

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Menurut Jaya (2020) sub sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian dalam suatu negara, *property* dan *real estate* meliputi tanah, bangunan (gedung maupun perumahan) maupun berupa hak kepemilikan (sertifikat) dan lain-lain. Investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor.

Menurut Utami (2019) sektor industri *property* dan *real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri sektor *property* dan *real estate* mengalami peningkatan dan cenderung melebihi dari yang diperkirakan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula.

Menurut Partomuan (2021) banyak sekali jenis-jenis investasi, salah satunya investasi saham di pasar modal, bagi investor pasar modal memberikan keuntungan yang berupa *capital gain* dan dividen, dan bagi perusahaan mendapatkan dana yang akan digunakan perusahaan untuk pembangunan, penambahan modal, membayar kewajiban, biaya operasional, dan lain-lain.

Menurut Tandelilin (2017:25) pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual-belikan sekuritas.

Menurut Riana (2022) pasar modal merupakan tempat di mana individu atau entitas yang tertarik untuk berinvestasi atau mencari investasi dapat bertemu dan memperoleh dana baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang produk investasi yang tersedia di pasar modal mencakup saham, obligasi, dan reksa dana, selain itu, di pasar modal juga terdapat perdagangan instrumen seperti *warrant*, hak memesan efek, dan produk derivatif lainnya, dengan adanya pasar modal, diharapkan dapat menjadi wadah bagi perusahaan-perusahaan di Indonesia maupun di seluruh dunia untuk memperoleh dana tambahan dengan menarik minat investor untuk berpartisipasi dalam transaksi jual-beli saham di pasar modal.

Menurut Arkan (2016) sebelum memilih untuk mengalokasikan modal, investor akan melakukan pengecekan terhadap laporan kinerja keuangan perusahaan, data yang terdapat dalam laporan keuangan memiliki potensi untuk memengaruhi kepercayaan investor di pasar keuangan, investor berusaha mencari peluang untuk efisien dalam mengalokasikan sumber daya tambahan mereka di pasar modal, dan salah satu faktor utama yang menjadi perhatian bagi setiap investor dalam pengambilan keputusan adalah "harga saham".

Menurut Novianti dan Hakim (2018) secara umum harga saham merupakan acuan bagi investor yang ingin menanamkan modalnya pada suatu perusahaan dan memperoleh pengembalian atas investasinya pada suatu perusahaan.

Menurut Sukirno (2014:15) Kurs atau nilai tukar adalah suatu nilai yang menunjukkan jumlah nilai mata uang dalam negeri yang diperlukan untuk mendapatkan satu unit mata uang asing.

Menurut penelitian Ali *et al.* (2019) nilai tukar Rupiah memiliki pengaruh yang signifikan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Pramesti *et al.* (2020) yang menemukan bahwa nilai tukar Rupiah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Kartikaningsih dan Nugraha (2020) yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Namun, hasil penelitian Aini (2022) menunjukkan bahwa nilai tukar Rupiah tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Sama seperti penelitian yang dilakukan oleh Rahayu dan Masud (2019) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, dimana dampak melemahnya nilai tukar terhadap harga saham di pasar modal memang sangat memungkinkan, mengingat sebagian besar perusahaan yang tercatat dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia mempunyai utang luar negeri dalam bentuk valuta asing. Penelitian yang dilakukan Aeni (2021) juga menunjukkan hasil yang sama bahwa nilai tukar tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Bagi para investor, kegiatan investasi di pasar modal membutuhkan informasi yang komprehensif mengenai perusahaan tempat mereka berinvestasi. Informasi ini dapat diperoleh melalui evaluasi perkembangan saham dan laporan

perusahaan. Dalam laporan keuangan, terdapat banyak faktor yang dapat dianalisis, Laba Per Saham (EPS) dan Pengembalian Aset (ROA).

Laba per saham atau *Earning Per Share* (EPS) mencerminkan pendapatan yang dihasilkan per lembar saham yang akan diterima oleh pemegang saham, dan dapat dibagikan dalam bentuk dividen. Beberapa penelitian sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh Rosalina dan Masditok (2018), menemukan bahwa EPS memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurjanah (2021) bahwa EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan Kartiko dan Rachmi (2021) menunjukkan hasil yang serupa bahwa Laba per Saham memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Lain hal nya dengan penelitian Mardani dan Wahono (2017) menunjukkan bahwa EPS tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sama hal nya dengan penelitian Pratiwi, *et al* (2020) yang menunjukkan bahwa EPS tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Pada hasil penelitian Lukito dan Setiawan (2020) menyebutkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara EPS terhadap harga saham.

Menurut Hantono (2018) ROA merupakan perbandingan yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi yang dilakukan oleh bisnis secara keseluruhan. Rasio ini digunakan secara luas untuk mengukur efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang dimilikinya. ROA diukur dalam persentase. Bagi investor, rasio ROA bermanfaat dalam mengevaluasi sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari aset yang

dimiliki. Secara teori, *Return on Assets* (ROA) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, sehingga peningkatan ROA secara otomatis dapat berdampak pada kenaikan harga saham.

Beberapa penelitian sebelumnya menghasilkan temuan yang beragam mengenai hubungan antara pengembalian aset (ROA) dan harga saham. Menurut penelitian Nur'aeni dan Manda (2021), ROA memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Penelitian Dika dan Pasaribu (2020) menyatakan hasil bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian Arihta, *et al* (2020) yang menunjukkan hasil bahwa ROA berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham.

Namun, penelitian Al Umar dan Savitri (2020) menunjukkan bahwa ROA tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Ardiyanto (2020) juga menyatakan hasil yang serupa bahwa ROA tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian Susanti *et al* (2021) bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Dalam penelitian sebelumnya, terdapat perbedaan hasil yang ditemukan. Perbedaan ini mungkin disebabkan oleh sektor yang diteliti. Dalam penelitian ini, fokus penelitiannya adalah pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2021. Tabel di bawah ini menggambarkan fenomena yang diamati dalam lapangan.

**Tabel 1. 1**  
**Pekembangan Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham (EPS), Pengembalian Aset (ROA), Terhadap Harga Saham Pada Sub Sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia priode 2016-2021**

No	Nama Perusahaan	Tahun	Nilai Tukar Rupiah (Rp)	EPS (Rp)	ROA (%)	Tahun Harga Saham	Harga saham (Rp)
1	BSDE	2016	13.436	93,55	5,30	2017	1.755
		2017	13.548 ↑	255,64 ↑	11,20 ↑	2018	1.255 ↓
		2018	14.481 ↑	67,43 ↓	3,30 ↓	2019	1.255 =
		2019	13.901 ↓	147 ↑	5,70 ↑	2020	1.225 ↓
		2020	14.105 ↑	14,12 ↓	0,80 ↓	2021	1.010 ↓
		2021	14.269 ↑	64,49 ↑	2,50 ↑	2022	920 ↓
2	APLN	2016	13.436	32,63	3,70	2017	210
		2017	13.548 ↑	70,83 ↑	6,90 ↑	2018	152 ↓
		2018	14.481 ↑	1,53 ↓	0,70 ↓	2019	177 ↑
		2019	13.901 ↓	0,45 ↓	0,40 ↓	2020	188 ↑
		2020	14.105 ↑	6,17 ↑	0,60 ↑	2021	122 ↓
		2021	14.269 ↑	28,65 ↑	-1,60 ↓	2022	154 ↑
3	LPKR	2016	13.436	38,75	2	2017	387
		2017	13.548 ↑	16,57 ↓	1 ↓	2018	202 ↓
		2018	14.481 ↑	31,62 ↑	3 =	2019	242 ↑
		2019	13.901 ↓	43,84 ↑	4 ↑	2020	214 ↓
		2020	14.105 ↑	125,86 ↓	19 ↑	2021	141 ↓
		2021	14.269 ↑	22,65 ↓	3 ↓	2022	79 ↓
4	POWN	2016	13.436	34,69	8,61	2017	685
		2017	13.548 ↑	38,89 ↑	8,70 ↓	2018	620 ↓
		2018	14.481 ↑	52,80 ↑	11,30 ↑	2019	570 ↓
		2019	13.901 ↓	56,47 ↑	12,42 ↑	2020	510 ↓
		2020	14.105 ↑	19,31 ↓	4,23 ↓	2021	464 ↓
		2021	14.269 ↑	28,71 ↑	5,37 ↑	2022	456 ↓
5	SMRA	2016	13.436	22	3	2017	916
		2017	13.548 ↑	25 ↑	2 ↓	2018	780 ↓
		2018	14.481 ↑	31 ↑	3 ↑	2019	974 ↑
		2019	13.901 ↓	36 ↑	2,6 ↓	2020	780 ↓
		2020	14.105 ↑	12 ↓	0,9 ↓	2021	835 ↑
		2021	14.269 ↑	20 ↓	2,01 ↑	2022	605 ↓

Sumber: *Annual Report* dan Investing.com (Data diolah kembali oleh peneliti)

#### Keterangan

 : Gap Empiris, Fenomena Nilai Tukar Rupiah ( $X_1 - Y$ )

 : Gap Empiris, Fenomena Laba Per Saham (EPS) ( $X_2 - Y$ )

 : Gap Empiris, Fenomena Pengembalian Aset (ROA) ( $X_3 - Y$ )

 : Harga Saham (Y)

Berdasarkan informasi yang terdapat dalam tabel 1.1, secara rata-rata terjadi fluktuasi dan cenderung menurun selama periode 2016-2021 terhadap aspek variable penelitian. Menurut Adi (2019) sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham akibat ketidakpastian ekonomi dan isu resesi. Meskipun demikian, situasi ini memberikan kesempatan kepada investor untuk membeli saham dengan harga yang lebih rendah. Grafik saham pada sektor ini menunjukkan tren penurunan yang konsisten sepanjang tahun 2018.

Berdasarkan tabel 1.1 selama periode 2017, 2020 dan 2021 dari 5 perusahaan yang diteliti secara rata rata nilai tukar rupiah mengalami peningkatan maka harga saham juga mengalami peningkatan. Menurut berita yang dipaparkan oleh Mashita (2020) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai tukar rupiah di tahun 2018 antara lain adalah impor yang meningkat sedangkan ekspor tidak, investasi yang beralih ke Amerika dan Eropa, kebijakan *The Fed* dan pemerintah dunia lainnya tentang perekonomian negaranya masing-masing, utang Indonesia yang makin banyak, bunga bank atau lembaga keuangan lainnya yang besar, perbedaan inflasi Indonesia dengan negara lain, krisis moneter di Indonesia, dan politik yang berpengaruh pada nilai tukar mata uang asing. Menurut Laucereno (2019) nilai tukar rupiah mengalami pelemahan salah satunya disebabkan oleh penguatan dolar AS semakin menjadi-jadi. Pada 2019 dolar AS menembus level tertinggi, akibat tingginya nilai dolar AS ini BI melakukan intervensi di pasar valuta asing (Valas).

Berdasarkan tabel 1.1 selama periode 2017 dan 2021 dari 5 perusahaan yang diteliti secara rata-rata Laba Per Saham (EPS) mengalami peningkatan akan tetapi harga saham mengalami penurunan. Menurut Mutmainah (2017) dalam artikelnya menjelaskan bahwa hal tersebut terjadi karena lemahnya kemampuan daya beli masyarakat dan harga properti yang terlalu mahal, hal ini membuat investasi properti tidak bergerak. Dengan kata lain, banyak investor yang tidak dapat menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi dari posisi beli. Menurut Sutianto (2021) pandemi COVID-19 yang berdampak bagi sektor properti seperti penjualan properti menjadi menurun akibat permintaan yang turun drastis, sehingga harga properti juga ikut menjadi turun, hal ini berpengaruh pada penjualan dan laba bersih perseroan.

Berdasarkan tabel 1.1 selama periode 2020 dan 2021 dari 5 perusahaan yang diteliti secara rata-rata Pengembalian Aset (ROA) mengalami peningkatan akan tetapi harga saham mengalami penurunan. Dilansir dari artikel yang ditulis Qolbi (2020) secara fundamental, saham sektor properti masih dalam keadaan baik, akan tetapi sentimen negatif dari bursa global maupun regional lebih kuat untuk menekan kinerja saham-saham di dalamnya. Menurut berita laporan Sunarsip (2021), mengindikasikan bahwa kinerja sektor property dan real estate mengalami keterbatasan pertumbuhan, faktor-faktor seperti dampak pandemi COVID-19, keterbatasan lahan, serta daya beli konsumen yang terbatas untuk membeli atau menyewa properti turut berkontribusi pada situasi ini.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat banyak indikator yang dapat memengaruhi harga saham perusahaan, terutama dalam sektor

*property* dan real estate. Oleh karena itu, peneliti berminat untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai "Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham, dan Pengembalian Aset terhadap Harga Saham pada Subsektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2021".

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021 terdapat :

1. Secara umum rata rata pergerakan saham bergerak fluktuatif dikarenakan transaksi saham yang tidak bisa diperkirakan harga saham akibat ketidakpastian ekonomi dan isu resesi.
2. Nilai Tukar Rupiah mengalami peningkatan akan tetapi harga saham mengalami penurunan pada tahun 2018, 2020 dan 2021 akibat reformasi pajak Amerika Serikat (AS), selain itu adanya COVID-19 dan naik turunnya suku bunga yang diakibatkan kebijakan Bank Sentral Amerika.
3. Laba Per Saham (EPS) mengalami peningkatan akan tetapi harga saham mengalami penurunan pada tahun 2017 dan 2021 akibat lemahnya kemampuan daya beli masyarakat dan harga properti yang terlalu mahal. Selain itu pandemi COVID-19 menyebabkan penurunan penjualan properti.
4. Pengembalian Aset (ROA) mengalami peningkatan akan tetapi harga saham mengalami penurunan pada tahun 2020 dan 2021 akibat sentimen

negatif dari bursa global maupun regional seperti COVID-19 menyebabkan penurunan penjualan.

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perkembangan Nilai tukar rupiah pada periode 2016 - 2021.
2. Bagaimana perkembangan Laba Per Saham (EPS) pada periode 2016 – 2021.
3. Bagaimana perkembangan Pengembalian Aset (ROA) pada periode 2016 – 2021.
4. Bagaimana Perkembangan Harga saham pada periode pada 2016 - 2021.
5. Seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Laba Per Saham (EPS) pada periode 2016 – 2021.
6. Seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Pengembalian Aset (ROA) pada periode 2016 – 2021.
7. Seberapa besar pengaruh Pengembalian Aset (ROA) terhadap Laba Per Saham (EPS) pada periode 2016 – 2021.
8. Seberapa besar pengaruh Nilai tukar rupiah, Laba Per Saham (EPS), dan Pengembalian Aset (ROA) secara parsial dan simultan terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2021.

### **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Maksud Penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk memperoleh data dan informasi, serta mengetahui seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham (EPS), dan Pengembalian Aset (ROA) Terhadap Harga Saham Sub Sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.

#### **1.3.2 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini, berdasarkan latar belakang, identifikasi dan rumusan yang dikemukakan diatas adalah:

1. Untuk mengetahui perkembangan Nilai Tukar Rupiah pada tahun 2016-2021.
2. Untuk mengetahui perkembangan Laba Per Saham (EPS) Pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.
3. Untuk mengetahui perkembangan Pengembalian Aset (ROA) Pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.
4. Untuk mengetahui perkembangan Harga Saham Pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.
5. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Laba Per Saham (EPS) pada Periode 2016 – 2021.

6. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Pengembalian Aset (ROA) pada Periode 2016 – 2021.
7. Untuk mengetahui pengaruh Pengembalian Aset (ROA) terhadap Laba Per Saham (EPS) pada Periode 2016 – 2021.
8. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Nilai Tukar Rupiah, EPS, dan ROA terhadap Harga Saham secara parsial dan simultan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2021.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk memperoleh data dan informasi, serta mengetahui seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham (EPS), dan Pengembalian Aset (ROA) Terhadap Harga Saham Sub Sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.

##### **1.4.1 Kegunaan Akademis**

Untuk menambah pengetahuan terhadap ilmu manajemen keuangan mengenai Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham (EPS), dan Pengembalian Aset (ROA) yang mempengaruhi Harga Saham.

##### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah berupa pengetahuan dan wawasan mengenai Nilai Tukar Rupiah, Laba Per Saham (EPS), dan Pengembalian Aset (ROA) yang mempengaruhi Harga Saham.

## 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat untuk pertimbangan dalam meningkatkan nilai suatu perusahaan.

## 3. Bagi Peneliti Berikutnya

Hasil ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi kemajuan akademis dan dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.

## 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di 5 perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021. Untuk mendapatkan data dan juga informasi yang dibutuhkan penyusun penelitian ini, penulis melakukan penelitian sesuai dengan data laporan keuangan perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.

Lokasi penelitian diantaranya sebagai berikut :

**Tabel 1. 2**  
**Lokasi Penelitian**

Nama Perusahaan	Lokasi Perusahaan
PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE)	Sinar Mas Land Plaza Wing 3B, BSD Green Office Park, Jl, Grand Boulevard, BSD City Tangerang 15345
PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN)	Podomoro City - APL Tower, Lt. 45 Jl. Letjen. S. Parman Kav. 28 Jakarta 11470
PT Lippo Karawaci Tbk. (LPKR)	7 Boulevard Palem Raya #22-00 Menara Matahari, Lippo Karawaci Central Tangerang 15811
PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON)	EastCoast Center Lantai 5 Pakuwon Town Square-Pakuwon City Jl. Kejawan Putih Mutiara 17 Surabaya

PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA)	Jl. Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur
------------------------------------	--

Sumber : *IDX* (2023)

## 1.5.2 Waktu Penelitian

**Tabel 1. 3**  
**Waktu Penelitian**

No.	Kegiatan Penelitian	Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus			
		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 Judul	■	■																						
2.	Pengajuan Judul			■																					
3.	Melakukan Penelitian				■																				
4.	Mencari Data					■																			
5.	Membuat Proposal						■	■	■	■	■	■	■												
6.	Seminar												■												
7.	Revisi Proposal Penelitian													■											
8.	Pengolahan Data														■	■	■								
9.	Penyusunan Draft Hasil Penelitian														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
10.	Sidang																								■

Sumber : Buku Pedoman Skripsi Prodi Manajemen