

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan adalah organisasi yang terdiri dari sekumpulan orang yang sepakat untuk menggunakan sumber daya yang ada dalam mencapai tujuan yang diinginkan, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Upaya yang dilakukan untuk mencapai tujuan harus berinteraksi dengan berbagai pihak, yang berada didalam dan diluar perusahaan. Pihak-pihak ini disebut dengan *stakeholder*, yaitu pemegang saham, karyawan, konsumen, pemasok, kreditor, masyarakat, dan pemerintah. Salah satu alternatif bagi perusahaan untuk mendapatkan dana atau tambahan modal dapat melalui pasar modal.

Pasar modal merupakan pasar berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjual-belikan, baik dalam bentuk pinjaman ataupun modal sendiri. Pasar modal memiliki peran yang sangat penting bagi perekonomian suatu negara. Salah satu fungsi dari pasar modal adalah sebagai sarana untuk memobilisasi dana yang bersumber dari masyarakat keberbagai sektor yang melakukan investasi serta Perdagangan saham dipasar modal yang semakin berkembang dipicu oleh banyaknya perusahaan yang *go public*, sehingga jenis saham yang ditawarkan semakin banyak dan bervariasi.

Keputusan investasi oleh para investor, ditentukan oleh pengharapan mereka atas kinerja suatu perusahaan dimasa yang akan datang. Selain itu gambaran mengenai resiko dan tingkat keuntungan dari investasi, juga mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi. Keputusan berinvestasi yang baik adalah keputusan

yang diambil berdasarkan data yang telah dianalisis dengan akurat, karena keakuratan analisis mempengaruhi pengambilan keputusan data atau informasi yang dinilai akurat, hal tersebut akan menyebabkan terjadinya transaksi dipasar modal, yang akan tercermin dalam perubahan harga saham.

Bagi investor ada tiga (3) rasio keuangan yang paling dominan yang dijadikan rujukan untuk melihat kondisi kinerja suatu perusahaan yaitu rasio likuiditas (*liquidity ratio*), rasio solvabilitas (*solvability ratio*), rasio profitabilitas (*profitability ratio*). Rasio likuiditas (*liquidity ratio*) adalah kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Rasio *solvabilitas* menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya atau kewajibannya apabila perusahaan dilikuidasi. Rasio *profitabilitas* atau disebut juga sebagai rentabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan perusahaan dari sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dsb.

Perusahaan *property* dan *real estate* membutuhkan modal yang sangat besar karena perusahaan ini, disamping memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan juga melakukan penjualan atau pemasaran atas kepemilikannya. Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* sudah pasti akan menarik minat investor dikarenakan faktor pendukung kenaikan harga tanah dan bangunan. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan semakin bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dll.

Menurut Michael C Thomsett (2009) ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu : Pertama *Residential Property* yang meliputi apartemen, perumahan dan bangunan Multi unit. Kedua *Commercial property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, dan tanah. Ketiga *Insustrial Property* yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industrial yang meliputi bangunan-bangunan pabrik.

**Tabel 1 : Harga Saham Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2016**

Nama Perusahaan	COWL	CTRA	ASRI	JRPT	MDLN	SMRA
Harga Saham 2018	1050	1430	420	905	380	1230
Harga Saham 2017	1340	1450	416	1000	370	1460
Harga Saham 2016	1115	1745	585	1030	481	1970

Nama Perusahaan	EMDE	LPCK	LPKR	PWON	RDTX	BKSL
Harga Saham 2018	274	3690	590	725	7000	238
Harga Saham 2017	330	5425	850	725	12950	165
Harga Saham 2016	210	8100	1215	765	10000	121

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2019)

Berdasarkan data diatas, maka dapat diketahui bahwa selama tiga tahun terakhir beberapa perusahaan yang Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki nilai harga saham yang naik turun. Pada tahun 2018, 2017 dan 2016 harga saham yang paling tinggi didominasi oleh perusahaan PT. Roda Vivatex, Tbk dengan kode perusahaan RDTX dengan nilai saham secara berurutan adalah sebesar 7.000, 12.950 dan 10.000.

Sedangkan, harga saham yang paling rendah didominasi oleh perusahaan dengan kode BKSL atau PT. Sentul City, Tbk. Harga saham yang dimiliki adalah sebesar 238 pada tahun 2018, 165 pada tahun 2017 dan 121 pada tahun 2016. Ini

artinya bahwa perubahan harga saham yang dimiliki oleh beberapa perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama kurun waktu tiga tahun mengalami perubahan signifikan.

Harga saham tersebut dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti yang diungkapkan oleh **Penelitian Hendri Haryo Sandhieko (2009)** menyimpulkan bahwa *ratio likuiditas, ratio leverage dan ratio profitabilitas* memiliki pengaruh yang Signifikan terhadap harga saham pada perusahaan sektor pertambangan ternyata diperoleh **Ho ditolak**, dan dari hasil analisis statistik menunjukkan bahwa Rasio Likuiditas, Rasio *Leverage*, dan Rasio Profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Harga Saham pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* dengan tingkat signifikan.

**Penelitian Siti Suhariana Buchari (2015)** menyimpulkan bahwa secara simultan variabel ROA, ROE, dan EPS memengaruhi harga saham secara positif signifikan pada perusahaan PT Unilever Indonesia Tbk periode 2007-2014. Secara parsial Variabel ROA, ROE berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Harga Saham hanya EPS yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga saham PT Unilever Indonesia Tbk periode 2007-2014.

**Penelitian Tri Arvinta (2014)** berdasarkan hasil dari pengujian hipotesis secara parsial pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham pada perusahaan manufaktur sektor otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara variabel independen yaitu NPM, ROA dan ROE terhadap harga saham terbukti kebenarannya, sehingga hipotesis kedua dan ketiga terbukti kebenarannya. Sedangkan hipotesis yang pertama tidak terbukti kebenarannya.

**Penelitian Liviawati (2009)** menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil pengujian hipotesis ditemukan bahwa ROI tidak berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI) tahun 2005-2009, Kondisi tersebut menggambarkan bahwa kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dan mengendalikan biaya operasional sangat rendah. Sedangkan ROE berpengaruh terhadap harga saham. Disebabkan karena ROE merupakan indikator yang sangat penting bagi pemegang saham.

Meskipun telah banyak yang melakukan

penelitian mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham, seperti yang sebelumnya tetapi memiliki hasil yang bervariasi dan sulit untuk dapat mendeteksi seberapa besar pengaruh terhadap variabel bebas yang mampu menjelaskan variabel terikat, sehingga dapat memberikan peluang untuk pengembangan penelitian. Dengan penjabaran diatas, maka penulis memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian dengan judul, **“Pengaruh Rasio keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2014-2018”**.

## **1.2 Batasan Masalah**

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, maka penelitian ini hanya dibatasi pada *Current Ratio (CR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan *Return On Equity (ROE)*.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran dari Latar belakang dan batasan masalah diatas, maka yang menjadi Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Current Ratio* (CR) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) akan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Apakah *Return On Equity* (ROE) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Apakah *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Equity* (ROE) akan berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari Rumusan Masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai oleh sipenulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui pengaruhi CR secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh DER secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh ROE secara parsial terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *real estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh dari CR, DER, dan ROE yang secara simultan terhadap terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui apakah rasio profitabilitas memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoritis

Dapat digunakan sebagai sumber informasi ilmiah yang sangat membantu bagi penelitian yang berkaitan dengan kinerja keuangan yang mempengaruhi harga saham pada perusahaan-perusahaan yang *Go Public*.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi Manajemen Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian ini dapat digunakan sebagai cerminan untuk membantu memperhatikan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi harga saham dan dapat juga sebagai pedoman untuk memperbaiki Pos-pos keuangan yang nantinya akan berpengaruh terhadap harga saham.

b. Bagi Para Investor

Bagi para investor dan calon investor dapat membantu memberikan pengetahuan ketika mereka akan melakukan investasi pada saham serta dapat mempertimbangkan faktor mana saja yang akan mempengaruhi harga saham yang di investasikan mereka.

c. Bagi Para Akademis

Bagi akademis dan calon peneliti dapat menambah pengetahuan mengenai faktor mana saja yang dapat mempengaruhi harga saham perusahaan tersebut.



## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA, PARADIGMA PENELITIAN, DAN RUMUSAN HIPOTESIS TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Definisi Rasio**

Rasio dapat dipahami sebagai hasil yang diperoleh antara jumlah yang satu dengan jumlah yang lainnya. Menurut Irham Fahmi (2014: 51) **“rasio (ratio) disebut sebagai perbandingan jumlah, dari satu jumlah dengan jumlah lainnya”**. Dengan hasil perbandingan yang didapat akan ditemukan jawaban yang akan dijadikan sebagai bahan kajian untuk dianalisis.

##### **2.1.2 Rasio Keuangan**

Laporan keuangan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang dilakukan oleh perusahaan untuk melaporkan keuangan perusahaan tersebut selama periode tertentu. Dalam laporan keuangan tentunya berupa angka-angka namun apabila hanya melihat angka tersebut akan kurang berarti. Laporan keuangan akan berarti ketika melakukan perbandingan antara komponen satu dengan komponen yang lainnya. Menurut Kasmir (2015: 104) **“kegiatan-kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya”**. Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan atau antar komponen yang ada diantara laporan keuangan. Sedangkan

Menurut Harahap (297) rasio keuangan adalah “**angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari satu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan (berarti)**”. Menurut James C Van Horne yang dikutip dalam buku **Kasmir (104)** menyebutkan bahwa rasio keuangan merupakan “indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya”. Sedangkan pendapat **Silaban dan Siahaan (2016: 107)** mengatakan bahwa “rasio-rasio keuangan membantu kita dalam mengidentifikasi kelemahan dan kekuatan keuangan perusahaan”.

### **2.1.3 Bentuk-bentuk Rasio Keuangan**

Untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan arti tertentu. Kemudian setiap hasil dari rasio yang diukur diinterpretasikan sehingga menjadi lebih berarti bagi para pengambil keputusan.

#### ***1. Ratio Leverage (Solvabilitas ratio)***

Leverage menunjukkan seberapa besar kebutuhan dana perusahaan dibelanjai dengan hutang. Apabila perusahaan tidak mempunyai *leverage* artinya perusahaan dalam beroperasi sepenuhnya menggunakan modal sendiri atau tanpa menggunakan hutang.

a. *Debt to Equity Ratio*

Ratio ini menunjukkan perbandingan antara hutang dengan modal sendiri.

Dari pengertian diatas, maka diperoleh rumus debt to equity ratio sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total kewajiban} \times 100\%}{\text{Modal Sendiri}}$$

b. *Times Interest Earned*

Rasio ini mengukur seberapa banyak laba operasi (kadang ditambah juga dengan penyusutan) mampu membayar bunga hutang. Dari pengertian itu, maka diperoleh rumus *times Interest earned* sebagai berikut:

$$\text{Times Interest Earned} = \frac{\text{Laba Operasi (+ Penyusutan)} \times 100\%}{\text{Bunga}}$$

## 2. *Ratio Likuiditas (Liquidity Ratio)*

Likuiditas menunjukkan posisi keuangan perusahaan secara keseluruhan. Ratio ini sangat penting karena kegagalan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya akan membawa perusahaan ke arah kebangkrutan.

a. *Current Ratio*

Rasio ini dihitung dengan membagi aktiva lancar dengan hutang lancar. Ini mengindikasikan bahwa dari setiap hutang lancar dapat ditutupi oleh aktiva-aktiva yang diperkirakan bisa diubah uang tunai dalam waktu yang singkat.

Dari pengertian tersebut diperoleh rumus current ratio sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Current Assets}}{\text{Current Liabilities}} \times 100\%$$

*b. Quick Acid Test Ratio*

Rasio ini dihitung dengan mengeluarkan persediaan dari aktiva lancar kemudian dibagi dengan hutang lancar. Dari pengertian itu, dapat disimpulkan rumus *quick (acid test ratio)* adalah:

$$\text{QuickRatio} = \frac{\text{currentAssets} - \text{inventory}}{\text{CurrentLiabilities}} \times 100\%$$

**3. Ratio Profitabilitas (Profitability Ratio)**

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Dengan demikian, bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan analisis profitabilitas ini misalnya bagi pemegang saham akan melihat keuntungan yang benar-benar akan diterimanya dalam bentuk deviden. **Menurut Fahmi (2013: 116)** “rasio profitabilitas adalah untuk menunjukkan keberhasilan perusahaan didalam menghasilkan keuntungan. Investor yang potensial akan menganalisis dengan cermat kelancaran sebuah perusahaan dan kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan”.

**Menurut Kasmir (2014: 115)** “*ratio* profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan tingkat efektivitas manajemen dalam suatu perusahaan”. **Menurut Sartono (2010: 122)** “rasio profitabilitas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan total aktiva, maupun modal sendiri”.

Dengan demikian bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisis profitabilitas ini. Dari definisi diatas dapat diambil kesimpulan

bahwa rasio profitabilitas adalah rasio yang menggambarkan tentang kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (keuntungan).

a. *Return On Total Assets (ROA)*

Rasio yang diperoleh dari pendapatan bersih dibagi dengan jumlah aktiva.

Dari pengertian itu, maka diperoleh rumus *return on total assets* adalah sebagai berikut:

$$ROA = \frac{NetIncome}{TotalAssets} \times 100\%$$

b. *Return on Common Equity (ROE)*

Rasio dari pendapatan bersih dibagi dengan modal menggambarkan tentang tingkat pengembalian dari investasi para pemegang saham. Dari pengertian diatas, maka diperoleh rumus *return on common equity* sebagai berikut:

$$ROE = \frac{NetIncome}{commonEquity} \times 100\%$$

## 2.2 Pasar Modal

Pasar Modal (*capital market*) adalah pasar keuangan untuk dana-dana jangka panjang dan merupakan pasar yang konkret. Dana jangka panjang adalah dana yang jatuh temponya lebih dari satu tahun. Pasar modal dalam arti yang sempit adalah suatu tempat dalam pengertian fisik yang terorganisasi tempat efek-efek diperdagangkan yang disebut Bursa efek. Pengertian bursa efek (*Stock Exchange*) adalah suatu sistem yang terorganisasi yang mempertemukan penjual dan pembeli efek yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut Sunyoto (2015: 56) “**pasar modal terdiri dari dua pasar primer dan pasar sekunder**”. Berikut penjelasan dari kedua jenis pasar tersebut :

- a. Pasar Primer, adalah pasar yang dikhususkan untuk surat-surat berharga yang baru diterbitkan. Dana pada pasar ini berasal dari arus penjualan surat berharga atau sekuritas baru dari investor kepada emiten atau perusahaan yang menerbitkan sekuritas.
- b. Pasar skuritas, pasar untuk surat berharga yang sudah ada terlebih dahulu dibursa efek. Bursa efek adalah sebuah organisasi yang menyediakan tempat pemasaran dimana perusahaan dapat meningkatkan dananya melalui penjualan sekuritas baru dan pembeli dapat menjual kembali sekuritasnya.

### 2.3 Saham

Saham merupakan salah satu instrument pasar modal yang paling diminati investor karena memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau sepihak (Badan Usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. **Menurut Irham (2015: 67)** saham adalah “Tanda bukti penyerahan kepemilikan modal/dana pada suatu perusahaan yang tercantum dengan jelas nilai nominal, nama perusahaan, serta diikuti dengan hak dan kewajiban yang dijelaskan pada setiap pemegang sahamnya disebuah kertas”. **Menurut Fahmi (2012:81)** “Saham merupakan salah satu *instrument* pasar modal yang paling banyak diminati oleh investor, karena mampu memberikan tingkat pengembalian yang menarik”. Saham adalah kertas yang tercantum dengan jelas nilai nominal, nama perusahaan, dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang telah dijelaskan kepada setiap pemegangnya.

### 2.3.1 Jenis-jenis Saham

Saham merupakan surat berharga yang paling populer dan dikenal luas di masyarakat. Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2012:6), ada beberapa jenis saham yaitu:

1. Ditinjau dari kemampuan dalam hak tagih atau klaim, maka saham terbagi atas:
  - a. Saham biasa (*common stock*), yaitu merupakan yang menempatkan pemiliknyanya paling junior terhadap pembagian deviden, dan hak atas harta kekayaan perusahaan apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.
  - b. Saham preferen (*preffered stock*), merupakan saham yang memiliki karakteristik gabungan antara obligasi dan saham biasa, karena bisa menghasilkan pendapatan yang tetap (seperti bunga obligasi), tetapi juga bisa tidak mendatangkan hasil seperti ini dikehendaki oleh investor.
2. Dilihat dari cara pemeliharaannya, saham dibedakan menjadi:
  - a. Saham atas unjuk (*bearer stock*), yang artinya pada saham tersebut tidak tertulis nama pemiliknyanya, agar mudah dipindah-tangankan dari satu investor ke investor lain.
  - b. Saham atas nama (*registered stock*), yang merupakan saham yang ditulis dengan jelas siapa pemiliknyanya, dan dimana cara perahliannya harus melalui prosedur tertentu.

### 2.3.2 Harga saham

Harga saham merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk setiap jenis saham yang dijadikan sampel dan yang

pergerakannya selalu diamati oleh para investor. Salah satu konsep dasar dalam manajemen keuangan adalah bahwa yang ingin dicapai manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang telah *Go Public*, tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara memaksimalkan nilai pasar harga saham yang bersangkutan.

Dengan demikian pengambilan keputusan selalu didasarkan pada pertimbangan terhadap maksimalisasi kekayaan para pemegang saham. Adapun jenis-jenis harga saham adalah sebagai berikut:

1. Harga Nominal : adalah harga yang tercantum dalam sertifikat yang ditetapkan oleh emiten untuk menilai setiap lembar saham yang dikeluarkan. Besarnya harga nominal memberikan arti penting saham karena dividen minimal biasanya ditetapkan berdasarkan nilai nominal.
2. Harga Perdana : merupakan pada waktu harga saham tersebut dicatat dibursa efek. Harga saham pada pasar perdana biasanya ditetapkan oleh penjamin emisi (*underwrite*) dan emiten. Harga perdana juga merupakan harga jual dari perjanjian emisi kepada investor.
3. Harga Pasar : merupakan harga jual dari investor yang satu dengan investor yang lain. Harga ini terjadi setelah saham tersebut dicatat dibursa efek. Harga yang setiap hari diumumkan disurat kabar atau media lain adalah harga pasar.
4. Harga Rata-Rata : merupakan harga yang dilakukan pemerataan dari harga saham yang tertinggi dengan harga saham yang terendah.



## 2.4 Tinjauan Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang berhubungan dengan harga saham perusahaan sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

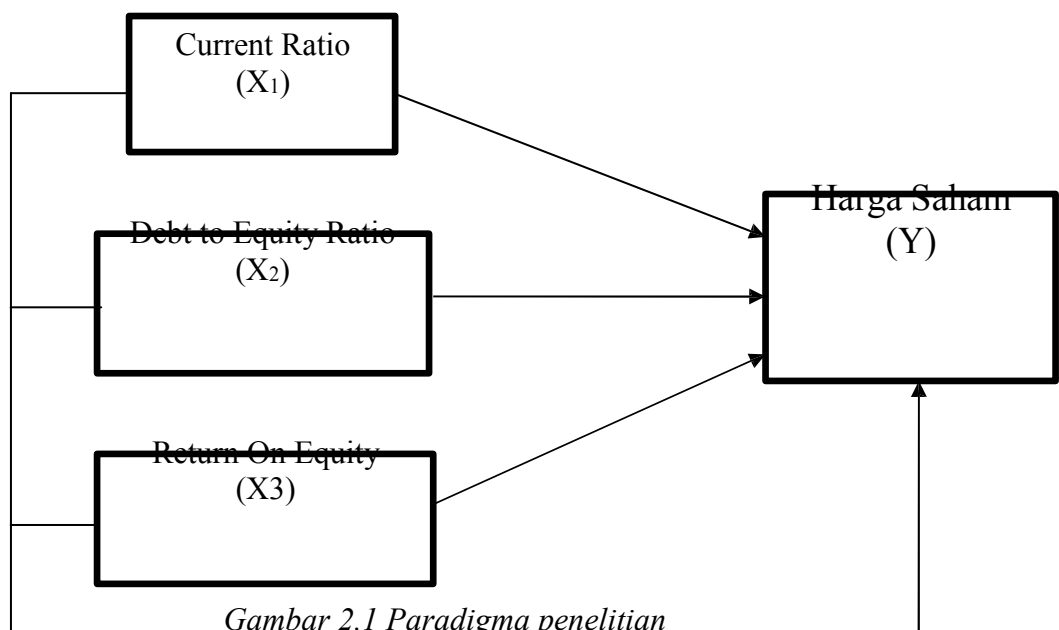
**Tabel 2**  
**Penelitian Terdahulu**

<b>Nama Peneliti</b>	<b>Variabel Penelitian</b>	<b>Judul</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Hendry Haryo Sandieko	<i>Ratio Likuiditas, Ratio Leverage, Ratio Profitability</i>	Analisis rasio likuiditas rasio <i>leverage</i> , dan rasio profitabilitas serta Pengaruhnya terhadap Harga saham pada perusahaan sektor yang listing di BEI.	Berdasarkan Hasil uji statistik yang dilakukan terhadap keseluruhan dari rasio likuiditas, rasio <i>leverage</i> , dan rasio profitabilitas memiliki Pengaruh yang Signifikan terhadap harga saham pada sektor pertambangan.
Sitti Suhariana Buchari	ROA, ROE, Dan EPS	Pengaruh ROA, ROE, dan EPS terhadap harga saham PT unilever indonesia, Tbk (2007-2014).	Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa secara Simultan ROA, ROE, dan EPS mempengaruhi harga saham yang secara positif signifikan pada perusahaan PT Unilever indonesia Tbk Periode tahun 2007-2014.
Armania	CR, TOI, TOR, dan ROE	Pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.	Dari hasil pengujian menyatakan bahwa CR, TOI, TOR dan ROE memiliki pengaruh signifikan dalam harga saham perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di BEI pada tahun 2012-2015.
Liviawati	ROI dan ROE	Pengaruh rasio profitabilitas terhadap harga saham perusahaan property dan real estate yang telah terdaftar di bursa efek indonesia (BEI) tahun 2005-2009.	Berdasarkan hasil pengujian hipotesis ditemukan bahwa ROI tidak berpengaruh terhadap harga saham. Kondisi tersebut menggambarkan bahwa kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dan mengatur biaya operasional sangat rendah. Sedangkan ROE berpengaruh terhadap harga saham. Disebabkan karena ROE merupakan indikator yang sangat penting bagi pemegang saham.

Sumber : Dari berbagai artikel journal (2010)

## 2.5 Paradigma Penelitian

Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Banyaknya perusahaan yang menandakan bahwa perusahaan *Property* dan *Real Estate* memiliki prospek baik dimasa depan. Sehingga diperlukan analisis rasio keuangan dengan likuiditas, *leverage*, *profitabilitas* perusahaan apakah berpengaruh terhadap harga saham. Oleh karena itu dalam melakukan penilaian harga saham tersebut digunakan tehnik rasio keuangan. Rasio tersebut diantaranya adalah rasio likuiditas, rasio *leverage* (solvabilitas), rasio rentabilitas, rasio efisiensi, rasio profitabilitas dan rasio harga pasar. Peneliti mengambil jenis rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas. Untuk rasio likuiditas hanya diambil *Current Ratio (CR)*, rasio *solvabilitas* diambil *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan rasio Profitabilitas yang diambil *Return On Equity (ROE)*.



Gambar 2.1 Paradigma penelitian

Apabila kondisi perusahaan memiliki Current Ratio yang baik adalah dianggap sebagai perusahaan yang baik. *Debt to Equity Ratio (DER)* yang menunjukkan perbandingan antara hutang dengan modal sendiri, jika DER terlalu tinggi maka dapat menunjukkan komposisi total utang yang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri sehingga semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar.

*Return On Equity (ROE)* dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang akan diperhitungkan untuk pengembalian perusahaan berdasarkan modal saham yang dimiliki oleh perusahaan. Jika ROE semakin tinggi maka perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dengan modal sendiri yang akan menguntungkan para pemegang saham. Besar kecilnya nilai ROE akan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan.

Dari semua rasio-rasio yang dijelaskan sebagai variabel independen merupakan rasio yang secara teori mempengaruhi keputusan investor dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan. Semakin baik kinerja keuangan, yang dicerminkan dengan meningkatnya rasio *Current Ratio (CR)*, *Return On Equity (ROE)* dan penurunan dari rasio *Debt to Equity Ratio (DER)* maka semakin tinggi minat investor terhadap saham perusahaan, maka akan semakin tinggi pula harga saham tersebut. Harga saham selalu bergerak dan pergerakan tersebut ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran saham itu sendiri dipasar modal. Bagi investor, harga saham mencerminkan nilai dari pada suatu perusahaan. Harga saham merupakan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan perusahaan.

## 2.6 Hipotesis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti mengemukakan hipotesis sebagai berikut :

1. *Current Ratio* berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham perusahaan *Property Real Estate*.
2. *Debt to Equity Ratio* berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.
3. *Return On Equity* berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.
4. *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Equity* berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

## BAB 3

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian pada dasarnya untuk menunjukkan kebenaran dan pemecahan masalah atas apa yang diteliti untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan suatu metode yang tepat dan relevan untuk tujuan yang diteliti. Menurut Sugiyono (2014: 2) metode penelitian adalah **“Metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu”**.

#### 3.2 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang di akses melalui [www.yahoofinancial.com](http://www.yahoofinancial.com) dan [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com) penelitian ini dilaksanakan pada bulan September sampai dengan selesai.

#### 3.3 Populasi dan Sampel

##### 3.3.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari subjek penelitian, Yang dimaksudkan dengan populasi adalah individu yang memiliki sifat yang sama walaupun presentase kesamaan itu sedikit, atau dengan kata lain seluruh individu yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Menurut Sugiyono **“populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya”**.

Populasi penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2014 sampai tahun 2018. Adapun jumlah populasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah sebanyak 12 perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

### 3.3.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Tujuan penggunaan sampel adalah, peneliti dapat memperoleh data yang bisa mencerminkan keadaan populasi dengan biaya penelitian yang murah dan waktu penelitian yang lebih cepat. Pada penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah perusahaan-perusahaan *property* dan *real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pemilihan sampel dilakukan dengan metode *purposive sample*, dimana metode pemilihan sampel didasarkan pada kriteria-kriteria yang ada. Berdasarkan kriteria tersebut, sampel penelitian ini ditentukan ada sebanyak 12 perusahaan *Property* dan *Real Estate* dengan periode (5) lima tahun (2014-2018).

Kriteria sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun penelitian ini.
2. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang menerbitkan laporan keuangan tahunan dan berlangsung selama periode penelitian.
3. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang tidak di *Delisting* selama penelitian dilaksanakan.

4. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang tidak mengalami rugi selama periode penelitian berlangsung.

**Tabel 3.**  
**Daftar Sampel Perusahaan *Property* dan *Real Estate***

No.	Kode Emiten	Nama Perusahaan
1.	COWL	PT COWELL DEVELOPMENT Tbk
2.	CTRA	PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
3.	ASRI	PT ALAM SUTERA REALTY Tbk
4.	JRPT	PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
5.	MDLN	PT MODERN REALTY Tbk
6.	SMRA	PT SUMMARECON AGUNG Tbk
7.	EMDE	PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENT Tbk
8.	LPCK	PT LIPPO CIKARANG Tbk
9.	LPKR	PT LIPPO KARAWACI Tbk
10.	PWON	PT PAKUWON JATI Tbk
11.	RDTX	PT RODA VIVTEX Tbk
12.	BKSL	PT SENTUL CITY Tbk

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2019)

### 3.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan dekriptif kauntitatif. Pendekatan analisis menggunakan regresi data panel dengan bantuan *software EViews*. Data yang diambil digunakan dalam penelitian ini merupakan data tahunan yaitu dari tahun 2014-2018, data tersebut terdiri dari data *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On equity* (ROE) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dalam langkah-langkah analisis pada data penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 3.4.1 Regresi Data Panel

Data panel adalah gabungan antara data *cross section* dan data *time series*. Data *cross section* mengobservasi nilai dari satu atau lebih variabel yang diambil dari beberapa unit sampel atau subjek pada periode waktu yang sama. Sedangkan data *time series* mengobservasi nilai dari satu atau lebih variabel selama satu periode waktu. Dalam model data panel, persamaan model dengan menggunakan data *cross section* dapat ditulis

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_i + \epsilon_i; i=1,2,\dots$$

Dimana N adalah banyaknya data *cross section*. Sedangkan persamaan model dengan *time series* dapat ditulis.

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_t + \epsilon_t; t=1,2,\dots,T$$

Dengan T merupakan banyaknya data *time series*. Sehingga persamaan data panel yang merupakan pengkombinasian dari persamaan *cross section* dan *time series* dapat ditulis

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 X_{it} + \epsilon_{it}; \dots i=1,2,\dots,N; t=1,2,\dots,T$$

Dimana Y adalah variabel dependen, X adalah variabel independen, N adalah banyaknya observasi, T adalah banyaknya waktu, dan N x T adalah banyaknya data panel.

### 3.4.2 Teknik Estimasi Regresi Data Panel

Model yang dapat digunakan dalam regresi data panel ada empat model yaitu model OLS *pooled*, model *fixed effects least square dummy variabel* (LSDV) dan model *fixed effects within-group* dan model *random effects* (Gujaraty, 2013). Pemilihan model yang akan dipakai dalam penelitian diseleksi dengan uji



spesifikasi model yang terdiri atas dua uji spesifikasi, yaitu efek tetap (*fixed effects*) atau efek random (*random effect*).

### 3.5 Intrument Penelitian

Penelitian dilakukan pada dasarnya untuk menunjukkan kebenaran dan pemecahan masalah atas apa yang diteliti. Agar dapat mencapai apa yang menjadi tujuan sipenulis, penelitian dilakukan dengan suatu metode atau uji yang tepat dan relevan.

#### 1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pada tahap ini, penulis berusaha mendapatkan berbagai informasi yang sebanyaknya agar dapat dijadikan sebagai landasan teori dan acuan dalam mengolah data, dengan cara membaca, mempelajari, menelaah, mengkaji literatur yang berupa buku, jurnal, makalah, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### 2. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian ini, penulis melakukan observasi pada obyek penelitian dengan tujuan untuk memperoleh data sekunder, yaitu dengan melakukan penelitian pada situs-situs resmi dari internet yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### 3.5.1 Variabel Penelitian

Variabel ini didefinisikan secara jelas sehingga tidak akan menimbulkan pengertian yang berganda. Pengertian variabel itu sendiri merupakan konsep yang mempunyai berbagai macam nilai. **Menurut Sugiyono (2014: 59)** bahwa variabel

adalah : “Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai orang, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh sipeneliti untuk dapat dipelajari dan diambil kesimpulannya”.

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari dua variabel yang dapat digunakan dalam penelitian yakni sebagai berikut :

- a. Variabel Independen/Variabel Bebas (X): Variabel ini sifatnya yang menerangkan dan mempengaruhi variabel lain yang tidak bebas. Variabel independen ini juga memiliki nilai yang tidak tergantung pada variabel-variabel lainnya.
- b. Variabel Dependen/Variabel Terikat (Y) : Variabel dependen adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah penelitian. Variabel ini dapat membantu sipeneliti agar dapat mengukur hubungannya beserta perubahannya dengan satu variabel yang diobservasi oleh sipeneliti.

### 3.5.2 Definisi Operasional

**Tabel 3.2**  
**Daftar Konsep Variabel**

<b>Variabel</b>	<b>Konsep Variabel</b>	<b>Indikator</b>	<b>Skala</b>
Variabel Bebas <i>Current Ratio</i> (CR)	<i>Current Ratio</i> merupakan ukuran yang digunakan untuk mengetahui Kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek.	<u>Aktiva lancar</u> Harta Lancar	RASIO
<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	Rasio yang di gunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas, membandingkan seluruh hutang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas.	<u>Total Hutang</u> Ekuitas	RASIO

<i>Ratio On Equity (ROE)</i>	Rasio ini mengukur laba bersih sesudah pajak dengan Modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi <i>penelitian</i> ini, maka akan semakin baik.	Laba bersih <u>sesudah pajak</u> Total ekuitas	RASIO
Variabel Terikat  Harga Saham	Nilai dari harga saham merupakan harga dari saham di pasar Bursa pada saat penutupan ( <i>Closing</i> ).	Harga Saham Tahunan = $\frac{\sum \text{Harga saham}}{12}$	NOMINAL

*Sumber : dari jurnal analisis keuangan.*

### 3.6 Metode Analisis Data

#### 3.6.1 Analisis Deskriptif

Salah satu bentuk analisis deskriptif adalah kegiatan menyimpulkan data mentah dalam jumlah yang besar sehingga hasilnya dapat ditafsirkan atau proses mengelompokkan atau memisahkan komponen atau bagian yang relevan dari keseluruhan data. Menurut Sugiyono (147) analisis deskriptif adalah **“statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi”**.

#### 3.6.2 Asumsi Klasik

Dalam penelitian ini uji asumsi klasik digunakan untuk memastikan bahwa data berdistribusi normal, tidak terdapat autokorelasi dan multikolinearitas serta tidak terdapat heterokedasitas dalam model yang digunakan. Jika semua itu dapat terpenuhi, maka model analisis layak untuk digunakan.

## 1 Uji Normalitas

Uji normalitas memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual yang memiliki distribusi normal. Seperti yang diketahui bahwa uji  $t$  dan  $F$  mengasumsikan bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Imam Ghozali, 2011:160-165 **“untuk menguji apakah data berdistribusi normal atau tidak dapat dilakukan uji statistik *Kolmogorov-Smirnov test*”**. Residual berdistribusi normal jika memiliki nilai signifikansi  $\leq 0,05$ .

## 2 Uji Multikolinieritas

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Untuk menguji Multikolinieritas dengan cara melihat nilai VIF di masing-masing variabel independen, jika nilai VIF  $\geq 10$ , maka akan dapat disimpulkan bahwa data bebas disimpulkan dari gejala Multikolinieritas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi multikolinieritas diantara variabel independennya. Dasar pengambilan keputusan :

- a. VIF  $\geq 10$  : antar variabel independen terjadi multikolinieritas
- b. VIF  $\leq 10$  : antar variabel independen tidak terjadi multikolinieritas.

## 3. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Ada beberapa cara yang dapat dilakukan untuk dapat melakukan uji

heteroskedastisitas, yaitu uji grafik plot, uji *park*, uji *glessner* dan uji *white*. Gejala varian yang tidak sama ini disebut dengan heteroskedastisitas, sedangkan adanya gejala residual yang sama dari suatu pengamatan lain disebut dengan homokedastisitas. Model regresi yang baik adalah model yang apabila tidak terjadi heteroskedastisitas. Model ini dapat di deteksi dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik sumbu X adalah Y yang telah di prediksi dan sumbu Y adalah residual ( $Y \text{ prediksi} - Y \text{ sesungguhnya}$ ). Dasar dari pengambilan keputusan model ini :

- a. Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik (*point-point*) yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka telah terjadi heteroskedastisitas.
- b. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik yang menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

#### 4. Uji Autokorelasi

Pengujian autokorelasi ini memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linear yang ada korelasi diantara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan periode  $t-1$  (sebelumnya). Autokorelasi muncul karena observasi yang berurutan sepanjang waktu dan berkaitan dari yang satu ke yang lain. Metode pengujian ini sering digunakan untuk mendeteksi uji autokorelasi adalah dengan uji *Durbin Watson*. Pengujian ini hanya digunakan untuk autokorelasi tingkat satu (*first order autocorelation*) dan mensyaratkan adanya konstanta dalam model regresi serta tidak ada lagi variabel diantara variabel independen.

### 3.7 Uji Hipotesis

Pengujian Hipotesis ini digunakan untuk menentukan penelitian yang dilakukan cukup ilmiah atau tidak. Hipotesis yang baik adalah hipotesis yang dinyatakan dengan jelas dan ringkas, yaitu hubungan antara dua variabel dan menjelaskan variabel tersebut dalam terminologi operasional yang terukur. Untuk mengetahui hubungan antara CR, DER dan ROE terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek maka di gunakan analisis regresi berganda terlebih dahulu. Pengujian ini dimaksudkan untuk mencari tingkat signifikan yang paling tinggi diantara variabel tersebut.

#### 3.7.1 Uji Parsial (t-test)

Uji parsial adalah yang menjelaskan seperangkat variabel atau mengelompokkan berdasarkan variabel-variabel tertentu. Pengujian ini dilakukan untuk mempertimbangkan perhitungan tabel dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Jika  $t_{hitung} \geq t_{tabel}$ , maka  $H_0$  ditolak sehingga variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- b. Jika  $t_{hitung} < t_{tabel}$ , maka  $H_0$  diterima sehingga variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

#### 3.7.2 Uji Simultan (F-test)

Uji F digunakan untuk menguji apakah variabel independen yang dimasukkan dalam model, memiliki pengaruh secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen. Kriteria pengambilan keputusan adalah :

- a. Jika nilai signifikan  $\geq 0,05$  maka keputusannya adalah menerima  $H_0$  atau variabel independen secara simultan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.
- b. Jika nilai signifikan  $\geq 0,05$  maka keputusannya adalah ditolak  $H_0$  atau variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

### 3.8 Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Uji ini dilakukan untuk mengukur seberapa besar keragaman yang diberikan variabel bebas yaitu CR, DER, dan ROE terhadap variabel terikat yaitu harga saham. Jika  $R^2$  semakin mendekati angka 1, maka berarti model persamaan regresi yang digunakan sudah sesuai untuk menjelaskan hubungan antar variabel Y dan X. Jika  $R^2$  semakin mendekati angka 0, maka berarti model regresi yang digunakan tidak dapat menjelaskan hubungan antar variabel Y dan X dengan baik.