

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pasar modal merupakan salah satu alternatif bagi perusahaan untuk mendapatkan tambahan dana dengan cara melakukan *go public* dan ikut serta dalam perdagangan di bursa. Surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal memiliki tingkat likuiditas yang tinggi yang mengandung suatu risiko. Syarat utama yang diinginkan oleh para investor untuk bersedia menyalurkan dananya melalui pasar modal adalah perasaan aman akan investasinya.

Pasar modal merupakan alternatif penghimpunan dana selain sistem perbankan. Menurut Husnan (2005), pasar modal adalah pasar dari berbagai instrumen keuangan (sekuritas) jangka panjang yang dapat diperjual belikan, baik dalam bentuk obligasi maupun modal sendiri (saham) yang diterbitkan pemerintah dan perusahaan swasta. Dalam transaksi jual beli di bursa efek, saham merupakan instrument yang dominan diperdagangkan. Setiap perusahaan yang akan menjual saham kepada para investor mempunyai tujuan yang berbeda-beda.

Saham yang diperdagangkan sebagai obyek investasi sangat banyak jenisnya dan terjadi pengelompokan sesuai dengan kesamaan kriteria. Menurut Munawir (2001) saham merupakan bagian dari salah satu efek yang diperjual belikan atau diperdagangkan di pasar modal. Suatu

perusahaan dapat menjual hak kepemilikannya dalam bentuk saham (*stock*). Sartono (2005) saham adalah suatu jenis surat berharga jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan jangka panjang. Saham adalah surat bukti kepemilikan bagian modal suatu perseroan terbatas (Siamat,2006).

Dalam Melakukan Transaksi atau jual beli saham dilakukan di pasar saham atau bursa. Di Indonesia dikenal dengan bursa efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia memiliki beberapa indeks sektoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor properti dan real estate. Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Pada tahun 2008 harga saham *property* mengalami penurunan drastis. Memasuki periode 2010 - 2013, harga *property* kembali melonjak seiring stabilitas ekonomi domestik. Kenaikan harga produk *property* di Indonesia yang dahsyat pada tahun 2010-2013 menimbulkan kekhawatiran akan terjadinya *bubble property* seperti halnya di negara-negara lain. Gelembung *property* terjadi manakala harga *property* naik tak terkendali kemudian tiba-tiba jatuh lalu menimbulkan kredit macet. Akibatnya, yang mengalami kerugian bukan hanya masyarakat pemakai, tetapi juga investor, dunia perbankan, dan secara keseluruhan perekonomian nasional juga ikut merosot (Mariana, 2013).

Obyek yang digunakan dalam penelitian ini adalah sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor property juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Dari perspektif makro ekonomi, sektor property memiliki cakupan usaha yang amat luas sehingga bergairahnya bisnis property pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. Pada penelitian ini faktor internal yang dianggap berpengaruh terhadap harga saham sektor property dan real estate adalah dengan melihat rasio-rasio keuangannya.

Harga saham di pasar modal mencerminkan keadaan pasar maupun kondisi internal perusahaan. Harga saham juga menjadi tolak ukur bagi investor dalam mengambil keputusan investasinya. Harga saham terus bergerak dan berubah ubah dari waktu ke waktu. Para investor terus menerus memantau perkembangan investasinya melalui harga saham yang terjadi. Berikut perkembangan harga saham pada beberapa perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2012 - 2016 :

**Tabel 1 Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2012 – 2016 (dalam rupiah)**

No	Kode Saham	Harga saham					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	APLN	365	215	335	334	210	291,8
2	ASRI	600	430	560	343	352	457
3	BAPA	137	66	50	50	50	70,6
4	BEST	680	445	730	294	254	480,6
5	BSDE	1100	1290	1805	1800	1755	1550
6	DART	710	445	680	420	360	523
7	GPRA	101	151	299	199	183	186,6
8	JIHD	690	1330	1050	585	492	829,4
9	JRPT	580	800	1040	745	875	808
10	KIJA	197	193	295	247	292	244,8
11	LAMI	215	177	278	280	368	263,6
12	LPKR	1000	910	1020	1035	720	937
13	PWON	215	270	515	496	565	412,2

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

Tabel 1. menunjukkan harga saham perusahaan properti dan real estate pada Tahun 2012 sampai 2016 yang mengalami perbedaan harga dan mengalami fluktuasi harga di setiap tahunnya. Hal ini terlihat pada Tabel 1. yang menunjukkan peningkatan rata-rata harga saham yaitu dari Rp. 215 tahun 2012 yang meningkat menjadi Rp. 1270 pada Tahun 2013. Pada tahun 2014 dan 2015 mengalami sedikit penurunan harga saham yaitu masing tahun 2014 sebesar Rp.515 dan 2015 sebesar Rp. 496. Rata-rata harga saham tahun 2016 mengalami kenaikan menjadi Rp 565 Tingkat harga saham tertinggi diperoleh oleh perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) Tahun 2014 yaitu sebesar Rp. 1805 dan harga saham terendah diperoleh oleh perusahaan Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA) yaitu sebesar Rp 101.

Selain melihat kinerja perusahaan melalui perkembangan harga saham, para investor juga perlu memiliki informasi yang lainnya untuk meningkatkan kepercayaannya terhadap suatu perusahaan dengan melihat laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sangat berguna bagi pihak-pihak yang mempunyai kepentingan di perusahaan tersebut, contohnya manajemen sebagai pihak intern perusahaan menggunakan laporan keuangan sebagai dasar pengukuran kinerja perusahaan.

Ditinjau dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Indikator ini sangat penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan return yang sesuai dengan tingkat yang diisyaratkan investor. Salah satu indikator yang dilihat oleh investor saat ingin berinvestasi adalah laba bersih perusahaan.

Laba perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya yang menunjukkan nilai perusahaan dimasa yang akan datang. Investor hanya akan menginvestasikan dananya kepada perusahaan yang mempunyai reputasi baik. Perusahaan yang mempunyai reputasi baik adalah perusahaan yang mampu meningkatkan laba perusahaan dan memberikan dividen secara konstan kepada pemegang saham. Semakin meningkatnya laba yang dicapai perusahaan maka semakin tinggi pula harga saham..

.Pada umumnya tujuan perusahaan menerbitkan saham adalah untuk memperbaiki struktur modal, meningkatkan kapasitas produksi, memperluas pemasaran, memperluas hubungan bisnis, dan meningkatkan kualitas manajemen. Jika perusahaan yang mengeluarkan saham (*emiten*) telah *go public*, maka pemilik perusahaan adalah masyarakat luas yang memiliki saham perusahaan tersebut

Dari aktivitas pasar modal, harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena harga saham menunjukkan prestasi emiten, pergerakan harga saham searah dengan kinerja emiten. Apabila emiten mempunyai prestasi yang semakin baik maka keuntungan yang dapat dihasilkan dari operasi usaha semakin besar. Pada kondisi yang demikian, harga saham emiten yang bersangkutan cenderung naik. Harga saham juga menunjukkan nilai suatu perusahaan.

Laporan keuangan menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan perusahaan. Hasil yang dari laporan keuangan yang menggambarkan kondisi perusahaan sebagai pertanggung jawaban kepada pihak eksternal harus disusun. Laporan pertanggung jawaban manajer atau pemimpin perusahaan atas pengelolaan perusahaan yang dipercayakan kepadanya kepada pihak-pihak luar perusahaan; yaitu pemilik perusahaan, pemerintah, kreditor, dan pihak lainnya yang berkepentingan

Tinggi rendahnya harga saham banyak dipengaruhi oleh kondisi emiten. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan membayar deviden, besarnya deviden ini akan mempengaruhi harga sahamnya. Apabila deviden yang dibayar tinggi, maka harga saham cenderung tinggi, sehingga nilai perusahaan juga tinggi sebaliknya bila deviden yang dibayarkan kecil, maka harga saham perusahaan tersebut juga rendah, sehingga nilai perusahaan rendah (Martono dan Harjito, 2010).

Harga saham ditentukan menurut hukum permintaan-penawaran atau kekuatan tawar-menawar. Makin banyak orang yang ingin membeli, maka harga saham tersebut cenderung bergerak naik. Sebaliknya, makin banyak orang yang ingin menjual saham, maka saham tersebut akan bergerak turun (Harmono, 2009).

Salah satu cara dalam menilai sebuah perusahaan yang akan berpengaruh pada harga saham, *investor* dapat melakukan pengukuran kinerja. Kinerja perusahaan dapat diketahui dari laporan keuangan yang akan dikeluarkan secara periodik. Laporan keuangan merupakan informasi yang penting bagi calon *investor* karena dari laporan keuangan inilah dapat diketahui kinerja dari suatu perusahaan. Menurut Munawir (2001) "Laporan Keuangan adalah hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk berkomunikasi antara data keuangan atau aktivitas suatu perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan data atau aktivitas perusahaan tersebut".

Menurut Brigham E.F. (2001) Laporan keuangan adalah laporan pertanggung jawaban manager atau pimpinan perusahaan atas pengelolaan perusahaan yang dipercayakan kepadanya kepada pihak-pihak yang punya kepentingan (*stakeholders*) diluar perusahaan, pemilik perusahaan, pemerintah, kreditor, dan pihak lainnya

Salah satu cara dalam menilai sebuah perusahaan yang akan berpengaruh pada harga saham, *investor* dapat melakukan pengukuran kinerja. Kinerja perusahaan dapat diketahui dari laporan keuangan yang akan dikeluarkan secara periodik. Laporan keuangan merupakan informasi yang penting bagi calon *investor* karena dari laporan keuangan inilah dapat diketahui kinerja dari suatu perusahaan.

Penentuan harga saham salah satunya didasarkan pada kinerja perusahaan. Kinerja bisa dilihat dari laporan keuangannya. Laporan keuangan berupa informasi mengenai keadaan perusahaan dijadikan sumber informasi bagi pengambilan keputusan. Laporan keuangan perlu dianalisis untuk mengevaluasi kinerja yang dicapai manajemen perusahaan di masa yang lalu, dan juga untuk bahan pertimbangan dalam menyusun rencana perusahaan ke depan (Sudana, 2011).

Salah satu analisis laporan yang paling umum dilakukan yaitu analisis rasio keuangan. Agar investor tersebut tertarik, maka perusahaan harus mampu menunjukkan kinerjanya yang optimal dengan menggunakan laporan keuangan, agar dapat mengukur kinerja dan meramalkan prospek perusahaan dengan menggunakan harga saham

dengan faktor fundamental perusahaan yang terlihat dalam laporan keuangan yang dapat diukur dengan menggunakan rasio keuangan, rasio keuangan yang digunakan untuk memprediksi harga saham yaitu *Current ratio*, *return on asset*, *debt to equity ratio* dan *total asset turn over*.

Tabel 2. Rata-rata Kinerja Keuangan dan Harga Saham pada Perusahaan sektor property dan real estate Tahun 2102-2016

No	Kode Saham	CR	DER	ROA	TATO	SAHAM
1	APLN	2,95	0,37	1,44	1,58	1,58
2	ASRI	2,68	0,60	1,76	1,68	1,68
3	BAPA	1,25	0,61	1,62	1,16	1,16
4	BEST	0,91	0,98	1,96	1,28	1,28
5	BSDE	3,60	0,27	2,96	2,28	2,28
6	DART	1,74	0,82	2,85	1,80	1,80
7	GPRA	0,86	1,04	2,97	1,62	1,62
8	JHHD	3,15	0,24	3,80	2,40	2,40
9	JRPT	2,90	0,51	4,14	2,51	2,51
10	KIJA	2,86	0,78	4,55	2,73	2,73
11	LAMI	2,73	0,51	4,75	2,66	2,66
12	LPKR	2,80	0,47	5,09	2,79	2,79
13	PWON	2,66	0,41	5,36	2,81	2,81

Sumber data diolah

Laporan keuangan dirancang sedemikian rupa sehingga dapat digunakan oleh semua pihak yang berkepentingan. Pihak-pihak yang berkepentingan tersebut antara lain pihak internal perusahaan dan pihak eksternal perusahaan yaitu pemasok, penanam modal, kreditur, badan pemerintah dan calon penanam modal, pihak internal merupakan pihak karyawan dan manajemen perusahaan, masing-masing pihak yang berkepentingan menganalisis dan menginterpretasikan laporan keuangan untuk tujuan yang berbeda-beda (Sumarsan, 2013).

Kriteria perusahaan yang memiliki posisi keuangan kuat adalah mampu memenuhi kewajiban keuangan kepada pihak luar secara tepat waktu mampu menjaga kondisi modal kerja yang cukup mampu membayar bunga dan kewajiban dividen yang harus dibayarkan dan menjaga posisi kredit utang yang aman.

Para pelaku pasar modal seringkali menggunakan informasi tersebut sebagai tolak-ukur atau pedoman dalam melakukan transaksi jual-beli saham suatu perusahaan. Laporan keuangan dirancang untuk membantu para pemakai laporan untuk mengidentifikasi hubungan variabel-variabel dari laporan keuangan dengan cara menggunakan rasio, diantaranya berupa rasio likuiditas, *Leverage* Finansial, aktivitas, profitabilitas, dan rasio pasar.

Rasio likuiditas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk segera menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya, adapun likuiditas diantaranya *Current Ratio* (CR). Rasio Aktivitas adalah rasio yang menggambarkan seberapa efisiennya perusahaan dalam menghasilkan penjualan dengan mendayagunakan aktiva yang dimilikinya, rasio *Leverage* Finansial diantaranya *Debt to Equity Ratio* (DER) menggambarkan seberapa banyak perusahaan menggunakan dana dari hutang (pinjaman). Rasio Pasar atau rasio saham adalah rasio yang digunakan untuk mengukur nilai saham, rasio pasar yang berkaitan dengan tingkat kembalian investasi adalah *Earning Per Share* (EPS). Rasio Profitabilitas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan

perusahaan dalam mendapatkan laba dari sumber dana yang dimilikinya, rasio profitabilitas terdiri *Return On Equity* (ROE) (S. Munawir, 2007).

Penelitian di pasar modal sudah sering dilakukan terutama yang mempengaruhi harga saham. Disamping itu penelitian mengenai pengaruh terhadap harga saham menggunakan faktor-faktor yang berbeda dan mempunyai pengaruh yang bervariasi ada yang signifikan ataupun tidak berpengaruh sama sekali. Sehingga belum mendapatkan variabel mana yang paling berpengaruh dan dominan terhadap harga saham.

Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh terhadap harga saham yang dilakukan Amanah R dkk (2014) dengan judul penelitiannya adalah Pengaruh Rasio Likuiditas Dan Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Indeks LQ45 Periode 2008-2012) Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat. Secara parsial variabel *Current Ratio* dan ROA memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham penutupan, variabel *Quick Ratio* menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham penutupan, dan hasil analisis pada variabel ROE menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham penutupan.

Rusnawati (2014) dengan judul penelitiannya adalah *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga saham pada Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Daftar Efek Syariah*. Hasil penelitian

menunjukkan bahwa secara simultan variabel kinerja keuangan yaitu terdiri dari *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share* dan *Return On Equity* berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada industri barang konsumsi yang terdaftar di daftar efek syariah. Hasil uji parsial *Earning Per Share* dan *Return On Equity* yang berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji kembali hasil yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu. Penelitian ini menggunakan perusahaan jasa sektor property dan real estate sebagai sampel perusahaan yang digunakan karena sektor property adalah salah satu sektor industri yang paling berkembang di Indonesia. Selain itu perusahaan industri barang konsumsi hampir tidak terpengaruh oleh fluktuasi perekonomian melainkan akan tetap eksis dan bertahan. Hal ini dikarenakan property sangat dibutuhkan masyarakat untuk tempat tinggal dan usaha serta sebagai investasi jangka panjang.

Dalam penelitian ini faktor-faktor yang akan dipilih berupa kinerja keuangan, antara lain rasio likuiditas adalah *Current Rasio*, return on asset, *Debt to equity ratio* dan *Total Turn Over Asset* Pemilihan faktor tersebut mengacu pada penelitian yang telah dilakukan, disamping itu faktor-faktor tersebut merupakan faktor dalam penilaian investasi, kaitannya untuk menilai kinerja suatu perusahaan tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan. Jadi jika kinerja perusahaan tersebut itu baik, investor akan memiliki keyakinan untuk menanamkan dan membeli saham

perusahaan tersebut. Karena kebanyakan investor berinvestasi melihat bagaimana kinerja suatu perusahaan dan bagaimana perusahaan itu dalam memperoleh keuntungan Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek penelitian, sampel penelitian, variabel penelitian dan periode yang digunakan.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka masalah dapat dirumuskan berikut :

1. Apakah kinerja keuangan yang terdiri *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* *Retun On Asset*, dan *Total Asset Turn Over* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia sektor property dan real estate ?
2. Variabel kinerja keuangan manakah yang berpengaruh dominan terhadap harga saham pada perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia sektor property dan real estate ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kinerja keuangan yang terdiri dari *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* *Retun On Asset*, dan *Total Asset Turn Over* baik secara parsial maupun simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia sektor property dan real estate

#### **D. Manfaat Hasil Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Bagi emiten khususnya perusahaan jasa yang terdaftar di bursa efek Indonesia sektor property dan real estate, dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan pertimbangan dalam rangka pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.
2. Bagi Investor, penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan bagi investor atas informasi keuangan dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi di pasar modal, dengan tujuan untuk memperkecil risiko investor yang mungkin dapat terjadi sebagai akibat dari pembelian saham.
3. Bagi Penulis, sebagai suatu pengalaman dari bahan pelajaran dalam menerapkan teori-teori yang diperoleh, khususnya yang berhubungan dengan objek penulisan ini.
4. Bagi pembaca, dapat dijadikan referensi maupun sebagai bahan teori bagi peneliti selanjutnya, khususnya tentang saham perusahaan jasa yang terdaftar di bursa efek Indonesia sektor property dan real estate.