

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP
HARGA SAHAM DI BURSA EFEK INDONESIA**
(SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE PERIODE 2014-2017)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi

Oleh:

Arizalena G Herianto

2014120179

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN
Terakreditasi oleh BAN-PT No. 2011/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2018**

**THE EFFECT OF FINANCIAL PERFORMACE TOWARDS
STOCK PRICE IN INDONESIA STOCK EXCHANGE
(PROPERTY AND REAL ESTATE SUBSECTOR IN 2014-2017)**



UNDERGRADUATE THESIS

Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Economics

By:

Arizalena G Herianto

2014120179

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMICS

PROGRAM IN MANAGEMENT

Accredited by BAN-PT No. 2011/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018

BANDUNG

2018

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN**



PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP HARGA
SAHAM DI BURSA EFEK INDONESIA
(SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE PERIODE 2014-2017)**

Oleh:
Arizalena G Herianto
2014120179

Bandung, Januari 2019
Ketua Program Sarjana Manajemen,

Dra. Triyana Iskandarsyah, M.Si.

Pembimbing Skripsi,

Dr. Budiana Gormulia, Dra., M.Si.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama (sesuai akte lahir) : Arizalena G Herianto
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 6 Desember 1995
No. Pokok Mhs/NPM : 2014120179
Program Studi : Manajemen
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP HARGA SAHAM DI
BURSA EFEK INDONESIA
(SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE PERIODE 2014-2017)

Yang telah diselesaikan di bawah bimbingan: Dr. Budiana Gormulia, Dra., M.Si.

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apapun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak manapun.

Pasal 25 Ayat (2) UU.No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 200 juta.

Bandung,
Dinyatakan tanggal : 14 Januari 2019
Pembuat pernyataan :



(Arizalena G Herianto)

ABSTRAK

Sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi merupakan salah satu sektor yang diperkirakan akan terus berkembang pesat di masa yang akan datang. Namun pergerakan aktivitas pasar dalam dua tahun terakhir, emiten-emiten Properti justru menghadapi pasar yang lesu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar terhadap harga saham perusahaan.

Harga saham dipengaruhi oleh kinerja keuangan perusahaan. Secara fundamental, investor dapat menilai kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan analisis rasio keuangan. Investor perlu memperhatikan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar untuk mengoptimalkan keputusan berinvestasi. Pada penelitian ini, *current ratio* (CR) indikator rasio likuiditas, *debt to equity ratio* (DER) indikator rasio solvabilitas, *total asset turnover* (TATO) indikator rasio aktivitas, *net profit margin* (NPM) indikator rasio profitabilitas, dan *price earning ratio* (PER) indikator rasio pasar.

Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2017. Pada penelitian ini menggunakan 10 sampel perusahaan yang diambil dengan teknik *purposive sampling*. Data yang diperoleh dari website resmi www.idx.co.id dan laporan keuangan serta laporan tahunan perusahaan. Penelitian ini menggunakan software SPSS edisi 25. Teknik analisis data yang digunakan adalah model regresi linier berganda.

Hasil penelitian ini adalah $Y = -670,780 + 0,6 CR_i - 258,187 DER_i + 4629,026 TATO_i + 14,437 NPM_i + 14,298 PER_i + e$. CR, DER, TATO, NPM, dan PER secara simultan berpengaruh pada harga saham. Hasil uji t adalah secara parsial bahwa variable TATO, NPM, dan PER berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Nilai koefisien determinasi sebesar 0,521 atau dapat diartikan bahwa sebesar 52,1% variabel harga saham dapat dijelaskan oleh variabel CR, DER, TATO, NPM, dan PER.

Kata kunci: *total asset turnover*, *net profit margin*, *price earning ratio*, *kinerja keuangan*, harga saham

ABSTRACT

The Property, Real Estate and Construction Sector is one sector that is expected to continue to grow rapidly in the future. But the movement of market activity in the past two years, property issuers actually face a sluggish market. The purpose of this study is to find out and explain the effect of liquidity ratios, solvability ratios, activity ratios, profitability ratios, and market ratios on the company's stock price.

Stock prices are influenced by the company's financial performance. Fundamentally, investors can assess the company's financial performance using financial ratio analysis. Investors need to pay attention to liquidity ratios, solvency ratios, activity ratios, profitability ratios, and market ratios to optimize investment decisions. In this study, the current ratio (CR) indicator of liquidity ratio, debt to equity ratio (DER) indicator of solvency ratio, total asset turnover (TATO) indicator of activity ratio, net profit margin (NPM) indicator of profitability ratio, and price earning ratio (PER) market ratio indicator.

The population in this study is the Property and Real Estate subsector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the period 2014-2017. In this study using 10 sample companies taken by purposive sampling technique. Data obtained from the official website www.idx.co.id and financial reports and company annual reports. This study uses SPSS 25 edition software. The data analysis technique used is multiple linear regression models.

The results of this study are $Y = -670,780 + 0.6 CR_i - 258,187 DER_i + 4629,026 TATO_i + 14,437 NPM_i + 14,298 PER_i + e$. CR, DER, TATO, NPM, and PER simultaneously influence stock prices. The results of the t test are partially that the TATO, NPM, and PER variables have a positive and significant effect on stock prices. The determination coefficient value is 0.521 or it can be interpreted that 52.1% of the stock price variable can be explained by the variables CR, DER, TATO, NPM, and PER.

Keywords: total asset turnover, net profit margin, price earning ratio, financial performance, stock price

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham di Bursa Efek Indonesia (Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2014-2017)” tepat pada waktunya. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat kelulusan penulis dalam jenjang Pendidikan S1, Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa selama masa perkuliahan terdapat banyak rintangan dan dalam penulisan skripsi ini juga terdapat banyak kekurangan karena adanya keterbatasan yang dimiliki. Penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan tidak luput dari banyak pihak yang memberikan dukungan maupun moril maupun materil kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang selalu memberi kelancaran dan kemudahan seluruh proses pembuatan skripsi ini
2. Bapak Oka Hendra Herianto dan Ibu Dewi Nila Kantjana selaku orang tua penulis yang selalu mendoakan, menyayangi, membimbing dan memberikan dukungan yang tidak terbatas kepada penulis. Terima kasih banyak Pak, Bu.
3. Uti selaku nenek tercinta yang telah mendidik penulis untuk menjadi wanita yang baik.
4. Naufaldy Herianto selaku adik kandung penulis yang selalu mendoakan, mendukung, berbagi pengalaman dan cerita bersama penulis.
5. Ibu Budiana Gormulia, Dra., M.Si, selaku dosen pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu serta tenaga, memberikan ilmu dan bimbingan selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak V.J. Wisnu Wardhono, Drs., MSIE., sebagai dosen wali yang telah meluangkan waktu untuk penulis berkonsultasi saat memilih mata kuliah.

7. Bapak Mangadar Situmorang, Ph.D., sebagai Rektor Universitas Katolik Parahyangan.
8. Bapak Dr. Hamfri Djajadikerja, Drs., Ak., M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
9. Ibu Triyana Iskandarsyah, Dra., M.Si, selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
10. Seluruh dosen dan staf Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan, atas semua pembelajaran yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan.
11. Icha, Syifa, dan Dita selaku para pejuang skripsi hampir setiap hari berjumpa di semester ini dari awal hingga ujung hayat skripsi. Yas!
12. Hasya, Ebi, Kiky, Ayala, Dadang, Wuri, Astri, Harizt, Fadhi, Bregas, Valdo, Jung, Adwin, Umar, Hasmul, Manda, Luigi, Icon selaku teman baik seangkatan 2014 yang telah mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan skripsi.
13. Tasya, Leyga, Sarah, Frida, Dilla, Devi, Khansa, Bella, Sabila, Arra, Ical selaku sahabat SMA penulis yang selalu mendukung, mendoakan, menghibur, dan berbagi pengalaman serta cerita hidup bersama penulis.
14. Partners dan Reguler Customers Starbucks Bragadut yang telah mendukung dan membantu penulis selama bekerja di Starbucks Braga
15. Aiz selaku teman makan penulis yang selalu mendukung dan menemani penyusunan skripsi penulis.
16. Cebuf, Ryan, Theo, Mola, Chitos, dan Pace selaku temen TK penulis yang telah menghibur penulis di masa kelam dalam penyusunan skripsi penulis.
17. Hashfi Taris selaku mantan kekasih penulis yang telah memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini. I finally did it.
18. Seluruh keluarga besar Manajemen Unpar, baik angkatan 2014 maupun angkatan lainnya yang telah membantu penulis berkembang selama masa kuliah.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR GRAFIK.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB 1.	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Kerangka Pemikiran	7
BAB 2.	10
2.1. Investasi.....	10
2.2. Pasar Modal	10
2.2.1 Jenis Pasar Modal	11
2.2.2. Fungsi Pasar Modal	12
2.2.3 Instrumen Pasar Modal.....	12
2.3. Saham	13
2.4. Analisis Fundamental.....	14
2.5. Kinerja Keuangan dan Laporan Keuangan.....	15
2.7. Analisis Rasio Keuangan.....	17
2.8. Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham.....	19
BAB 3.	23
3.1. Metode Penelitian.....	23

3.1.1. Jenis dan Sumber Data.....	23
3.1.2. Teknik Pengumpulan Data.....	23
3.1.3. Operasionalisasi Variabel	24
3.1.4. Teknik Analisis Data	26
3.1.5. Hipotesis Statistik	34
3.2. Objek Penelitian	34
3.2.1. Populasi dan Sampel.....	35
3.2.2. Profil Perusahaan	40
BAB 4.	47
4.1. Kinerja Keuangan Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2017.....	47
4.1.1. <i>Current Ratio</i> Perusahaan.....	47
4.1.2. Debt to Equity Ratio Perusahaan	52
4.1.3. Total Asset Turnover Perusahaan	55
4.1.4. Net Profit Margin Perusahaan.....	59
4.1.5. Price Earning Ratio Perusahaan.....	62
4.2. Harga Saham	65
4.3. Pengaruh CR, DER, TATO, NPM, dan PER terhadap Harga saham	69
4.3.1. Pengaruh Secara Simultan	70
4.3.2. Pengaruh Secara Parsial.....	71
4.3.3. Peran Kinerja Keuangan Dalam Mempengaruhi Harga Saham	74
BAB 5	75
5.1. Kesimpulan.....	75
5.2. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	82
RIWAYAT HIDUP.....	92

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya.....	19
Tabel 3.1 Operasional Variabel.....	25
Tabel 3.2 Uji Kolmogorov-Smirnov.....	29
Tabel 3.3 Hasil Uji Multikolinearitas	30
Tabel 3.4 Kriteria Uji Durbin-Watson	32
Tabel 3.5 Uji Durbin-Watson.....	32
Tabel 3.6 Populasi Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate	35
Tabel 3.7 Daftar Perusahaan Sampel	39
Tabel 4.1 Deskripsi Data Current Ratio periode 2014-2017.....	48
Tabel 4.2 Deskripsi Data Debt to Equity Ratio periode 2014-2017	52
Tabel 4.3 Deskripsi Data Total Asset Turnover periode 2014-2017	56
Tabel 4.4 Deskripsi Data Net Profit Margin periode 2014-2017.....	60
Tabel 4.5 Deskripsi Data Price Earning Ratio periode 2014-2017.....	63
Tabel 4.6 Deskripsi Data Harga Saham periode 2014-2017.....	66
Tabel 4.7 Pengaruh CR, DER, TATO, NPM, dan PER terhadap Harga Saham ..	69
Tabel 4.8 Tabel ANOVA (Uji F)	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Model Kerangka Pemikiran	9
Gambar 3.1 Scatterplot.....	31

DAFTAR GRAFIK

Grafik 3.3.1 Sebaran Data Residual Harga Saham	27
Grafik 3.3.2 Grafik Normal P-P Plot	28
Grafik 4.1 Current Ratio	51
Grafik 4.2 Debt Ratio	55
Grafik 4.3 Total Asset Turnover	58
Grafik 4.4 Net Profit Margin.....	62
Grafik 4.5 Price Earning Ratio.....	65
Grafik 4.6 Harga Penutupan Saham.....	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Rasio Keuangan Lippo Karawaci Tbk 2014-2017	82
Lampiran 2 Rasio Keuangan Bumi Serpong Damai Tbk 2014-2017	83
Lampiran 3 Rasio Keuangan Ciputra Development Tbk 2014-2017.....	84
Lampiran 4 Rasio Keuangan Agung Podomoro Land Tbk 2014-2017	85
Lampiran 5 Rasio Keuangan Pakuwon Jati Tbk 2014-2017.....	86
Lampiran 6 Rasio Keuangan Alam Sutera Realty Tbk 2014-2017.....	87
Lampiran 7 Rasio Keuangan Summarecon Agung Tbk 2014-2017	88
Lampiran 8 Rasio Keuangan Sentul City Tbk 2014-2017.....	89
Lampiran 9 Rasio Keuangan Modernland Realty Ltd Tbk 2014-2017.....	90
Lampiran 10 Rasio Keuangan Intiland Development Tbk 2014-2017	91

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan pemulihan perekonomian dunia yang berdampak baik untuk ekonomi Indonesia, pasar modal Indonesia juga berkembang sangat cepat. Pasar modal Indonesia tumbuh dari posisi Rp 2,73 miliar pada tahun 1977 menjadi Rp 6,870.7 triliun per 8 Agustus 2018. Hal ini didukung dengan aktivitas investor yang mencapai nilai tertinggi hingga 43,000 investor per hari. Banyak investor yang ingin melakukan penanaman modal atau investasi melalui bermacam instrumen keuangan. Salah satu instrumen keuangan yang dapat menjadi sarana investasi adalah surat berharga yang diperoleh di pasar modal. Menurut Darmadji dan Fakhrudin (2012), pasar modal merupakan sarana untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang dapat diperjualbelikan. Pasar modal memiliki peran sangat penting dalam membangun pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional. Pasar modal dibentuk oleh berbagai bursa efek yang membentuk wadah baik untuk melakukan transaksi hutang maupun transaksi modal sendiri.

Menurut Sundjaja dan Barlian (2013:86), bursa efek merupakan sebuah organisasi yang menyediakan wadah pemasaran dimana perusahaan dapat meningkatkan dananya melalui penjualan sekuritas baru dan pembeli dapat membeli maupun menjual kembali sekuritasnya. Wadah untuk melakukan kegiatan pasar modal di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berlokasi di Jakarta. Perusahaan yang terdaftar di BEI harus terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat pendaftaran yang telah ditentukan. Perusahaan-perusahaan yang terdaftar dikategorikan menjadi beberapa sektor, yaitu sektor pertanian, sektor industri dasar dan kimia, sektor industri barang konsumsi, sektor keuangan, sektor infrastruktur, *utilities*, dan transportasi; sektor pertambangan, sektor industri lainnya, sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan; dan sektor trade, jasa dan investasi. Menurut data yang diperoleh dari website resmi

Bursa Efek Indonesia idx.co.id, terdapat 609 perusahaan yang terdaftar di BEI hingga tahun 2017.

Surat berharga yang dapat diperjualbelikan di pasar modal salah satunya adalah saham. Menurut (Ang, 1997) dalam (Raharjo dan Muid, 2013:2), saham adalah surat berharga sebagai bukti penyertaan kepemilikan oleh individu atau intuisi dalam perusahaan. Dengan membeli saham, investor akan mendapatkan hak atas keuntungan yang diperoleh perusahaan dalam bentuk dividen maupun *capital gain*. Dalam transaksi saham, harga saham merupakan faktor penting untuk menentukan keputusan investor. Harga saham merupakan salah satu indikator menilai keberhasilan pengelolaan perusahaan dan juga nilai perusahaan itu sendiri. Jika semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami peningkatan, maka investor atau bahkan calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya, semakin tinggi pula nilai perusahaan itu. Namun harga saham dapat berubah setiap waktu, pergerakan dapat naik, turun, dan stabil dalam kurun waktu yang singkat, misal sehari. Dengan terjadi perubahan harga saham, investor akan mengetahui saham yang diinvestasikan memberikan keuntungan atau kerugian.

Investor akan memilih perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik sebagai pilihan untuk melakukan investasi. Pada umumnya, perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik dapat menghasilkan keuntungan. Namun pada kenyataannya, masih banyak investor yang mengalami kerugian terhadap investasinya. Maka investor perlu memperhatikan kondisi perusahaan tersebut sehingga pengambilan keputusan berinvestasi akan lebih tepat dan sesuai harapan.

Terdapat dua cara dalam menganalisis harga saham untuk mengetahui kinerja perusahaan, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Menurut Jogiyanto (2000) dalam Hayati (2010:53) analisis fundamental menggunakan data fundamental, yaitu data yang berasal dari keuangan perusahaan yang digunakan oleh investor melakukan investasinya dalam jangka panjang, sedangkan analisis teknikal menggunakan data pasar dari nilai saham untuk menentukan nilai dari saham dan tidak memiliki rencana jangka panjang terhadap investasi dan umumnya hanya digunakan oleh investor untuk jangka

pendek. Dalam membuat keputusannya, investor dapat menggunakan analisis fundamental untuk menganalisis kinerja perusahaan, yaitu laporan keuangan.

Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis faktor yang mempengaruhi harga saham, yaitu kinerja keuangan perusahaan. Laporan keuangan merupakan penyedia beragam informasi bermanfaat mengenai kinerja keuangan suatu perusahaan pada periode tertentu yang menggambarkan kondisi perusahaan. Analisis rasio keuangan merupakan alat ukur yang digunakan untuk mengetahui performa perusahaan pada pos-pos dalam satu laporan keuangan. Jenis rasio keuangan yang sering digunakan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan adalah rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar. *Current Ratio* (CR) merupakan rasio likuiditas yang diperkirakan mampu mengukur likuiditas suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio hutang yang menunjukkan proporsi antara total hutang dan modal sendiri yang digunakan sebagai sumber pendanaan bagi perusahaan. Semakin besar hutang yang digunakan, maka semakin besar risiko perusahaan akan mengalami kegagalan dalam membayar kewajibannya. *Net Profit Margin* (NPM) merupakan rasio profitabilitas yang mengukur perbandingan antara keuntungan dengan penjualan perusahaan, maka rasio ini dianggap mampu menunjukkan kinerja keuangan perusahaan. *Total Assets Turnover Ratio* (TATO) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva perusahaan. *Price Earnings Ratio* (PER) merupakan rasio pasar yang dapat dipertimbangkan untuk dikaitkan dengan harga saham sebab fluktuasi harga suatu saham terjadi dapat dikarenakan ada ekspektasi para pelaku pasar terhadap saham yang diperjualbelikan, rasio ini menunjukkan perbandingan antara harga saham yang berlaku saat ini dengan *Earning Per Share* (EPS) yang diperoleh investor.

Industri Properti, Real Estate, dan Konstruksi merupakan sektor yang memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian Indonesia. Hal ini disebabkan oleh pada setiap pembangunan, pengembang tentu akan bekerja sama dengan beragam industri lainnya seperti semen, besi, pasir, kaca, dan lain sebagainya. Setidaknya, ada sekitar 170 industri turunan yang

berada di dalam sub-sektor Properti dan Real Estate. Seiring dengan masa jabatan Presiden Joko Widodo sejak tahun 2014, perkembangan infrastruktur Indonesia menjadi pesat dan tumbuh merata. Sehubungan dengan program kerja pembangunan infrastruktur tersebut, industri sektor Konstruksi, Properti, dan Real Estate menjadi tumbuh agresif dan sangat baik. Dengan perkembangan ini, banyak masyarakat dan investor domestik serta investor asing yang mulai tertarik untuk menginvestasikan modalnya dalam sektor ini, yaitu salah satunya Properti dan Real Estate

Pergerakan aktivitas pasar dalam dua tahun terakhir, emiten-emiten properti justru menghadapi pasar yang lesu. Menurut data BEI, industri konstruksi, *property* dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 4,31% pada tahun 2017 disaat IHSG mengalami peningkatan yang signifikan yaitu sebesar 19,99%. Penjualan dalam bisnis industri *property* ini dapat dikatakan sangat lesu yang dapat dilihat bahwa penjualan masih ditopang oleh pengguna akhir, bukan diinvestasikan kembali seperti disewakan atau dijual kembali. Hal yang menyebabkan pasar properti ini menjadi lesu juga karena adanya perkiraan kenaikan inflasi dan suku bunga The Fed (Bank Sentral Amerika Serikat) yang memungkinkan Bank Indonesia pun akan menaikkan suku bunganya. Perkiraan kenaikan suku bunga BI ini akan berpengaruh kembali pada suku bunga KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Tren industri properti pada awal tahun 2018 pun berubah seiringnya pemulihan ekonomi dunia dan Indonesia. Tingginya permintaan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu yang pertama adalah konsumen generasi milenial yang memiliki penghasilan tinggi, gaya hidup yang konsumtif, dan serba cepat. Kemampuan generasi inilah yang membantu pertumbuhan pembangunan dan penjualan apartemen-apartemen dengan fasilitas olahraga dan tempat bersosialisasi. Faktor berikutnya dari sisi infrastruktur, dengan adanya proyek LRT (*Light Rapid Transit*) dan MRT (*Mass Rapid Transit*) massal di seluruh penjuru Jabodetabek akan menciptakan perubahan besar terutama pada Ibukota, menurut Rumah.com. Adanya kemudahan akses transportasi, pembangunan infrastruktur, permintaan yang tinggi, serta penawaran program KPR dan KPA mempengaruhi peningkatan tren pada industri properti.

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kinerja keuangan perusahaan di sektor properti yang berjudul **“PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2017”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan secara umum kinerja keuangan pada 10 perusahaan yang dipilih dari sub-sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017?
2. Apakah CR, DER, TATO, NPM, dan PER berpengaruh secara parsial terhadap harga saham perusahaan sub-sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017?
3. Apakah CR, DER, TATO, NPM, dan PER berpengaruh secara simultan terhadap harga saham perusahaan sub-sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017?

1.3. Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk perkembangan secara umum kinerja keuangan pada 10 perusahaan yang dipilih dari sub-sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.
2. Untuk mengetahui apakah CR, DER, TATO, NPM, dan PER berpengaruh secara parsial terhadap harga saham perusahaan sub-sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

3. Untuk mengetahui apakah CR, DER, TATO, NPM, dan PER berpengaruh secara simultan terhadap harga saham perusahaan sub-sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan di perusahaan pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Secara teoritis, hasil penelitian ini bermanfaat dalam mengembangkan teori atau konsep-konsep tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta sebagai bahan masukan bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.

2. Bagi peneliti lebih lanjut

Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan, baik yang bersifat melanjutkan maupun melengkapi.

3. Bagi perusahaan

Bagi perusahaan, penelitian ini dapat digunakan sebagai cerminan bagi perusahaan untuk memperhatikan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi harga saham dan sebagai pedoman untuk memperbaiki kinerja keuangan yang nantinya berpengaruh terhadap harga saham.

4. Bagi investor

Bagi investor dan calon investor, penelitian ini dapat memberikan pengetahuan ketika akan berinvestasi pada saham mempertimbangkan faktor mana saja yang mempengaruhi harga saham.

1.5. Kerangka Pemikiran

Dalam melakukan keputusan investasi, investor perlu memantau dan mempertimbangkan harga saham perusahaan yang diinvestasikannya. Harga saham memiliki perang penting karena dapat memberikan keuntungan (*Capital Gain*) ataupun kerugian (*Capital Loss*) dari selisih harga beli saham dengan harga jual saham perusahaan. Menurut Zuliarni (2012:3) harga saham merupakan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Harga saham juga menjadi harapan investor terhadap profit perusahaan, maka dalam mengambil keputusan investor perlu informasi kinerja perusahaan yang berkaitan dengan pengaruh harga saham. Mendapatkan informasi sebanyak mungkin mengenai kinerja perusahaan dan saham perusahaan yang akan dibeli, akan dapat mengurangi risiko terjadinya kerugian atau *Capital Loss*. Dalam hal ini, investor perlu melakukan analisis fundamental dari informasi yang didapatkan.

Menurut Artha, Achsani, dan Sasongko (2014: 16) analisis fundamental adalah studi tentang ekonomi, industri, dan posisi perusahaan untuk perhitungkan nilai dari saham perusahaan. Analisis fundamental merupakan metode analisis saham dengan menganalisis informasi tentang kinerja perusahaan. Dengan meneliti dan menganalisis perkembangan kinerja perusahaan maka dapat memprediksi naik atau turun harga saham pada periode tersebut. Kinerja perusahaan juga dapat memperlihatkan posisi keuangan dan kondisi kegiatan operasional perusahaan pada periode tertentu sehingga investor dapat mengambil keputusan investasinya. Salah satu penilaian kinerja perusahaan yang dapat dilakukan adalah analisis rasio keuangan.

Menurut Widarjo dan Setiawan (2009:11) rasio keuangan merupakan salah satu bentuk informasi akuntansi yang penting dalam proses penilaian kinerja perusahaan, sehingga dengan rasio keuangan tersebut dapat mengungkap kondisi keuangan suatu perusahaan maupun kinerja yang telah

dicapai perusahaan untuk suatu periode tertentu. Analisis rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan masing-masing angka dalam pos yang terdapat di laporan keuangan, seperti Laporan Neraca, Rugi/Laba, dan Arus Kas. Terdapat 5 (lima) rasio keuangan menurut Sundjaja dan Barlian (2013) sebagai berikut:

1. Rasio Likuiditas digunakan untuk mengetahui kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendeknya yang jatuh tempo
2. Rasio Solvabilitas digunakan untuk analisis keuangan mengetahui kemampuan perusahaan membayar bunga jangka panjang beserta pokok pinjaman
3. Rasio Aktivitas digunakan untuk mengetahui kecepatan beberapa perkiraan menjadi penjualan atau kas
4. Rasio Profitabilitas adalah alat yang umum digunakan untuk mengevaluasi profitabilitas dibandingkan dengan penjualan yaitu laporan laba/rugi dalam persentase yang umum
5. Rasio Pasar adalah rasio yang berhubungan dengan nilai pasar dari saham perusahaan sebagaimana diukur oleh harga pasar saham terhadap nilai akuntansi tertentu.

Dari rasio-rasio tersebut, penulis menggunakan satu rasio dari setiap kategori klasifikasi rasio di atas untuk penelitian ini, yaitu *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover Ratio*, *Net Profit Margin*, dan *Price Earning Ratio*. *Current ratio* mempertimbangkan hubungan relatif antara aktiva lancar dengan hutang lancar untuk perusahaan, menurut Kuswadi (2005:79) dalam Wibowo (2011:1). *Debt to equity ratio* menurut Hayati (2010:55) adalah perbandingan antara total hutang (hutang jangka panjang dan hutang lancar) dengan modal sendiri (modal saham biasa dan saham preferen). *Total Assets Turnover Ratio* menurut Deitiana (2013:86) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas penggunaan aktiva dalam kegiatan usaha yang dijalankan dalam suatu perusahaan. *Net profit margin* menurut Sutrisno (2001:245) dalam Takarini dan Hendrarini (2011:1) adalah rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan penjualan,

maka semakin tinggi angka rasio ini, semakin besar pula laba yang dihasilkan oleh perusahaan. *Price earning ratio* menurut Zuliarni (2012:3) merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara harga saham di pasar dengan laba per lembar saham.

Gambar 1.1
Model Kerangka Pemikiran

