**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Pada era globalisasi yang semakin maju seperti pada saat ini banyak pilihan yang disediakan untuk berivestasi, apalagi dengan perkembangan ilmu pengetauhan teknologi dan informasi yang membuat kegiatan investasi dapat dilakukan dimanapun. Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang (Tandelinin, 2010:2). Salah satu tempat untuk berinvestasi adalah pasar modal. Pasar modal *(capital market*) merupakan suatu sasaran dimana surat-surat berharga yang berjangka panjang diperjualbelikan (Agus Sartono, 2012:23). Kehadiran pasar modal memperbanyak pilihan sumber dana (khususnya dana jangka panjang) bagi perusahaan, serta menambah pilihan investasi, sehingga kesempatan untuk mengoptimalkan fungsi utilitas (kepentingan) masing-masing investor menjadi semakin besar.

Menurut direktur utama Bursa Efek Indonesia Inarno djajadi pada tahun 2019 merupakan tahun yang kurang menggembirakan bagi pasar modal Indonesia. Sebab ,jika hitung sejak awal tahun, indeks harg saham gabungan (IHSG) cuma tumbuh 1,7% year to date (ytd). Gerak IHSG yang naik-turun baik roller coaster sejak awal tahun akhirnya terparkir zona merah pada penutupan perdagangan akhir tahun,senin (30/12/2019), dengan perlemahan 29,775 poin ke level 6.299,53. Capaian tahun ini memebuat indeks saham Indonesia tahun ini terperosok ke urutan empat, setelah tahun lalu memimpin di Asia tenggara sebagai bursa saham dengan kenaikan tertinggi. Urutan pertama diduduki oleh saham Vietnam (VN-Index) yang tercatat tumbuh 8,12%, sementara kedua dan ketiga ditempati indeks saham Singapura (STI) dan Filipina yang masing-masing tumbuh 5,01% dan 4,66%. Direktur utama (BEI) Inarno Djajadi mengatakan, tahun ini memang tak mudah lantaran tekanan eksternal masih cukup berat. Itu berpengaruh terhadap indeks dan yang kita lihat IHSG mengalami pengaruh terhadap external factor,ucapnya dalam konferensi pers jelang penutupan perdagangan pasar modal. Berdasarkan catatan Tirto, IHSG sepanjang 2019teru menerus mendapatkan sentiment negative,baik dari dalam maupun luar negeri. Mengawali perdagangan di tahun pemilu, IHSG langsung menguat hingga 9,8 poin (0,16%) ke level 6.240,33. Perdagangan saham perdana 2019 saat itu dibuka oleh Darmin Nasution selaku Menko Perekonomian. Sebelumnya,ketika perdagangan akhir tahun 2018 ditutup oleh presiden, indeks bursa sempat nangkring di posisi 6.194. Sayangnya, setelah itu IHSG berada dalam tren penurunan. IHSG mencapai titik terendah,dan untuk pertama kalinya jatuh dibawah level 6.000 yakni pada 17 mei di level 5.826,87. Hal itu terjadi setelah BPS mengumumkan deficit neraca perdagangan Indonesia sebesar 2,56 miliar dollar AS. Tekanan IHSG juga datang dari sentimen eksternal, yakni memanasnya perang dagang antara AS dan Cina. Setelah itu, IHSG secara perlahan mulai meningkat. Sayangnya ,pada 7 oktober 2019,IHSG jeblok lagi ke level 6.000,58. IHSG sempat meningkat, akan tetapi kembali anjlok pada 28 november 2019 ke level 5953,06. Memasuki bulan desember, IHSG secara perlahan secara perlahan mulai pulih meski belum menembus level terbaiknya. Hingga akhir perdagangan kemarin,indek sepanjang desember menguat 2,75% meski ditutu melemah. Investor asing juga masih mencatatkan net buy sebesar Rp 2,10 miliar. Adapun total bersih investor asing di pasar saham Indonesia sejak awal tahun mencapai Rp 49,20 tiliun. Menteri keungan Sry Mulyani mengatakan, pemerintah telah menyiapkan sejumlah kebijakan untuk menstimulasi pasar modal agar dapat tumbuh lebih agresif di tahun depan. Beberapa diantaranya adalah penurunan tarif PPh untuk perusahaan yang GO Public dan insentif PPh atas deviden. Didalam lingkungan ekonomi global tidak pasti kita perlu saling sinergi jaga ekonomi kita. Agar pelaku ekonomi bisa terus tumbuh dan lingkungan ekonomi kita terjaga (tirto.id).

Pasar modal merupakan salah satu alternatif bagi investor dalam menanamkan dananya, namun investasi dalam bentuk saham cukup beresiko meskipun memeiliki keuntungan yang relatif lebih besar. Pasar modal memperdagangkan berbagai jenis surat berharga dari sekian banyak surat berharga yang ada, terdapat suatu surat berharga yang paling banyak diperjualbelikan dalam pasar modal, yaitu saham. Saham adalah surat berharga yang berguna sebagai bukti penyertaan atau pemilikan individu maupun instusi yang dikeluarkan oleh sebuah perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (Sunariyah, 2011:111).

Tujuan perusahaan menerbitkan saham adalah untuk mendapatkan dana,melakukan ekspansi dan mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan di masa yang akan datang. Penerbitan saham oleh perusahaan dapat digunakan untuk membiayai investasinya dan menjadi sarana yang efisien dalam mengalokasikan dana kepada proyek-proyek yang produktif dan efisien (Anoraga dan Pakarti,2008:58).Hal ini karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik.

Investor yang berinvestasi dipasar modal pada dasarnya bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Keputusan investor dipasar saham memainkan peran penting dalam menentukan peran pasar,yang kemudian mempengaruhi perekonomian (Kengatharan,2014). Dalam berinvestasi saham,hal yang harus dipertimbangkan oleh seorang investor adalah harga saham.

Harga saham (*stock price*) merupakan nilai sekarang (*present value*) dari penghasilan-penghasilan yang akan diterima oleh pemodal di masa yang akan datang (Husnan,2012:151).Harga saham suatu perusahaan selalu mengalami pergerakan naik atau turun.pergerakan pada harga saham inilah yang dapat memberikan keuntungan bagi investor. Harga saham dapat mencerminkan nilai dari suatu perusahaan. Perusahaan dengan prestasi baik,sahamnya akan banyak diminati investor. Prestasi baik dapat dilihat dalam laporan keuangan yang dipublikasikan oleh perusahaan (*emiten*). Emiten berkewajiban untuk mempublikasikan laporan keungan pada periode tertentu. Laporan keungan ini sangat berguna bagi investor untuk membantu dalam pengambilan keputusan investasi seperti menjual, membeli, atau menanam saham. Harga saham perusahaan berfluktuasi setiap tahunnya.

Ketidakstabilan harga saham sangat menyulitkan investor dalam melakukan investasi atas dana yang dimilikinya, investor terlebih dahulu harus mempertimbangkan berbagai informasi, diantaranya kondisi perusahaan yang tercermin melalui kinerja perusahaan, fluktuasi, kurs, volume transaksi,kondisi bursa,kondisi ekonomi,social,polotik dan stabilitas nasioanal suatu negara. Salah satu aspek yang di nilai oleh investor adalah Kinerja Keuangan. Kinerja perusahaan (laporan keungan) menujukan nilai keberhasilan dari sebuah usaha. Laporan keuangan menunjukan bagaimana kondisi perusahaan di masa depan sehingga dapat digunakan oleh investor sebagai bahan pertimbangan saham-saham mana yang akan meberikan keuntungan yang lebih besar.

Kinerja perusahaan diukur dengan menggunakan rasio keuangan dalam periode tertentu. Seperti *earning per share* (EPS),*debt to equity ratio* ( DER) ,*price to book value* (PBV) ,dan *net profit margin* (NPM). Aristya & Suriana (2013) meneliti pengaruh EPS,DER,dan PBV terhadap harga saham pada perusahaan Food And Beverage yang teregister di BEI pada tahun pengamatan 2009-2011. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa EPS dan PBV berpengaruh signifikan positif bagi harga saham sedangkan DER berpengaruh negatif singnifikan bagi harga saham.

Debt to equity ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas.Rasio ini di cari dengan cara membandingkan Antara seluruh utang ,termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. (Kasmir,2011). Menurut Brighan et al dalam fahmi (2014) Debt to equity ratio adalah ukuran yang dipakai dalam menghasilkan laporan keuangan untuk memperlihatkan besarnya jaminan yang tersedia untuk kreditor. Semakin rendah rasio ini semakin baik karena aman bagi kreditor saat likuidasi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Surato tahun 2012 menunjukan bahwa DER memliki pengaruh negatif secara signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Safitri tahun 2016 yang menemukan bahwa DER berpengaruh positif terhadap harga saham.

*Earning per share* (EPS) atau laba per lembar saham merupakan rasio yang mengambarkan tingkat laba ( per lembar saham) yang menujukan kinerja perusahaan terutama dari kemampuan laba yang dikaitkan dengan pasar.Informasi EPS suatu perusahaan juga menunjukan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan untuk semua pemegang saham perusahaan (Tendelilin,2010:374). Semakin tinggi EPS suatu perusahaan berarti semakin tinggi pula earning yang akan diterima investor ,sehingga peningkatan EPS tersebut dapat berdampak positif terhadap harga sahamnya. Hasil penelitian mengenai Earning Per Share (EPS) terhadap harga saham menunjukan hasil yang berbeda. Pada penelitian yang dilakukan oleh Muksal tahun 2016 dimana hasil penelitiannya menunjukan bahwa EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh Syamsurijal tahun 2014 dimana hasil penelitiannya menunjukan bahwa EPS berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

*Price to book value* ( PBV ), menurut Anthanasius (2012*) price to book* value adalah rasio yang menunjukan seberapa tinggi suatu saham dibeli oleh investor dibandingkan dengan nilai buku saham tersebut.Semakin kecil nilai price to book value maka harga dari suatu saham dianggap semakin murah.Secara lebih spesifik, menurut Darmadji dan Fakhruddin ( 2001 ) merupakan rasio yang mengambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti pasar akan prospek sutau perusahaan,sehingga mengakibatkan harga saham dari perusahaan tersebut meningkat pula dan semakin rendah PBV akan berdampak pada rendahnya kepercayaan pasar prospek perusahaan yang berkaitan pada turunya permintaan saham dan selanjutnya berimbas pula dengan menurutnya harga saham dari perusahaan tersebut. Price to book value diperoleh dari harga pasar saham dibagi dengan nilai buku per saham. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Fitriani tahun 2016 menunjukan bahwa ada hubungan signifikan positif antara PBV dengan harga saham. Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Abimantrana tahun 2013 menunjukan bahwa variabel PBV tidak berpengaruh singnifikan terhadap harga saham.

*Net Profit Margin* (NPM) merupakan rasio antara laba bersih setelah pajak (net income after tax ) terhadap total penjualan (sales).Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan pendapatan bersihnya terhadap total penjualannya yang dicapai oleh perusahaan. Jadi kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih atas penjualan semakin meningkat maka hal ini akan berdampak pada meningkatnya pendapatan yang akan diterima oleh para pemegang saham. NPM semakin meningkat menggambarkan kinerja perusahaan yang semakin baik dan keuntungan yang diperoleh pemegang saham akan meningkat pula. Menurut Robert Ang (1997), NPM dapat diformulasikan sebagai berikut NPM=NIATsales. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sasongko dan Wulandari tahun 2006 menunjukan bahwa NPM berpengaruh negatif terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani Srifitria Fitriani tahun 2016 dengan judul Pengaruh NPM, PBV dan DER, terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor makanan dan minuman di BEI. Metode penelitian ini menggunakan Analisis Regresi Linear Berganda yang menyatakan bahwa Net Profit Margin dan Price to Book Value berpengaruh positif terhadap harga saham.

Pemilihan perusahaan properti dalam penelitian ini, karena bisnis dalam bidang properti merupakan salah satu pilihan bisnis yang banyak dilirik dan menjanjikan nilai keuntungan kepada investor. Ada banyak beragam produk properti diantranya rumah (*town* *house, ruko, rusun*), perhotelan (*kondominium, hotel, danvila*), pertokoan (*mimimarket, hypermarket, supermarket*) dan gedung lainnya (*pabrik, perkantoran, gedung*). Meningkatnya jumlah penduduk sejalan dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan pemenuhan kebutuhan pokok manusia berupa papan, selain itu lahan tanah yang semakin sedikit membuat harga lahan tanah dan bangunan semakin meningkat. Kondisi ini menjadikan ketertarikan di mata konsumen. Tak jarang konsumen membeli properti bukan untuk memenuhi kebutuhan tetapi sebagai investasi jangka panjang. Dari latar belakang diatas maka peneliti mengambil judul Pengaruh DER, EPS, PBV dan NPM terhadap Harga Saham pada perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2016-2018.

1. **Rumusan Masalah dan Batasan Masalah**
2. **Rumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah *Debt to equity ratio* (DER) berpengaruh signifkan terhadap harga saham perusahaan properti?
2. Apakah *Earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti?
3. Apakah *Price to book value* (PBV) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti?
4. Apakah *Net profit margin* (NPM) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti?
5. **Batasan Masalah.**

Agar ruang lingkup permasalahan yang ditetiti tidak meluas dan penelitian menjadi terarah,maka ada batasan dari variabel penelitan adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada periode 2016-2018.
2. Perusahaan properti yang menerbitkan laporan keuangan secara lengkap di bursa efek Indonesia pada periode 2016-2018.
3. **Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**
4. **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to equity ratio* (DER) pada harga saham perusahaan properti.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Earning per share* (EPS) pada harga saham perusahaan properti.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Price to Book Value* (PBV) pada harga saham perusahaan properti.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) pada harga saham perusahaan properti.
5. **Kegunaan Penelitian**
6. Manfaat Teoritis**.**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu di bidang ekonomi,khususnya yang berkaitan dengan pasar modal dan berguna dalam mengembangkan teori yang telah diterima di bangku perkuliahan dengan kondisi pasar modal saat ini.

1. Manfaat Praktis.
2. Bagi perusahaan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan membantu perusahaan dalam mengambil keputusan terhadap harga saham yang sering berubah.

1. Bagi investor**.**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai kondisi harga saham disuatu perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan untuk mempercayakan investasi pada suatu perusahaan di pasar modal.

1. **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini digunakan untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian, sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

**BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini membahas mengenai lokasi penelitian, defisini operasional variabel yang digunakan, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas mengenai analisis hasil penelitian yang mencakup pengujian normalitas, pengujian multikolinearitas, pengujian heteroskedastisitas, pengujian autokorelasi, analisis uji regresi berganda, uji t dan uji koefisien determinasi (R2).

**BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini membahas mengenai kesimpulan atas data penelitian yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya, keterbatasan dari penelitian dan saran yang dapat disampaikan**.**

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**