BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal adalah salah satu alternatif yang dapat dimanfaatkan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan dananya. Jasa-jasa perbankan memang lebih dahulu dalam membangun perekonomian negara. Sejalan dengan eksistensi yang telah diakui dan dimanfaatkan oleh masyarakat maupun pemerintah, dana perbankan tumbuh meningkat dalam setiap tahun. Baik perbankan maupun pasar modal, keduanya adalah lembaga-lembaga yang bahu membahu. Di negara yang telah mapan, kedua lembaga ini sangat diperlukan kehadirannya dalam menjalankan peranan memobilitas dana untuk pembangunan. Karena itu negara yang telah berkembang mengusahakan kehadiran pasar modal (Pakarti dan Anoraga, 2001:2).

Salah satu sumber dana perusahaan berasal dari modal saham yang ditanamkan oleh para investor, maka secara otomatis laporan keuangan yang berkaitan dengan modal saham merupakan bagian dari laporan manajemen perusahaan kepada para pemegang saham atau investor. Pengertian laporan keuangan pada dasarnya 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 (Munawir, 2004:2).

Analisis laporan keuangan dalam berinvestasi merupakan hal yang mendasar untuk diketahui para pemodal, mengingat tanpa analisis yang baik dan rasional para

pemodal akan mengalami kerugian. Menganalisis laporan keuangan, berarti melakukan suatu proses untuk membedah laporan keuangan ke dalam unsur-unsurnya, menelaah masing-masing unsur tersebut, dan menelaah hubungan antara unsur-unsur tersebut dengan tujuan untuk memperoleh pengertian dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan tersebut (Prastowo, 2002:52).

Dalam melakukan investasi di pasar modal para analis dan investor dapat melakukan pendekatan investasi yang secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua pendekatan yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Pengertian analisis teknikal adalah suatu metodologi peramalan fluktuasi harga saham yang datanya diambil dari data perdagangan saham yang terjadi di pasar saham (bursa efek). Jenis data bisa berbentuk informasi harga saham, jumlah volume dan nilai transaksi perdagangan, harga tertinggi dan terendah pada perdagangan setiap hari, atau berbagai informasi lain yang terkait dengan transaksi saham yang terwujud dalam bentuk tren harga saham; bisa dalam bentuk grafik atau sejenisnya (Rahardjo, 2006:147). Sedangkan analisis fundamental/rasio adalah suatu metode analisa untuk mengetahui hubungan pos-pos tertentu dalam neraca atau laporan laba rugi secara individu atau kombinasi dari kedua laporan tersebut (Munawir, 2004:37). Analisis fundamental mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Jika prospek suatu perusahaan publik sangat kuat dan baik, maka harga saham perusahaan tersebut diperkirakan meningkat pula (Ang, 1997).

Harga saham di masa mendatang diperkirakan dengan analisis fundamental dimana nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang diestimasi, dan hubungan variabel-variabel tersebut diterapkan sehingga diperoleh taksiran harga saham (Husnan, 2009:303). Laporan keuangan dapat memberikan informasi bagi investor mengenai kondisi perusahaan secara keseluruhan. Investor memerlukan laporan keuangan, dimana merupakan salah satu aspek fundamental yang relevan yang dapat menggambarkan kondisi perusahaan saat ini. Alat ukur yang digunakan dalam menilai suatu perusahaan adalah melalui rasio keuangan pada laporan keuangan emiten. Rasio keuangan selalu digunakan sebagai indeks untuk membandingkan, menganalisis, dan menafsirkan kesehatan keuangan perusahaan dan kriteria bagi investor dan peneliti untuk membandingkan situasi keuangan perusahaan (Haghiri dan Soleyman, 2012). Menurut Wiagustini (2010:74), rasio keuangan diklasifikasikan menjadi lima rasio yaitu rasio likuiditas, aktivitas, profitabilitas, solvabilitas, dan rasio pasar. Penelitian ini menggunakan rasio solvabilitas yang diproksikan dengan DER, rasio profitabilitas yang diproksikan dengan NPM dan ROE sebagai faktor yang mampu mempengaruhi harga saham.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pergerakan harga saham atau indeks harga saham yaitu faktor internal (lingkungan mikro) seperti pengumuman tentang pemasaran, produksi, penjualan seperti pengiklanan, rincian kontrak, perubahan harga, penarikan produk baru, laporan produksi, laporan keamanan produk, dan laporan penjualan. Lalu ada faktor eksternal (lingkungan makro) seperti pengumuman dari pemerintah tentang perubahan suku bunga tabungan dan deposito, kurs valuta asing, inflasi, serta berbagai regulasi dan deregulasi ekonomi yang dikeluarkan oleh pemerintah (Alwi, 2003).

Debt to Equity Ratio (DER) menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian dari modal sendiri atau ekuitas yang digunakan untuk membayar hutang. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan perbandingan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitasnya. Menurut Syafri (2008:303) semakin kecil rasio hutang modal maka semakin baik dan untuk keamanan pihak luar rasio terbaik jika jumlah modal lebih besar dari jumlah hutang atau minimal sama. Penelitian terdahulu oleh Pranggana (2012) menemukan bahwa DER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sementara penelitian terdahulu oleh Patriawan (2011) dan Nurfadillah (2011) menemukan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Menurut Bastian dan Suhardjono (2006:299) dalam Rinati (2008:5) *Net Profit Margin* adalah perbandingan laba bersih dan penjualan. Semakin besar NPM, maka kinerja perusahaan akan semakin produktif, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Rasio ini menunjukkan berapa besar presentase laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini, berarti semakin bagus perusahaan dalam menghasilkan laba (Tandelilin, 2010:386). Hubungan antara laba bersih sesudah pajak dan penjualan bersih menunjukkan kemampuan manajemen dalam mengemudikan perusahaan secara cukup berhasil untuk menyisakan margin tertentu sebagai kompensasi yang wajar bagi pemilik yang telah menyediakan modalnya untuk suatu risiko. Hasil dari perhitungan mencerminkan keuntungan netto per rupiah penjualan. Para investor pasar modal perlu mengetahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Dengan mengetahui hal tersebut investor dapat

menilai apakah perusahaan itu *profitable* atau tidak. Penelitian terdahulu oleh Rinati (2008) menunjukkan bahwa NPM tidak berpengaruh terhadap harga saham. Sementara penelitian terdahulu oleh Hendri (2013) menunjukkan bahwa terdapat pengaruh antara NPM dengan harga saham. Perusahaan akan memiliki harga saham yang terus meningkat apabila NPM yang dimiliki oleh perusahaan tinggi.

Maju mundurnya suatu perusahaan tercermin dari keuntungan yang diperoleh setiap tahun. Suatu perusahaan yang kadang-kadang menderita rugi menandakan bahwa perusahaan itu menghadapi stagnan yang berbahaya. Apabila investor ingin memilih salah satu di antara banyak jenis saham, maka unsur-unsur neraca dan laporan rugi laba harus diperbandingkan untuk mengetahui perusahaan mana yang paling produktif dilihat dari segi *Return On Equity* (Samsul, 2006:130-131). *Return On Equity* mengukur besarnya tingkat pengembalian modal dari perusahaan (Sawir, 2005:20). Penelitian terdahulu oleh Indallah (2012) dan Natarsyah (2000) menemukan bahwa ROE memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sementara penelitian terdahulu oleh Putri (2011) dan Suciyati (2011) menemukan bahwa ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang. Hal tersebut terbukti dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berimbas pada perkembangan bisnis properti di Indonesia. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum, namun, dari segi bisnis *property* dan *real estate*, Indonesia dan beberapa negara Asia lainnya seperti China, India, dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011).

Hal tersebut disebabkan karena negara-negara tersebut memiliki prospek dan ekspektasi pasar tersendiri di Asia. Tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh *developer*. Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain: pengadaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) relatif rendah dan cenderung stabil. Selain itu, bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas, 2010). Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan *profit* untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini mengambil judul “PENGARUH DEBT TO EQUITY RATIO (DER), NET PROFIT MARGIN (NPM), DAN RETURN ON EQUITY (ROE) TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN JASA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE SUB-SEKTOR KONSTRUKSI DAN BANGUNAN YANG LISTING DI BURSA EFEK INDONESIA”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.2.1 Apakah ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI ?
- 1.2.2 Apakah ada pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI ?
- 1.2.3 Apakah ada pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI ?
- 1.2.4 Apakah ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Equity* (ROE) secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI ?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data dan informasi tentang bagaimana pengaruh DER, NPM, ROE terhadap harga saham perusahaan jasa sektor properti dan real estate sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI. Dimana nantinya akan penulis gunakan sebagai bahan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi oleh penulis dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Maranatha.

Sedangkan tujuan penelitian secara khusus adalah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diidentifikasi diatas, yaitu :

- 1.3.1. Untuk mengetahui apakah *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI.
- 1.3.2 Untuk mengetahui apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI.
- 1.3.3 Untuk mengetahui apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI.
- 1.3.4 Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Equity* (ROE) secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* sub-sektor konstruksi dan bangunan yang listing di BEI.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian dan analisis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

1.4.1 Pihak Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak Perusahaan khususnya perusahaan-perusahaan yang bergerak di sub-

sektor Konstruksi dan Bangunan untuk mengetahui kinerja perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan melalui harga saham perusahaan yang dapat dijadikan bahan masukan dan pertimbangan yang berarti dalam membuat keputusan keuangan khususnya keputusan pendanaan di masa yang akan datang.

1.4.2 Penulis

Penelitian ini bagi penulis merupakan sarana belajar untuk mengetahui sejauh mana teori yang diperoleh dapat diterapkan dalam praktek juga menambah pengetahuan penulis khususnya mengenai nilai perusahaan yang tercermin dari harga sahamnya.

1.4.3 Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan menjadi referensi tambahan bagi para peneliti yang tertarik untuk meneliti kajian yang sama untuk waktu yang akan datang.

1.4.4 Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan keputusan calon investor untuk membeli atau menjual saham di pasar modal.