

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam melakukan kegiatan investasi tujuan utama seorang investor adalah untuk memperoleh imbalan (*return*) atas investasinya, berupa *dividen* dan *capital gain* yaitu selisih harga pasar dan harga nominalnya. Sedangkan tujuan perusahaan menerima investasi tersebut adalah untuk memperoleh hasil yang diharapkan (*expected return*), walaupun ada kemungkinan dihadapinya resiko. Dalam menghimpun dana dari masyarakat atau dana dari pemegang saham, perusahaan berkewajiban untuk menjaga dan memelihara kondisi keuangan perusahaan dengan baik serta memperhatikan dan menjaga likuiditas, *leverage*, prospek perusahaan, profitabilitas dan kinerja (*performance*) perusahaan.

Maka dari itu dengan adanya kinerja keuangan yang baik dalam sebuah perusahaan dapat membantu perusahaan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan dan pengambilan keputusan keuangan perusahaan. Evaluasi kinerja keuangan yang tepat mengharuskan investor dan manajer memilih pendekatan dan tindakan yang tepat, membuat keputusan yang lebih baik dan mengambil tindakan yang tidak membahayakan kepentingan pemangku kepentingan lainnya. Rasio-rasio yang digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. profitabilitas (pengembalian modal, pengembalian aset, margin laba bersih, dan pendapatan per saham, efisiensi operasional (termasuk perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran aset), likuiditas (rasio lancar, rasio cepat

dan rasio utang terhadap ekuitas), leverage (rasio leverage, rasio total utang terhadap aset dan rasio total utang terhadap ekuitas), perspektif perusahaan (rasio harga terhadap pendapatan dan nilai pasar terhadap nilai buku perbandingan) dan pertumbuhan (tingkat pertumbuhan pendapatan, tingkat pertumbuhan laba bersih dan tingkat pertumbuhan laba per saham) (Karimi & Barati, 2018).

Dalam melakukan investasi saham adalah investasi yang banyak dilakukan oleh perusahaan. Namun dengan bermain saham tentunya memiliki resiko yang paling tinggi. Para investor bisa kehilangan semua modalnya dan akhirnya bankrut. Terlepas dari ruang lingkup peristiwa yang dipelajari, ada factor mikro atau makro, hal ini diharapkan dapat membantu investor setidaknya dalam dua cara dasar. Satu, memberikan arah dampak peristiwa pada harga saham. Ini penting karena ini membantu investor dalam menarik garis antara pengembalian positif dan negatif. Kedua, menunjukkan besarnya dampak peristiwa di pasar saham. Ini mungkin sangat membantu bagi investor yang menghindari risiko yang umumnya lebih menyukai jumlah ketidakpastian yang lebih rendah (Yeung & Aman, 2016).

Namun untuk menghindari permasalahan seperti itu maka para investor mencari alternative dan solusi nya. Maka diperlukan lah kemampuan dan keahlian yang matang dalam bermain saham yaitu dengan memahami analisis saham yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal (Jusman, 2019).

Analisis fundamental adalah analisis memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan

variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham (Firnanda Novita R, Maureen Inesella LT, 2018).

Dalam melakukan kegiatan investasi pasti akan ada unsur ketidak pastian. Karena semakin tinggi tingkat keuntungan yang didapatkan, maka risiko yang akan ditanggung dari investasi tersebut juga semakin tinggi. Oleh karena itu, sebelum melakukan kegiatan investasi seorang investor perlu melakukan analisis sebelum berinvestasi, khususnya adalah investasi dalam saham. Biasanya investor akan melakukan analisis fundamental dan analisa teknikal. Analisis teknikal menggunakan data perubahan harga dimasa lalu sebagai upaya untuk memperkirakan harga sekuritas dimasa yang akan datang, sedangkan analisis fundamental yang berkaitan dengan penilaian kinerja perusahaan, tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan mencapai sasarannya. Dengan analisis tersebut, para analisis mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham (Maulana, 2017).

Fenomena yang berkaitan dengan Perusahaan property yaitunya, di antara 11 sektor saham, sektor saham properti dan konsumen nonsiklikal masih alami koreksi sepanjang 2022. Analisis menilai, ada sejumlah faktor yang mendorong indeks sektor saham properti dan real estate masih tertekan yaitu potensi kenaikan suku bunga acuan oleh bank sentral.

Mengutip data Bursa Efek Indonesia (BEI), laju Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup melemah 0,38 persen ke posisi 7.235,53

pada Kamis, 14 April 2022. IHSG berada di level tertinggi 7.282,90 dan terendah 7.234,33. Total volume perdagangan saham tercatat 25,07 miliar saham dan nilai transaksi harian Rp 16,07 triliun. Sementara itu, total frekuensi perdagangan 1,52 juta kali. Adapun kapitalisasi pasar saham tercatat Rp 9.405 triliun. Sepanjang 2022, IHSG menguat 9,94 persen. Penguatan IHSG tersebut ditopang kenaikan 9 sektor saham. Indeks sektor saham IDX sector energy menguat 41,87 persen, dan memimpin penguatan. Diikuti indeks sektor saham IDX sektor transportasi dan logistik menanjak 23,21 persen serta indeks sektor saham IDX sektor industry menguat 18,26 persen.

Namun, dua sektor saham masih koreksi. Indeks sektor saham properti dan real estate melemah 7,26 persen dan indeks sektor saham IDX konsumen nonsiklikal susut 1,37 persen sepanjang 2022. "Naiknya level PPKM di awal tahun akibat. Omicron masih menghambat minat properti di Indonesia, hal ini ditambah dengan prospek kenaikan suku bunga yang dipandang bisa menurunkan minat membeli properti bank juga masih cukup berhati-hati dalam memberikan kucuran kredit perumahan. Dia menambahkan, pemulihan ekonomi dan naiknya harga komoditas diharapkan memulihkan minat serta daya beli masyarakat untuk membeli properti. Selain itu, perpanjangan subsidi PPN dan pembelian properti diharapkan jadi katalis positif untuk kinerja emiten properti pada 2022. "Perpanjangan subsidi PPN untuk pembelian properti diharapkan menjadi faktor positif, namun tantangan dari kenaikan suku bunga bisa menjadi pemberat," (Liputan6.com).

**Gambar 1.1**

**Grafik Perkembangan Saham Properti**



Sampai saat ini perkembangan saham property masih mengalami penurunan dan masih mencoba untuk naik [www.idx.com](http://www.idx.com).

Pergejolakan ekonomi yang terjadi pada saat sekarang ini dapat mengakibatkan naik-turunnya harga suatu saham ataupun return yang didapatkan oleh investor dipengaruhi oleh beberapa faktor makro ekonomi seperti yang telah terjadi pada kasus perusahaan property saat ini. Menurut (Jusman, 2019) salah satu faktor makro ekonomi yaitu nilai tukar, menguatnya nilai tukar di suatu Negara akan menguntungkan bagi para investor yang menanamkan modalnya di

Negara yang mengalami penguatan nilai tukar. Karena jika di Negara tersebut terjadi apresiasi mata uang akan berdampak pada kenaikan return saham yang diperoleh investor. Dan juga alasan bagi pemegang saham, faktor fundamental memberikan gambaran yang jelas dan bersifat analisis terhadap prestasi manajemen perusahaan dalam mengelola perusahaan menjadi tanggung jawabnya.

Analisis Fundamental bertujuan untuk mengetahui sifat-sifat dasar dan karakteristik operasional dari perusahaan publik dan juga untuk memastikan bahwa saham yang dibeli merupakan saham perusahaan yang berkinerja baik (Nurastuti<sup>2</sup>, 2020).

Maka dari itu tentunya para investor pertama kali melihat prospek perusahaan yang baik yaitu dari laba yang diperoleh oleh perusahaan. Tentunya perusahaan akan berusaha maksimal untuk memaksimalkan laba yang diperoleh, manajer perlu untuk mengetahui faktor-faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap profitabilitas perusahaan. Setelah mengetahui pengaruh dari masing-masing faktor terhadap profitabilitas, perusahaan dapat menentukan langkah untuk mengatasi masalah-masalah dan meminimalisir dampak negatif yang timbul yang akan membuat profitabilitas perusahaan menurun. Profitabilitas adalah salah satu rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan, diantaranya adalah *Return On Asset (ROA)*, hal ini sesuai hasil penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa semakin tinggi profitabilitas (ROA) maka akan memberikan pandangan baik terhadap investor dan memberikan nilai tambah kepada nilai perusahaannya yang tercermin dalam harga sahamnya. Sudah tugas manajemen perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas, dalam hal ini keputusan pendaan sangat berperan,

keputusan pendanaan diambil manajer dengan hati-hati dalam menetapkan struktur modal yang paling optimal (Misran & Chabachib, 2017)

Kualitas dan efisiensi manajer bergantung pada kemampuan mereka untuk mengidentifikasi elemen-elemen yang dapat menyebabkan peningkatan profitabilitas. Secara umum, profitabilitas didefinisikan sebagai pendapatan perusahaan yang dihasilkan dari pendapatan setelah dikurangi semua biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu. Ini adalah satu faktor terpenting yang menandakan keberhasilan manajemen, kepuasan pemegang saham, daya tarik bagi investor dan keberlanjutan perusahaan. Niscaya, tujuan akhir dari setiap perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan pemegang sahamnya dengan meningkatkan nilai sahamnya. Dengan kata lain, jika pengumuman pendapatan datang sebagai diharapkan atau lebih baik, harga saham akan meningkat, tetapi jika pengumuman laba gagal ekspektasi, harga saham akan turun. (Alarussi & Alhaderi, 2018).

Ini lah perusahaan property dengan fundamental terbaik selama 5 tahun terakhir

**Tabel 1.1**

**Harga Saham Perusahaan Properti Terbaik Tahun 2022**

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE	Harga Saham
1	Ciputra Development Tbk	CTRA	1.015
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	905
3	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA	680
4	Pakuwon Jati Tbk	PWON	494

5	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	111
---	----------------------------	------	-----

Sumber : <https://www.rumah123.com>

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa terdapat 5 harga saham properti terbaik pada tahun 2022 yaitu PT Ciputra Development Tbk dengan harga saham 1.015, PT Bumi Serpong Damai Tbk dengan harga saham 905, PT Summarecon Agung Tbk dengan harga saham 680, Pakuwon Jati Tbk dengan harga saham 494, PT Agung Podomoro Land Tbk dengan harga 111.

Pada saat melakukan kegiatan investasi para inestor tidak mengetahui secara pasti pada hasil yang akan diperoleh dari investasi yang mereka lakukan di pasar modal (Fitria Maulana, 2017). Hal semacam itulah yang akan menjadi pertimbangan bahwa investor menghadapi risiko dalam investasi yang mereka lakukan. Banyak nya penyimpangan dan salah prediksi serta salah perhitungan pada kegiatan investasi di pasar modal menjadi resiko terbanyak pada kegiatan investasi sehingga apa yang di harapkan tidak sesuai dengan ekspektasi sebenarnya yang di dapatkan. Langkah yang dapat dilakukan oleh investor yaitu dengan melakukan perhitungan dalam pemilihan dan penentuan portofolio. Pola perilaku investor di bursa efek dalam transaksi jual beli surat berharga atau sekuritas juga menjadi pertimbangan yang penting. Hal lainnya yaitu mempertimbangkan kemungkinan risiko yang akan dihadapi dalam penentuan portofolio tersebut.

Resiko lain pada kegiatan investasi yaitu dibagi menjadi dua sistematis (*systematic risk*) dan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Bagian dari risiko sekuritas yang tidak dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio disebut



dengan risiko sistematis (*systematic risk*), sedangkan bagian dari risiko sekuritas yang dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio yang *well-diversified* disebut dengan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Risiko Sistematis biasa juga disebut risiko pasar di mana risiko terjadi karena kejadian-kejadian di luar perusahaan.

Risiko sistematis atau lebih dikenal dengan risiko pasar merupakan risiko yang berkaitan dengan perubahan yang terjadi di pasar secara keseluruhan. Dengan kata lain risiko sistematis merupakan risiko yang tidak dapat didiversifikasi (Nurastuti<sup>2</sup>, 2020).

Pada umumnya faktor-faktor fundamental yang diteliti adalah nilai intrinsik, nilai pasar, *return on total assets* (ROA), *return on interest* (ROI), *return on equity* (ROE), *book value* (BV), *debt equity ratio* (DER), *dividend earning*, *price earning ratio* (PER), *dividend payout ratio* (DPR), *dividend yield*, dan likuiditas saham. Akan tetapi, dalam penelitian ini faktor-faktor fundamental yang akan diteliti adalah *Current ratio* (CR), *Earning price share* (EPS), dan risiko sistematis yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah nilai kurs, dan risiko suku bunga.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas dapat disimpulkan identifikasi masalah sebagai berikut :

- 1 Perusahaan mengalami kesulitan dalam mempertimbangkan faktor fundamental dan faktor teknikal dalam pengambilan keputusan investasi.

- 2 Investor belum memperoleh informasi yang benar dan tepat serta mengalami kesulitan dalam berinvestasi di pasar modal.
- 3 Investor belum dapat memprediksikan tingkat keuntungan (*return*) saham di pasar modal akibat naik turunnya harga saham yang tidak dapat ditentukan secara pasti
- 4 Adanya hasil penelitian yang belum konsisten mengenai pengaruh *Earnings Per Share* (EPS), *Current Ratio* (CR), nilai kurs dan resiko suku bunga terhadap return saham.
- 5 Perusahaan belum memahami faktor-faktor yang memengaruhi return saham. sehingga mengalami kesulitan dalam berinvestasi
- 6 Investor memerlukan informasi mengenai faktor yang memengaruhi Return Saham dalam mempertimbangkan return yang diharapkan akan diterima (*expected return*) dan besaran risiko yang harus ditanggung sebagai konsekuensi logis dari kegiatan investasi
- 7 Belum pahamnya investor tentang fungsi penggunaan analisa teknikal dan fundamental dalam kegiatan investasi saham di bursa efek sehingga banyak investor yang salah arti kegunaannya
- 8 Dalam analisa fundamental investor belum mengetahui rasio-rasio perusahaan tersebut sehingga investor harus melihat ke rasio keuangan perusahaan bukan memahami chart,candle stick dan sebagainya

- 9 Investor belum terlalu responsive terhadap pembacaan media karena analisa fundamental berkaitan dengan perkembangan perusahaan masa lalu
- 10 Investasi saham memiliki berbagai macam risiko dan ketidak pastian yang sulit untuk diprediksi oleh para investor, dalam menentukan Return Saham yang akan diterimanya.

### **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR FUNDAMENTAL DAN RISIKO SISTEMATIK TEHADAP HARGA SAHAM DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017 – 2021 ”**

### **1.4 Rumusan Masalah**

Dari uraian diatas, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Apakah *earning per share* berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 2) Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?

- 3) Apakah nilai kurs berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 4) Apakah risiko suku bunga berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 5) Apakah *earning per share* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 6) Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 7) Apakah nilai kurs berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 8) Apakah resiko suku bunga berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 9) Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?

- 10) Apakah *return on asset* memediasi hubungan *earning per share* terhadap return saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 11) Apakah *return on asset* memediasi hubungan *current ratio* terhadap return saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 12) Apakah *return on asset* memediasi hubungan nilai kurs terhadap return saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?
- 13) Apakah *return on asset* memediasi hubungan suku bunga terhadap return saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2017-2021?

## **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

Dari permasalahan yang sudah dirumuskan di atas, tujuan penulis adalah :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental, *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental, *Current Ratio* (CR) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap

profitabilitas pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.

- 3) Untuk mengetahui pengaruh risiko sistematis, nilai kurs berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 4) Untuk mengetahui pengaruh risiko sistematis, resiko suku bunga berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 5) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental yaitu *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 6) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental yaitu *current ratio* (CR) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 7) Untuk mengetahui pengaruh Risiko Sistematis nilai kurs berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.

- 8) Untuk mengetahui pengaruh Risiko Sistematis resiko suku bunga berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 9) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 10) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas yang dipilih dengan *return on asset* (ROA) memediasi pengaruh *earning per share* (EPS) terhadap return saham
- 11) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas yang dipilih dengan *return on asset* (ROA) memediasi pengaruh *current ratio* (CR) terhadap return saham
- 12) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas yang dipilih dengan *return on asset* (ROA) memediasi pengaruh nilai kurs terhadap return saham
- 13) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas yang dipilih dengan *return on asset* (ROA) memediasi pengaruh resiko suku bunga terhadap return saham

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

1) Bagi Akademis

Bagi akademis diharapkan dapat memberikan referensi dan pengetahuan tentang analisis fundamental dan resiko sistematis terhadap harga saham dengan profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia periode 2017 - 2021

2) Bagi Perusahaan

Melalui penelitian yang dilakukan ini dapat digunakan sebagai tinjauan untuk melakukan strategi dalam kegiatannya untuk mengontrol nilai sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memudahkan dalam melakukan penelitian berikutnya, serta mengetahui lebih dalam mengenai analisis fundamental dan resiko sistematis.