

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Investasi sangat penting dilakukan terutama sejak dini agar seseorang mempunyai simpanan finansial di masa depan. Tetapi sebelum melakukan investasi, masyarakat perlu mengetahui langkah-langkah yang tepat mengenai kapan mereka harus melakukan kegiatan investasi agar tidak keliru dalam melakukan kegiatan investasi tersebut. Investasi sendiri merupakan kegiatan menyimpan uang dalam kondisi tertentu yang dimana harapannya adalah uang yang disimpan tersebut mampu menghasilkan keuntungan dari kegiatan investasi yang dilakukan.

Namun, perlu diketahui juga bahwa kegiatan investasi saham tidak bisa dilakukan sembarangan. Jika seorang investor ingin mendapatkan keuntungan dari perusahaan yang ia percayakan dalam berinvestasi maka ia harus memiliki kemampuan untuk menganalisis laporan keuangan terutama rasio-rasio keuangan dalam laporan tersebut.

Orang yang hendak melakukan kegiatan investasi dalam sebuah perusahaan disebut dengan Investor (idx.co.id). Investor menggelontorkan dana di tempat ia melakukan investasi. Dengan demikian, perusahaan akan mampu melakukan kegiatan kegiatan yang mendorong peningkatan profitabilitas perusahaan seperti ekspansi, pengembangan usaha, dan lain sebagainya. Sebaliknya, investor juga

menerima dividen atas penanaman modal yang ia lakukan di dalam perusahaan tersebut.

Investor memiliki banyak pilihan dimana ia hendak melakukan kegiatan investasi. Investor tentu memiliki dana yang banyak dari kegiatan usaha yang dijalankannya. Maka dari itu, akan disayangkan jika ada dana eksekutif yang tidak dipakai untuk hal-hal yang bermanfaat di masa yang akan datang.

Pilihan untuk melakukan kegiatan investasi beraneka ragam. Pilihan tersebut terdiri dari logam, emas, bahkan yang paling anyar adalah investasi koin seperti *bitcoin*, serta pilihan-pilihan lainnya. Saat ini, investasi yang sedang marak dilakukan adalah investasi pasar modal. *Capital Market*, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Pasar Modal di Indonesia merupakan alternatif investasi dimana instrumen-instrumen yang terdapat di dalamnya dapat digunakan untuk melakukan kegiatan jual-beli (idx.co.id). Instrumen-instrumen yang ditawarkan di dalam pasar modal antara lain, instrumen derivatif, reksadana, saham, warrant, asuransi, dan lain sebagainya. Menurut Linna Ismawati dan Ade Prima (2018), pilihan sumber dana perusahaan untuk dana jangka panjang dapat diperkaya melalui kehadiran pasar modal. Kemudian Menurut Isniar Budiarti dan Jamal Rizkia Agung (2017), investasi jangka panjang sudah pasti diinginkan oleh semua orang karena mereka tidak akan kehilangan dana jika ada kondisi yang tidak diharapkan.

Seorang investor tentu menginginkan laba yang besar dari saham sebuah perusahaan yang dibelinya. Menurut Windi Novianti dan Reza Pazzila Hakim (2018), Saham dijadikan modal bagi perusahaan ketika perusahaan sedang beroperasi. Darmadji dan Fakhruddin (2012:97) dalam Pratiwi dan Badjra (2020)

mengungkapkan bahwa besar laba yang dimiliki oleh para pemegang saham dapat ditunjukkan oleh rasio earnings per share atau laba per lembar saham. Anjasari et.al (2018), menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan dan positif terhadap harga saham karena peningkatan jumlah laba yang disiapkan untuk pemegang saham akan meningkatkan harga saham. Kemudian, sebuah Perusahaan perlu menganalisis tingkat keuntungan atau laba yang akan diperolehnya. Untuk memperoleh laba, perusahaan dapat meninjau tingkat pengembalian aset yang dimilikinya. Kasmir (2017:202) dalam Hasbuddin et al. (2019) menyatakan bahwa Return On Assets atau tingkat pengembalian aset merupakan salah satu komponen penting dalam rasio profitabilitas dimana rasio ini menggambarkan return atas sejumlah aset yang digunakan untuk aktivitas manajerial sebuah perusahaan. Sari Puspita Dewi dan Rahmat Hidayat (2014) mengatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham karena ROA perusahaan yang tinggi menjadi patokan performa perusahaan yang baik dalam memanfaatkan asetnya untuk meraih keuntungan sehingga akhirnya akan menaikkan harga saham perusahaan tersebut di pasar bursa.

Selanjutnya, untuk mengukur tingkat efisiensi manajemen dalam perusahaan sebagai salah satu pengambilan keputusan investasi, seorang investor perlu mengetahui kondisi Net Profit Margin atau Margin Laba Bersih perusahaan tersebut. Sari Puspita Dewi dan Rahmat Hidayat (2014) menyatakan bahwa Net Profit Margin merupakan rasio penjualan tersisa yang diperoleh dari pengurangan pajak, bunga serta seluruh biaya. Iriana Kusuma Dewi dan Dede Solihin (2020) menyatakan bahwa NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham

karena jika NPM semakin besar, maka profitabilitas perusahaan juga ikut membesar.

Indikator perkembangan saham dilihat berdasarkan pergerakan harga saham yang terdapat di setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Harga saham tentunya berbeda-beda pada setiap perusahaan, hal ini dapat ditinjau dari laporan keuangan perusahaan yang terdapat di Bursa Efek Indonesia . Berdasarkan pernyataan Sari Puspita Dewi dan Rahmat Hidayat (2014), pergerakan harga saham ditunjukkan di dalam penutupan (closing price) yang tertera dalam laporan keuangan pada setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kemudian, Kasmir (2012) dalam Teresia Sri Arihta et. al (2020) mengungkapkan bahwa harga saham memberikan gambaran mengenai pengelolaan aset, keputusan investasi dan pendanaan sebuah perusahaan. Dengan demikian, kedua pernyataan diatas menjelaskan bahwa pergerakan harga saham dapat ditinjau melalui laporan keuangan perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Untuk mengetahui sejauh mana rasio-rasio keuangan diatas mempengaruhi harga saham, peneliti akan memberikan beberapa perbedaan hasil penelitian sebagai berikut: Pertama untuk penelitian Earnings Per Share, Anjasari et.al (2018) , menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan dan positif terhadap harga saham karena peningkatan jumlah laba yang disiapkan untuk pemegang saham akan meningkatkan harga saham. Akan tetapi, terdapat perbedaan dalam hasil penelitian Ilmiyono (2019) yang menyatakan bahwa EPS tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham dikarenakan Investor akan cenderung menggunakan referensi kelompok , spekulasi , serta pengalaman berinvestasi dibandingkan dengan EPS

atau Laba Per Lembar Saham sebagai keputusan pembelian saham. Kedua, untuk penelitian Return On Assets, Sari Puspita Dewi dan Rahmat Hidayat (2014) mengatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham karena ROA perusahaan yang tinggi menjadi patokan performa perusahaan yang baik dalam memanfaatkan asetnya untuk meraih keuntungan sehingga akhirnya akan menaikkan harga saham perusahaan tersebut di pasar bursa. Sedangkan dalam penelitian Wulandari dan Badjra (2019) mengatakan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham dikarenakan perusahaan juga perlu mempertimbangkan risiko-risiko yang berasal dari luar seperti inflasi, kenaikan tarif, perubahan kebijakan ekonomi serta politik, bukan hanya saat perusahaan menghasilkan keuntungan saja. Dan yang ketiga, yaitu Net Profit Margin dimana hasil penelitian Iriana Kusuma Dewi dan Dede Solihin (2020) menyatakan bahwa NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham karena jika NPM semakin besar, maka profitabilitas perusahaan juga ikut membesar. Sedangkan Hutapea dan Saerang (2017) menyatakan bahwa NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham karena justru dengan semakin tingginya NPM, semakin efisien perusahaan tersebut untuk mendapatkan laba dari penjualan ditambah lagi perusahaan lebih fokus dalam melakukan penekanan-penekanan biaya. Terdapat berbagai ragam perbedaan antar penelitian pada tiap variabel yang disebutkan diatas. Peneliti melakukan riset pada subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019. Berikut merupakan tabel data yang menunjukkan kondisi sebenarnya pada perusahaan:

Tabel 1.1
Pendataan EPS, ROA dan NPM terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub
Sektor Properti dan Real Estate

No.	Nama Perusahaan	Tahun	EPS (X1) Rp	ROA (X2) %	NPM (X3)%	Harga Saham	
						Tahun	(Y) Rp
1	Bukit Darmo Property Tbk. (Properti)	2014	1,05	0,87	6,70	2015	90
		2015	-4,13	-3,57	-46,97	2016	70
		2016	-4,24	-3,69	-55,23	2017	75
		2017	-6,32	-5,51	-99,96	2018	61
		2018	-3,91	-3,48	-68,35	2019	63
2	Bakrieland Development Tbk. (Properti)	2014	10,91	3,27	30,05	2015	50
		2015	-16,64	-4,93	-51,89	2016	50
		2016	-12,57	-3,89	-32,42	2017	50
		2017	-6,20	-1,92	-21,77	2018	50
		2018	-1,19	-0,37	-6,46	2019	50
3	Metro Realty Tbk. (Properti dan Real Estate)	2014	-4,70	-1,19	-5,22	2015	228
		2015	-20,09	-5,31	-19,83	2016	366
		2016	-10,16	-2,79	-9,53	2017	264
		2017	-418,67	-5,99	-19,55	2018	230
		2018	-187,32	-2,85	-10,35	2019	170
4	City Retail Developments Tbk. (Properti dan Real Estate)	2014	-6,02	-3,57	-44,22	2015	109
		2015	-1,26	-0,89	-5,55	2016	94
		2016	-1,41	-0,83	-11,89	2017	80
		2017	0,17	0,08	0,98	2018	89
		2018	-0,74	-0,33	-4,82	2019	90
5	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. (Properti)	2014	9,19	1,92	6,09	2015	40
		2015	-9,44	-1,69	-18,18	2016	55
		2016	-20,55	-4,01	-37,41	2017	153
		2017	44,44	6,64	19,84	2018	94
		2018	1,91	0,49	3,55	2019	107
6	Bhuwanatala Indah Permai Tbk. (Properti)	2014	6,48	3,18	19,92	2015	110
		2015	36,41	9,13	131,69	2016	120
		2016	5,83	1,65	23,91	2017	113
		2017	-6,65	-1,77	-28,53	2018	100
		2018	-6,70	-1,95	-35,06	2019	88

Sumber: idx.co.id dan Laporan Tahunan Perusahaan

Warna**Keterangan**

	: Gap Empiris dan Fenomena X1 terhadap Harga Saham
	: Gap Empiris dan Fenomena X1 terhadap Harga Saham
	: Gap Empiris dan Fenomena X1 terhadap Harga Saham
	: Penurunan Harga Saham Perusahaan

Setelah dilakukan pendataan sesuai yang tertera pada tabel 1.1 statistik memperlihatkan bahwa fenomena yang terjadi pada Laba Per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, dan Margin Laba Bersih terhadap Harga Saham berdasarkan periode yang ditentukan yaitu 2014-2019 sebagai berikut.

Metro Realty Tbk, yang bergerak dalam bidang Properti dan juga Real Estate mengalami penurunan Laba Per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, serta Margin Laba Bersih dan bernilai negatif selama periode 2014-2019, dan dapat dikatakan memiliki kinerja paling buruk dari semua perusahaan yang diteliti.

Penyebabnya adalah sebagai berikut. Pertama, Kondisi ekonomi makro atau secara nasional sangat tercermin pada sektor konstruksi. Hal ini ditandai orang-orang asing maupun lokal yang banyak melakukan penanaman modal pada sektor tersebut dan yang terjadi adalah kenaikan harga tanah dan bangunan. Sebaliknya, ketika ekonomi makro lesu, nilai properti akan menurun. (bisnis.tempo.co)

Kedua, daya beli masyarakat yang rendah juga menyebabkan lambatnya investasi sektor properti. Hal ini tercermin dari survei yang dilakukan oleh BEI terkait dengan Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) dimana IKK pada bulan Juni

tahun 2017 bernilai 122,4 atau turun 3,5 poin dibandingkan bulan-bulan sebelumnya. (cnnindonesia.com)

Dari tabel fenomena, kita bisa melihat harga saham di perusahaan Metro Realty Tbk mengalami penurunan. Artinya, perusahaan Metro Realty juga tidak mampu mengelola aset properti dan real estatnya dengan baik atau lebih tepatnya, membeli aset tetapi tidak mampu memanfaatkannya untuk menghasilkan keuntungan. Hal ini sejalan dengan penelitian Sari Puspita Dewi dan Rahmat Hidayat (2014) yang mengatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

Dalam hal penjualan aset dan properti yang lemah terhadap masyarakat juga berimbas kepada Margin Laba Bersih perusahaan. Pernyataan ini sesuai dengan penelitian Iriana Kusuma Dewi dan Dede Solihin (2020) yang menyatakan bahwa NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

Investor dalam hal ini juga tidak mendapatkan laba per lembar saham yang diinginkannya karena perusahaan tidak mampu menghasilkan laba dari penjualan dan pengelolaan aset properti dan real estatnya. Hal ini juga sejalan dengan penelitian Anjasari et.al (2018) , yang menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan dan positif terhadap harga saham.

Berkaca dari fenomena di atas, penulis tertarik untuk meneliti pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen berdasarkan tabel diatas sehingga didapatkan judul penelitian yaitu ”**Pengaruh Laba Per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, dan Margin Laba Bersih terhadap Harga Saham**

pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019.”

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Pada poin 1.1 penulis telah menjelaskan mengenai latar belakang penelitian. Terdapat adanya perbedaan pernyataan antar peneliti berdasarkan data yang telah diobservasi.

1. Pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019 , terdapat penurunan Laba Per Lembar Saham yang juga menyebabkan penurunan harga saham tetapi penelitian Ilmiyono (2019) menyatakan bahwa Laba Per Lembar Saham tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.
2. Pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019 ,terdapat penurunan Tingkat Pengembalian Aset yang juga menyebabkan penurunan harga saham tetapi penelitian Wulandari dan Badjra (2019) mengatakan bahwa tingkat pengembalian aset tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
3. Pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019 , terdapat penurunan Margin Laba Bersih yang juga menyebabkan penurunan terhadap harga saham tetapi

penelitian Hutapea dan Saerang (2017) menyatakan bahwa Margin Laba Bersih tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

1.2.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perkembangan Laba Per Lembar Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
2. Bagaimana perkembangan Tingkat Pengembalian Aset Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
3. Bagaimana perkembangan Margin Laba Bersih Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
4. Bagaimana perkembangan Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
5. Seberapa besar pengaruh Tingkat Pengembalian Aset terhadap Laba per Lembar Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019

6. Seberapa besar pengaruh Margin Laba Bersih terhadap Laba per Lembar Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
7. Seberapa besar pengaruh parsial dan simultan Laba per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, dan Margin Laba Bersih terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis besar pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Variabel-variabel yang dimaksud adalah Laba per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, Margin Laba Bersih dan Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019.

1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perkembangan Laba Per Lembar Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
2. Untuk mengetahui perkembangan Tingkat Pengembalian Aset Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019

3. Untuk mengetahui perkembangan Margin Laba Bersih Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
4. Untuk mengetahui perkembangan Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
5. Untuk mengetahui besar pengaruh Tingkat Pengembalian Aset terhadap Laba Per Lembar Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
6. Untuk mengetahui besar pengaruh Margin Laba Bersih terhadap Laba Per Lembar Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019
7. Untuk mengetahui besar pengaruh secara parsial dan simultan Laba Per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset dan Margin Laba Bersih terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

Penelitian ini harapannya digunakan sebagai pengambilan keputusan para investor untuk membeli saham atau tidak melalui variabel- variabel yang dianalisis seperti Laba per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, Margin Laba Bersih

terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019.

1.4.2 Kegunaan Akademis

Penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi yang membutuhkannya untuk tugas akhir seperti skripsi dan juga berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan di masa yang akan datang terutama yang berkaitan dengan Laba per Lembar Saham, Tingkat Pengembalian Aset, Margin Laba Bersih dan Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Dikarenakan adanya pandemi COVID-19, maka penelitian belum dapat dilakukan di perusahaan yang dituju. Meskipun demikian, berikut adalah alamat perusahaan dimana penulis seharusnya melakukan penelitian. Unit Perusahaan yang diteliti merupakan data-data sekunder yang didapat dari situs resmi Bursa Efek Indonesia dengan alamat www.idx.co.id

a). Bukit Darmo Property Tbk

Jalan Tanah Abang III No.6, RT.1/RW.8, Petojo Selatan, RT.1/RW.8,
Petojo Sel., Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota
Jakarta 10160

b). Bakrieland Development Tbk.

Bakrie Tower Lantai 33 Komplek Rasuna Epicentrum, Jl. H. R. Rasuna Said, RT.2/RW.5, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940

c). Metro Realty Tbk.

Gedung Metro, Jl. H. Samanhudi, RT.3/RW.6, Ps. Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10710

d). City Retail Developments Tbk.

Office 8, Lantai 33 Jl. Jend.Sudirman Kav 52-53, SCBD Lot.28 , Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12920

e). Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.

Jl. RS. Fatmawati Raya No.110, RT.3/RW.4, Gandaria Sel., Kec. Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12420

f). Bhuwanatala Indah Permai Tbk.

Graha BIP Lt. 6. Jl. Gatot Subroto Kav.23. Jakarta 12930

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini diperkirakan akan dimulai bulan Oktober 2020 sampai dengan Bulan Maret 2021

Tabel 1.2

Timeline Kegiatan

No	Uraian	Waktu Kegiatan																																			
		Oktober				November				Desember				Januari				Februari				Maret															
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4												
1.	Persiapan penelitian																																				
2.	Kajian Pustaka																																				
3.	Pengumpulan data																																				
4.	Pengolahan data																																				
5.	Penulisan laporan																																				
6.	Sidang akhir																																				
7.	Revisi																																				