan perseroan terbatas dengan beberapa manfaat yang biasa diperoleh. Seperti dividen yang menjadi bagian dari keuntungan perusahaan akan dibagikan pula pada pemilik saham dan *capital gain* yang dapat menjadi keuntungan dari selisih jual beli saham tersebut. Menurut Sri Hermuningsih (2012: 78) saham adalah salah satu bentuk surat berharga yang digunakan pada perdagangan pasar modal yang sifatnya kepemilikan. Saham ini kemudian menjadi tanda penyertaan modal seseorang atau badan usaha dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas, sedangkan menurut Martalena dan Maya Malinda (2011:55) saham adalah salah satu bentuk instrument dari pasar keuangan yang paling populer menerbitkan saham bisa menjadi pilihan perusahaan untuk memutuskan pendanaan perusahaan apa yang digunakan, kemudian saham menjadi instrument investasi yang banyak dipilih para investor karena dapat memberikan tingkat keuntungan yang baik.

Menurut Tandelilin (2010:19) mendefinisikan harga saham sebagai berikut: “Harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar saham, yang akan sangat berarti bagi perusahaan karena harga tersebut menentukan besarnya nilai perusahaan”. Menurut Buddy Sentioso (2014:7) mendefinisikan bahwa pengertian harga saham adalah: “Harga saham adalah pertimbangan penting ketika investasi saham, tetapi itu hanya salah satu faktor dari dua faktor penting evaluasi”. Sedangkan menurut Agus Sartono (2010:41) harga saham adalah: “Sebesar nilai sekarang atau *present value* dari aliran kas yang diharapkan akan diterima”. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa harga saham adalah harga pasar terakhir saat saham tersebut diperjualbelikan di pasar modal oleh investor. Di pasar sekunder atau dalam aktivitas perdagangan saham sehari-hari. Harga-harga saham mengalami fluktuasi baik berupa kenaikan maupun penurunan. Naik turunnya harga saham ditentukan oleh pasar dimana adanya

kesepakatan atas permintaan dan penawaran, dengan kata lain harga saham terbentuk oleh *supply* dan *demand* atas saham tersebut.

Semakin berkembangnya zaman yang semakin sengit, pembangunan yang sedang terjadi di Indonesia, diharapkan dapat memberikan peluang yang baik bagi perusahaan lain. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang *property* dan *real estate*. Perusahaan *property & real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri *property* dan *real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2015 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 50 perusahaan. Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan *property* sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartement, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa *mall*, *plaza*, atau *trade center*. Perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan gedung perkantoran termasuk dalam *landed property*. Sedangkan *mall*, *plaza*, atau *trade center* termasuk dalam *commercial building*. Aktivitas pengembangan subsektor industri *Real estate* adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan ini juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan. Secara spesifik, aktivitas subsektor industri *Real estate* lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana

pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri. Dari segi pengelolaan, subsektor industri *Real estate* cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri *Real estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain.

Perusahaan properti yang terdaftar di BEI adalah salah satu sektor dari 9 sektor yang sahamnya dapat dibeli oleh para investor meliputi pertanian, pertambangan, industri dasar dan kimia, aneka industri, industri barang konsumsi, saham perusahaan *property/real estate/konstruksi* bangunan, infrastruktur/utilitas/transportasi, sektor keuangan, dan perdagangan/jasa/investasi.

Saham perusahaan yang bergerak di sektor *property* dan *real estate* kini memang sedang lesu seperti sektor lainnya karena pandemi yang terjadi. Akan tetapi, prospek bisnis di masa mendatang cukup menjanjikan. Mengingat harga-harga properti di setiap tahun terus mengalami peningkatan. Saat ini bisa membandingkan harga properti di tahun ini dengan beberapa tahun sebelumnya yang jelas berbeda. Banyak analis menyatakan bahwa saham properti memiliki prospek lebih baik jika dibandingkan dengan investasi produk properti itu sendiri sehingga para investor pemula yang ingin mencoba berinvestasi, bisa memilih saham perusahaan properti yang

terdaftar di BEI untuk diinvestasikan. Selain prospek bisnis yang baik di masa mendatang, sektor properti juga memiliki keuntungan lainnya.

Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di BEI, Otoritas Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat sektor *Property* dan *Real Estate* sebagai perusahaan yang terbanyak menjadi emiten yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) selain perbankan, yakni 54 perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Sektor ini menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu Negara dan banyak diminati para investor, karena walaupun indeks sektor *Real Estate & Property* terus menurun tetapi saham emiten sektor ini masih terbilang likuid. Disektor *Real Estate & Property* bersifat jangka panjang dan properti merupakan aset multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan.

Industry Real Estate & Property berkembang sangat cepat saat ini dan akan menjadi semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini karena semakin tingginya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Perusahaan yang mampu bertahan adalah perusahaan yang memiliki struktur modal kuat, maka industri *property* saat ini juga seharusnya memiliki kebijakan struktur modal yang dapat membuatnya bertahan pada masa krisis.

Pada era globalisasi saat ini semakin pesat berkembangnya dunia usaha, salah satunya adalah di bidang *property* dan *real estate* dimana bidang tersebut merupakan bidang yang mempunyai karakteristik cepat berubah (*volatility*) mulai dari peningkatan karena semakin bertambahnya demand dari masyarakat ataupun penurunan yang terjadi dikarenakan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mutu dan kualitas yang dihasilkan tidak memuaskan serta karena adanya *force majeure*.

Menurut Deli dan Kurnia (2017:2) dengan semakin ketatnya persaingan di era globalisasi ini, peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang harus dicapai perusahaan yang akan tercermin pada harga pasar sahamnya karena penilaian investor dilihat dari pergerakan harga saham perusahaan. Para investor sangat membutuhkan investasi untuk meningkatkan modalnya, kesejahteraan pemegang saham otomatis akan meningkat apabila nilai-nilai perusahaan semakin meningkat, yang artinya meningkatkan nilai perusahaan maka akan meningkatkan juga nilai saham. Berikut adalah grafik fluktuasi harga saham perusahaan sebagai berikut :

Gambar 1.1

Grafik Fluktuasi Indeks *IDX GROWTH30* Tahun 2016-2020



Sumber : idx.co.id

Berdasarkan gambar 1.1 dapat diketahui Indeks *IDX GROWTH30* mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016 indeks saham menunjukkan *IDX30* penurunan sebesar 10%, *IHSG* mengalami penurunan 0%, *LQ45* peningkatan kembali 10%, tahun 2017 indeks saham menunjukkan *IDX30* peningkatan sebesar 30%, *IHSG* mengalami penurunan 20%, *LQ45* penurunan sebesar 10%, tahun 2018 indeks saham menunjukkan *IDX30* peningkatan sebesar 60%, *IHSG* mengalami penurunan sebesar 50%, *LQ45* mengalami hasil yang sama sebesar 50%, tahun 2019 indeks saham menunjukkan *IDX30* penurunan sebesar 50%, *IHSG* mengalami hasil yang sama sebesar

50%, *LQ45* mengalami penurunan sebesar 40%, dan pada tahun 2020 indeks saham menunjukkan *IDX30* mengalami hasil yang sama pada tahun 2019 sebesar 50%, *IHSG* mengalami penurunan sebesar 40%, *LQ45* mengalami hasil yang sama sebesar 40%. Dan jumlah hasil dari *IDXG30* sebesar 136.043 (36.04%), *IHSG* sebesar 5862.352 (32.67%), *LQ45* sebesar 911.98 (22.95%). Data tersebut menunjukkan bahwa Indeks *IDX GROWTH30* mengalami kenaikan sehingga banyak investor yang akan berinvestasi.

Gambar 1.2

Perkembangan Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Periode tahun 2015-2019



Sumber: *website repository.stei.ac.id*, 2020

Berdasarkan gambar 1.2 banyaknya perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2015 yang terdaftar di BEI sebanyak 47 perusahaan, pada tahun 2016 perusahaan meningkat menjadi 49, di tahun 2017 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan 47 dikarenakan adanya dua perusahaan yang *delisting* dan *merger*, pada tahun 2018 mengalami peningkatan sebanyak 48 dan, pada tahun 2019 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami peningkatan lagi sebanyak 56 perusahaan. Data tersebut menunjukkan bahwa sub sektor *property* dan *real estate* mengalami kenaikan sehingga banyak investor yang akan berinvestasi pada sub sektor *property* dan *real estate*.

Gambar 1.3

Pergerakan indeks Subsektor *Property* dan *Real Estate* Periode tahun 2015-2019



Sumber: *website repository.stei.ac.id*, 2020

Berdasarkan gambar 1.3 dapat diketahui indeks subsektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015 indeks saham menunjukkan sebesar 490,933, tahun 2016 indeks saham menunjukkan peningkatan sebesar 517,810, tahun 2017 indeks saham mengalami penurunan sebesar 495,510, pada tahun 2018 indeks saham mengalami penurunan sebesar 447,752 dan pada tahun 2019 indeks mengalami peningkatan sebesar 503,879. Hal ini menunjukkan bahwa subsektor *property* dan *real estate* dinilai memiliki peran yang sangat penting dalam pertumbuhan perekonomian, karena dengan melihat potensi jumlah penduduk yang semakin bertambah semakin banyak juga pembangunan perumahan, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah dimasa mendatang.

Harga saham *property* dan *real estate* sendiri mengalami kenaikan atau penurunan pada waktu tertentu, berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), mayoritas perusahaan *property* membekukan pertumbuhan *negative* pada pos pendapatan. Akan tetapi, hal yang sebaliknya terjadi di pos laba bersih, di mana mayoritas emiten *property* justru mendapatkan pertumbuhan

laba positif, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) menjadi juara di *industry property* setelah membukukan nilai omset dan keuntungan terbesar (CNBC Indonesia 2019, 20 februari 2021).

Setiap perusahaan yang sudah *go public* akan memakmurkan para pemegang saham dan pemilik perusahaan melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangatlah penting, karena nilai perusahaan akan sangat berpengaruh terhadap perusahaan sehingga banyak investor yang akan terus menanamkan modalnya dengan cara berinvestasi .

Nilai perusahaan dapat ditingkatkan melalui peningkatan pemegang saham, kesejahteraan pemegang saham dapat digunakan sebagai ilustrasi pemegang saham. Nilai perusahaan sangat penting untuk perusahaan karena nilai perusahaan menunjukkan seberapa baik kinerja perusahaan. Teori sinyal menyatakan bahwa nilai perusahaan ditunjukkan melalui sinyal dalam bentuk informasi yang akan diterima oleh investor, informasi ini dapat diterima melalui harga saham perusahaan, keputusan pendanaan, dan investasi kegiatan perusahaan (Sampurna dan Rohmawati, 2019:12). Untuk memastikan apakah kondisi perusahaan dalam posisi yang baik atau buruk dengan menggunakan analisis fundamental melalui analisis rasio salah satunya ROA (*Return On Assets*), ROE (*Return On Equity*), EPS (*Earning Per Share*), DER (*Debt To Equity Ratio*), Dan PER (*Price Earning Ratio*).

Return On Assets (ROA) menurut Abigael dan Ika, (2008 : 78) ROA digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari penggunaan aktiva. Semakin besar ROA maka semakin baik karena tingkat keuntungan yang dihasilkan perusahaan dari pengelolaan asetnya semakin besar. Jika pengelolaan asset yang semakin efisien maka tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan akan meningkat yang nantinya akan meningkatkan harga saham. Menurut Kasmir (2014) ROA merupakan sebuah rasio keuangan yang dapat menunjukkan atas imbal hasil penggunaan pada aktiva perusahaan.

Menurut Tandelilin (2010), ROA merupakan sebuah rasio yang menggambarkan sejauh mana pada kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan semua aset atau aktiva yang dimilikinya untuk bisa mendapatkan laba bersih setelah pajak. Menurut Fahmi (2014) ROA adalah sebuah alat yang digunakan untuk bisa menilai sejauh mana antara modal investasi yang dapat ditanamkan sehingga mampu untuk menghasilkan laba yang sesuai dengan harapan investasi. Menurut Sawir (2005), ROA adalah rasio keuangan yang digunakan untuk alat analisis mengukur kinerja bentuk manajemen perusahaan dalam mendapatkan laba menyeluruh. Semakin tinggi nilai sebuah ROA pada suatu perusahaan, semakin baik serta efektif pula perusahaan dalam menggunakan aset. Menurut Home & Wachowicz (2005) mengatakan bahwa, ROA merupakan sebuah alat ukur untuk bisa menilai tingkat efektivitas pada suatu perusahaan dalam menghasilkan laba bersih melalui aset yang tersedia. Seorang ahli bernama Mardiyanto (2021) mengatakan bahwa, ROA ini adalah rasio yang dipakai untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba karena pada rasio tersebut mewakili atas seluruh aktivitas pada perusahaan. ROA ini merupakan sebuah rasio yang memperlihatkan perbandingan laba bersih yang dihasilkan dalam perusahaan dengan modal yang telah diinvestasikan pada sebuah aset. Ahli ekonomi lain bernama Hery (2021) mengatakan bahwa semakin tinggi akan hasil pengembalian atas aset berarti semakin tinggi juga jumlah laba bersih yang dihasilkan pada setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Jadi untuk seorang pengusaha yang ingin sukses, dia akan mengejar ROA setinggi-tingginya. Jika ROA-nya rendah, artinya dalam perusahaan pedagang itu akan kurang produktif.

Return On Equity (ROE) menurut Harahap, (2007 : 156) digunakan untuk mengukur besarnya pengembalian terhadap investasi para pemegang saham. Rasio ini tersebut menunjukkan seberapa baik manajemen memanfaatkan investasi para pemegang saham.

ROE merupakan perbandingan antara pendapatan setelah pajak dengan modal sendiri. Kenaikan ROE biasanya diikuti oleh kenaikan harga saham sebuah perusahaan. Semakin besar ROE semakin besar pula harga saham karena besarnya ROE memberikan indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima investor akan tinggi sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut dan hal itu menyebabkan harga pasar saham cenderung naik. *Return On Equity* menurut Agus Sartono (2010 : 124) yaitu mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Rasio ini dipengaruhi oleh besar dan kecilnya utang perusahaan, jika proporsi utang semakin besar maka rasio ini akan semakin besar pula. *Return On Equity* menurut Brigham dan Houston (2010 : 149) yaitu rasio bersih terhadap ekuitas biasa mengukur tingkat pengembalian atas investasi pemegang saham biasa. *Return On Equity* menurut Irham (2012 : 98) adalah rasio yang dipakai untuk mengkaji sampai sejauh mana suatu perusahaan mempengaruhi sumber daya yang dimiliki untuk dapat memberikan laba ekuitas. *Return On Equity* menurut Kasmir (2014 : 204) adalah untuk mengukur laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri. Rasio *Return On Equity* ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Apabila rasio ini semakin tinggi, maka semakin baik. Itu artinya posisi perusahaan akan semakin kuat, begitu pula dengan sebaliknya.

Earning Per Share (EPS) menurut Kasmir (2012, 207) merupakan rasio keuangan jumlah laba bersih dalam setiap lembar saham. EPS juga menjadi nilai atau nominal uang yang diterima investor ketika pembagian keuntungan di akhir tahun. EPS merupakan informasi yang dianggap paling mendasar dan berguna, karena bisa menggambarkan prospek *earning* perusahaan di masa depan serta sebagai ukuran keefisienan suatu perusahaan. Menurut Fabozzi (1999), EPS adalah salah satu dari dua alat pengukuran yang digunakan oleh lingkaran keuangan untuk sering mengevaluasi saham biasa selain PER (*Price Earning Ratio*).

Earning per share merupakan rasio keuangan jumlah laba bersih dalam setiap lembar saham. EPS juga menjadi nilai atau nominal uang yang diterima investor ketika pembagian keuntungan di akhir tahun. Dalam *Dictionary of Accounting* karya Abdultah yang terbit pada 1994, EPS diartikan sebagai pendapatan bersih perusahaan selama setahun dibagi dengan jumlah rata-rata lembar saham yang beredar, dengan pendapatan bersih tersebut dikurangi dengan saham preferen yang diperhitungkan untuk tahun tersebut. Sedangkan menurut Baridwan (2015) mengatakan bahwa EPS adalah pendapatan dalam satu periode atas seluruh lembar saham, kemudian digunakan pimpinan untuk menentukan dividen yang akan dibagikan. *Earning per share* perusahaan berbanding lurus dengan *income*-nya. Jika perusahaan mampu meraup untuk berlimpah, maka EPS mereka tinggi. Begitu pun sebaliknya. Besarnya perusahaan tak menjamin besarnya keuntungan per saham. Justru, bisa jadi, perusahaan yang lebih kecil memiliki EPS lebih baik karena jumlah saham mereka belum banyak. Hal ini bisa terjadi lantaran seluruh keuntungan dibagikan merata ke seluruh lembar saham.

Debt To Equity Ratio (DER) menurut Kasmir, (2014,157) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh hutang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini digunakan untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang. DER menurut Sugiyono (2009) bahwa *debt to equity ratio* adalah suatu rasio yang menunjukkan perbandingan utang dan modal perusahaan. Rasio ini berkaitan dengan masalah *trading on equity*, yang bisa memberikan pengaruh baik secara positif maupun negatif terhadap rentabilitas modal perusahaan. Sedangkan menurut Darsono dan Ashari (2010) *Debt to equity ratio* adalah salah satu jenis rasio *leverage* atau solvabilitas, yang berfungsi untuk

mengetahui kemampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajibannya (*debt/utang*), khususnya ketika perusahaan tersebut dilikuidasi. Sedangkan menurut Sugiyono (2009:71), “Menyatakan bahwa rasio ini menunjukkan perbandingan hutang dan modal. Rasio ini merupakan salah satu rasio penting karena berkaitan dengan masalah *trading on equity*, yang dapat memberikan pengaruh positif dan negatif terhadap rasio rentabilitas perusahaan tersebut.” Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian *debt to equity ratio* menurut para ahli adalah rasio yang mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dengan ekuitas yang dimiliki.

Price Earning Ratio (PER) menurut Darmadji dan Fakhruddin, (2006 : 198) untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba yang tersedia bagi pemegang saham. Semakin rendah hasil PER sebuah saham maka semakin baik atau murah harganya diinvestasikan. Dalam menghitung berapa kali nilai pendapatan yang tercermin dalam harga suatu saham. Rasio ini mengindikasikan derajat kepercayaan investor pada kinerja masa depan perusahaan. Semakin tinggi PER, investor semakin percaya pada perusahaan sehingga harga saham semakin mahal. Menurut Hani (2015) *Price Earning Ratio* merupakan rasio yang menunjukkan berapa besar keuntungan yang diperoleh investor atau pemegang saham per saham. Menurut Atkinson, et al (2012) *Price Earning Ratio* adalah rasio harga pasar terhadap laba per lembar saham, yang mana merupakan pengukuran yang banyak dikutip oleh statistik pasar. Sherman (2015) mengatakan *Price Earning Ratio* (PER) adalah nilai yang ditempatkan oleh investor di pasar saham pada setiap rupiah pendapatan yang dihasilkan untuk perusahaan, dengan menghitung nilai PER perusahaan, investor bisa melihat apakah saham perusahaan dapat dikatakan mahal atau murah. Sedangkan menurut Brigham & Hoston (2013) *Price Earning Ratio* (PER) adalah tentang seberapa investor mau membayar saham perusahaan untuk setiap rupiah dari laba per lembar

perusahaan atau *earning per share*. Disatu sisi nilai PER yang tinggi mengindikasikan harga saham perusahaan lebih tinggi dari laba per lembar saham (EPS) sehingga saham tersebut dianggap terlalu mahal.

Invenstor di pasar modal sangat memperhatikan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan dan meningkatkan profit. Profitabilitas dapat diukur melalui *Return On Asset (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, dan *Earning Per Share (EPS)*. Penilaian bahwa faktor profitabilitas sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/24/DPNP menyatakan bahwa faktor profitabilitas diukur dengan rasio *Return On Asset (ROA)*. *Return On Asset (ROA)* digunakan manajemen untuk mengukur keberhasilan dalam menghasilkan laba. *Return On Asset (ROA)* pengembalian atas aktiva merupakan suatu ukuran keseluruhan profitabilitas perusahaan, rasio ini membandingkan imbalan untuk pemegang saham dan kreditor dengan jumlah aset. Rasio ini digunakan mengukur kemampuan tingkat efektivitas penggunaan aset dalam menghasilkan laba bersih dalam suatu perusahaan (Hasniawati,2018).

Tabel 1.1

Research Gap Penelitian Terdahulu

<i>Research Gap</i>	Hasil	Penelitian
Pengaruh ROA terhadap harga saham	Positif signifikan	Resi Oktaviani (2016)
	Negatif signifikan	Aliffatussalimah, Atsari Sujud (2020)
Pengaruh DER terhadap harga saham	Positif signifikan	Asep Alipudin (2016)
	Negatif signifikan	Gabriella A Lumbanbatu, Siti Masyito, Muhammad Abadhan Syakura (2020)

Sumber : Jurnal Penelitian Terdahulu

Berdasarkan latar belakang, tabel berupa *research gap* dan replikasi penelitian oleh Resi Oktaviani (2016) dengan judul “Pengaruh EPS, ROE, ROA Dan DER Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Semen Yang Terdaftar DI BEI”, dengan perbedaan tahun

penelitian, jenis perusahaan dan menambahkan variabel PER (*Price Earning Ratio*) dari sumber peneliti Hasniawati (2018) diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :

“Pengaruh ROA (*Return On Assets*), ROE (*Return On Equity*), EPS (*Earning Per Share*), DER (*Debt To Equity Ratio*), Dan PER (*Price Earning Ratio*) Terhadap Harga Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2016-2020)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ROA berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana ROE berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana EPS berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana DER berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimana PER berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia?
6. Bagaimana ROA, ROE, EPS ,DER, PER secara simultan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian memiliki 2 jenis tujuan yang ingin dicapai diantaranya yaitu sebagai berikut :

1.3.1.1 Tujuan Umum

Untuk mengetahui sejauh mana Pengaruh ROA, ROE, EPS, DER dan PER terhadap harga saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2016-2020.

1.3.1.2 Tujuan Khusus

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana ROA berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana ROE berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana EPS berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
4. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana DER berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.

5. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana PER berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
6. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana ROA, ROE, EPS, DER Dan PER secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Berikut beberapa kegunaan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagi khasanah ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini berguna untuk menambah wawasan terutama disiplin ilmu manajemen khususnya pada kajian-kajian mengenai manajemen keuangan dengan memberikan gambaran mengenai pengaruh ROA, ROE, EPS, DER dan PER terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
2. Bagi penyelesaian masalah secara operasionalnya, hasil penelitian berguna untuk analisis masalah, perencanaan penyelesaian, operasi penyelesaian, pengecekan jawaban dan interpretasi hasil terkait ROA, ROE, EPS, DER dan PER terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.
3. Bagi penyelesaian masalah secara kebijakan, hasil penelitian berguna untuk menyusun peraturan dan tata kelola berkenaan dengan pengambilan keputusan yang terkait ROA, ROE, EPS, DER dan PER terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.

1.4 Sistematika Penulisan

Dalam pembahasan hasil penelitian ini, dalam menyusun laporan skripsi ini penulis menggunakan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

Bab 1. Pendahuluan :

Pada bab ini penulis akan membahas dan menguraikan mengenai latar belakang masalah yang sedang terjadi sehingga rumusan masalah dapat dirumuskan permasalahannya dan disimpulkan tujuan dan kegunaan penelitian serta bagaimana sistematika penulisannya. Latar belakang masalah merupakan landasan pemikiran secara garis besar, secara teoritis maupun uraian berdasarkan fakta serta pengamatan yang menimbulkan minat untuk melaksanakan penelitian. Rumusan masalah merupakan pernyataan tentang keadaan, fenomena atau konsep yang memerlukan pemecahan atau jawaban melalui suatu penelitian dan pemikiran mendalam dengan menggunakan ilmu pengetahuan dan alat-alat yang relevan. Tujuan penelitian merupakan uraian mengenai tujuan disusunnya skripsi dengan baik. Kegunaan penelitian merupakan kontribusi proses dan hasil penelitian bagi kemajuan khasanah ilmu pengetahuan, penyelesaian masalah secara operasional dan kebijakan.

Bab II. Tinjauan Pustaka :

Pada bab ini menguraikan tentang teori-teori yang melandasi penelitian ini dan menjadi acuan teori yang relevan yang digunakan dalam penelitian ini. Pada bab ini menguraikan mengenai akar pengetahuan tentang definisi perusahaan, tujuan perusahaan, Jenis-jenis perusahaan, pengertian perusahaan *property* dan *real estate*, aktivitas perusahaan *real estate*, pihak-pihak yang terlibat dalam *real estate*, kinerja keuangan, rasio-rasio keuangan, penjelasan harga saham, teori saham, fungsi saham, penjelasan mengenai variabel-variabel dalam penelitian ini, teori keuangan serta cara perhitungan mengenai harga saham sebagai variabel dependen (Y)

dan rasio-rasio ROA, ROE, EPS, DER dan PER sebagai variable independen (X) yang akan membentuk kerangka teori yang berguna untuk menyusun penelitian ini, *review* penelitian terdahulu, kerangka pemikiran serta hipotesis.

Bab III. Metode Penelitian:

Bab ini menjelaskan mengenai variabel penelitian dan definisi oprasional, populasi dan sampel, sumber data, metode pengumpulan data serta analisis data. Variabel penelitian dan definisi operasional menguraikan mengenai variabel-variabel yang digunakan serta definisi secara oprasional sebagai dasar penulis dalam penelitian objek. Populasi dan sampel merupakan tahapan dalam penentuan wilayah objek, dimulai dengan penentuan populasi yang kemudian diperkecil dengan sampel dengan karakteristik yang sesuai dengan penelitian. Jenis dan sumber data merupakan uraian dari jenis data yang digunakan dalam penelitian ini serta sumber data bagaimana penulis memperoleh data yang diperlukan, metode pengumpulan data serta analisis data merupakan metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data serta menganalisis data untuk penelitian ini.

Bab IV. Hasil dan Pembahasan :

Pada bab ini merupakan bab terpenting karena menguraikan tentang deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan dari data yang diperoleh. Menjawab dari bab 3 mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, kemudian memetakan hasil penelitiannya apakah mendukung atau bertentangan dengan hasil penelitiannya. Penyajian hasil dapat dilakukan dalam bentuk uraian yang digabung dengan tabel, gambar atau grafik.

Bab V. Penutup :

Bab ini menyajikan kesimpulan akhir yang diperoleh hasil analisis pada bab sebelumnya dan saran-saran yang diberikan kepada pihak yang berkepentingan atau hasil penelitian. Kesimpulan dalam penelitian ini merupakan uraian singkat yang didapat dari hasil penelitian. Saran dalam penelitian ini merupakan hal yang diajukan peneliti untuk pihak perusahaan yang bersangkutan dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

1.5 Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar pustaka dan daftar lampiran.