

BAB. I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan, institusi lain, seperti Pemerintah dan masyarakat sebagai sarana untuk kegiatan berinvestasi. Pasar modal Menurut UU nomor 8 tahun 1995 adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan Perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berhubungan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek. Pasar modal (*capital market*) adalah pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk utang, ekuitas (saham), instrumen *derivatif*, maupun instrumen lainnya. Pasar modal adalah tempat berbagai pihak, khususnya perusahaan menjual saham (*stock*) dan obligasi (*bond*), dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau memperkuat modal perusahaan (Fahmi dan Hadi, 2009). Pasar modal memiliki peran penting bagi sarana pendanaan bagi perekonomian Indonesia karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu 1) sebagai sarana pendanaan usaha atau sarana perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor serta, 2) sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan (www.idx.co.id). Terbukti dengan data yang didapat dari BEI terdapat 520 perusahaan yang telah *Go Public* dan berkembang pesat. Berdasarkan data dari Kontan.id jumlah investor di pasar modal per Maret 2018 telah mencapai 1,21 juta *single investor identification* (SID).

Dalam pasar modal terdapat lembaga regulator / *Self Regulatory Organization* (SRO), yaitu suatu organisasi yang melaksanakan tingkat tertentu dari kewenangan penerapan aturan (regulator) atas suatu industri atau profesi. Kewenangan regulator dapat diterapkan sebagai pelengkap dari aturan pemerintah yang ada, ataupun dapat pula mengisi kekosongan dari aturan

dan pengawasan pemerintah yang ada. Kemampuan dari SRO ini untuk melaksanakan kewenangan penerapan hukum tidak selalu merupakan bentuk pengalihan kewenangan dari pemerintah (Wikipedia). Menurut investasiku.co.id (2017) ada tiga lembaga regulator tersebut yaitu, 1) Bursa Efek Indonesia adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek diantara mereka (Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995), 2) PT Kliring Penjaminan Efek Indonesia (KPEI) sebagai salah satu *Self-Regulatory Organization* (SRO) dibawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), diberi kewenangan untuk membuat dan menerapkan peraturan terkait fungsinya sebagai LKP di pasar modal Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat UU Pasar Modal No 8 tahun 1995, yang menyebutkan bahwa tugas LKP adalah untuk menyediakan jasa kliring dan penjaminan penyelesaian transaksi bursa yang teratur, wajar dan efisien serta jasa lain berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh OJK, dan 3) PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian(LPP) di Pasar Modal Indonesia yang menyediakan layanan jasa Kustodian sentral dan penyelesaian transaksi Efek yang teratur, wajar, dan efisien, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

Instrumen keuangan yang diperdagangkan di Pasar Modal Indonesia yaitu 1) Saham adalah sebuah tanda bukti pengembalian bagian atau peserta dalam perseroan terbatas, bagi yang bersangkutan yang diterima dari hasil penjualan sahamnya akan tetapi tertanam di dalam suatu perusahaan tersebut selama hidupnya, meskipun bagi pemegang saham sendiri bukanlah merupakan seseorang peranan permanen, karena setiap waktu pemegang saham bisa menjual sahamnya (Bambang Riyanto, 2001), 2) Surat Utang/Obligasi, merupakan surat berharga yang didalamnya tercantum berbagai hal yang menjelaskan tentang nilai nominal, tingkat kupon (suku bunga), nama penerbit, jangka waktu serta ketentuan ketentuan lain yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku yang dijual kepada public (Fahmi, 2013), 3) Reksa dana

adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio Efek oleh Manajer Investasi (Undang-undang Pasar Modal nomor 8 Tahun 1995 pasal 1, ayat 27), 4) Exchange Trade Fund (ETF) adalah Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang unit penyertaannya diperdagangkan di Bursa Efek. Meskipun ETF pada dasarnya adalah reksa dana, produk ini diperdagangkan seperti saham-saham yang ada di bursa efek (Tandelilin, 2001), dan 5) Derivatif adalah sebuah kontrak bilateral atau perjanjian penukaran pembayaran yang nilainya diturunkan atau berasal dari produk yang menjadi "acuan pokok" atau juga disebut "produk turunan" (*underlying product*), daripada memperdagangkan atau menukarkan secara fisik suatu aset, pelaku pasar membuat suatu perjanjian untuk saling mempertukarkan uang, aset atau suatu nilai disuatu masa yang akan datang dengan mengacu pada aset yang menjadi acuan pokok. Derivatif digunakan oleh manajemen investasi/ manajemen portofolio, perusahaan dan lembaga keuangan serta investor perorangan untuk mengelola posisi yang mereka miliki terhadap risiko dari pergerakan harga saham dan komoditas, suku bunga, nilai tukar valuta asing "tanpa" memengaruhi posisi fisik produk yang menjadi acuannya (*underlying*) (Wikipedia).

Saham (*stock*) merupakan salah satu instrumen pasar modal yang paling populer (Fahmi, 2012). Menerbitkan saham merupakan salah satu pilihan perusahaan ketika memutuskan untuk pendanaan perusahaan. Pada sisi yang lain, saham merupakan instrument investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) (www.idx.co.id).

Keuntungan berinvestasi saham bagi perusahaan yang *Go Public* atau menjual saham perusahaan kepada para investor dan diperdagangkan di pasar saham memiliki keuntungan seperti 1) Membuka akses perusahaan terhadap sarana pendanaan jangka pendek, 2) Meningkatkan nilai perusahaan (*Company Value*), 3) Meningkatkan *image* perusahaan, 4) Menumbuhkan loyalitas karyawan, 5) Kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usaha, dan 6) Insentif pajak (www.idx.co.id). Sedangkan terdapat dua keuntungan yang dapat diperoleh para investor yang mempunyai daya tarik untuk melakukan investasi modal dengan membeli/memiliki saham, yaitu 1) Dividen, adalah pembagian uang tunai yang dilakukan oleh para pemegang saham atas keuntungan perusahaan, baik itu laba yang didapatkan dari periode yang sedang berjalan ataupun laba dari periode sebelumnya (Besley dan Brigham, 2005) dan 2) *Capital gain*, adalah suatu keuntungan / laba yang seseorang dapatkan dari investasi dalam bentuk surat berharga atau istilahnya efek, termasuk di dalamnya saham, reksadana, obligasi atau pun dalam bidang properti, yang mana nilainya melebihi harga beli awalnya (Wikipedia). Saham memungkinkan pemodal mendapatkan keuntungan (*capital gain*) dalam jumlah besar dan dalam waktu yang singkat. Namun, seiring dengan berkembangnya harga saham, saham juga dapat membuat investor mengalami kerugian besar dalam waktu singkat.

Pergerakan harga saham di bursa efek akan ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran, pada saat permintaan atas suatu saham meningkat, maka harga saham tersebut akan cenderung meningkat. Sebaliknya, pada saat lebih banyak orang yang menjual saham tersebut dibandingkan dengan orang yang berminat membelinya, maka harga saham tersebut cenderung akan mengalami penurunan (Widoatmodjo, 2012). Jika secara umum perusahaannya kondusif, artinya tidak ada masalah di dalam internal maupun eksternalnya. Kemungkinan besar harga saham stabil atau bahkan meningkat drastis, seiring kondisi perusahaan yang semakin berkembang pesat. Harga saham yang terjadi di pasar modal mengalami perubahan/berfluktuasi setiap harinya hanya dalam hitungan detik. Fluktuasi atau naik

turunnya harga saham ini juga disebabkan oleh keuntungan/*profit* yang diperoleh perusahaan. Jika keuntungan/*profit* yang diperoleh perusahaan semakin besar maka, deviden yang dibagikan oleh perusahaan juga akan semakin besar. Hal ini akan berpengaruh terhadap harga saham yang ada, dan membuat para investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut.

Faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi harga saham dapat berasal dari internal dan eksternal. Menurut Alwi (2003), ada beberapa faktor yang mempengaruhi pergerakan harga saham atau indeks harga saham, antara lain:

1. Faktor Internal (Lingkungan mikro), diantaranya yaitu:

- Pengumuman tentang pemasaran, produksi, penjualan seperti pengiklanan, rincian kontrak, perubahan harga, penarikan produk baru, laporan produksi, laporan keamanan produk, dan laporan penjualan.
- Pengumuman pendanaan (*financing announcements*), seperti pengumuman yang berhubungan dengan ekuitas dan hutang.
- Pengumuman badan direksi manajemen (*management-board of director announcements*) seperti perubahan dan pergantian direktur, manajemen, dan struktur organisasi.
- Pengumuman pengambilalihan diversifikasi, seperti laporan merger, investasi ekuitas, laporan *take over* oleh pengakuisisian dan diakuisisi, laporan divestasi dan lainnya.
- Pengumuman investasi (*investment announcements*), seperti melakukan ekspansi pabrik, pengembangan riset dan, penutupan usaha lainnya..
- Pengumuman ketenagakerjaan (*labour announcements*), seperti negoisasi baru, kontrak baru, pemogokan dan lainnya.
- Pengumuman laporan keuangan perusahaan, seperti peramalan laba sebelum akhir tahun fiskal dan setelah akhir tahun fiskal, *earning per share* (EPS) dan *dividen per share* (DPS), *price earning ratio* (PER), *net profit margin*, *return on assets* (ROA), dan lain-lain.

2. Faktor eksternal (Lingkungan makro), diantaranya antaranya yaitu :

- Pengumuman dari pemerintah seperti perubahan suku bunga tabungan dan deposito, kurs valuta asing, inflasi, serta berbagai regulasi dan deregulasi ekonomi yang dikeluarkan oleh pemerintah.
- Pengumuman hukum (*legal announcements*), seperti tuntutan karyawan terhadap perusahaan atau terhadap manajernya dan tuntutan perusahaan terhadap manajernya.
- Pengumuman industri sekuritas (*securities announcements*), seperti laporan pertemuan tahunan, insider trading, volume atau harga saham perdagangan, pembatasan/penundaaan trading.
- Gejolak politik dalam negeri dan fluktuasi nilai tukar juga merupakan faktor yang berpengaruh signifikan pada terjadinya pergerakan harga saham di bursa efek suatu negara.
- Berbagai isu baik dari dalam negeri dan luar negeri.

Berdasarkan faktor-faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi harga saham tersebut diatas, dapat menjadi indikator suatu perusahaan untuk mengelola perusahaan dengan baik, sehingga memiliki kinerja keuangan yang baik. Jika perusahaan mencapai prestasi yang bagus, maka saham perusahaan tersebut akan banyak diminati oleh para investor atau calon investor. Sehingga harga saham perusahaan akan meningkat.

Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja perusahaan merupakan suatu gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu. Hal ini sangat penting agar sumber daya digunakan secara optimal dalam menghadapi perubahan lingkungan (Fahmi, 2011).

Beberapa rasio yang dapat digunakan untuk menilai kinerja keuangan antara lain *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER),

dan *Firm Size*. ROE adalah perbandingan antara jumlah profit yang tersedia bagi pemilik modal sendiri di satu pihak dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut di lain pihak, atau dapat dikatakan bahwa rentabilitas modal sendiri adalah kemampuan suatu perusahaan dengan modal sendiri yang bekerja di dalamnya untuk menghasilkan keuntungan (Bambang Riyanto, 2001). Menurut Iradat (2013) ROE memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang listing di Bursa Efek Indonesia.

Current Ratio (CR) merupakan ukuran yang paling umum digunakan untuk mengetahui kesanggupan memenuhi kewajiban jangka pendek, karena rasio ini menunjukkan seberapa jauh tuntutan dari kreditor jangka pendek dipenuhi oleh aktiva yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo utang (Agnes Sawir, 2003). Menurut Putri dan Christiana (2017) *Current Ratio* memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham yang terjadi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2010 - 2014.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham (Kasmir, 2012). Menurut Meythi, En, dan Rusli (2011) menyatakan bahwa EPS secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham, akan tetapi secara simultan mempengaruhi harga saham.

Price Earning Ratio (PER) adalah suatu rasio yang mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan keuntungan yang akan diperoleh pemegang saham (Sutrisno, 2005). Menurut Azhari, Rahayu dan Z.A (2016) mengemukakan PER memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.

Firm Size atau ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara, dimana ukuran perusahaan hanya terbagi dalam

3 kategori yaitu perusahaan besar/*large firm*, perusahaan menengah/*medium size*, dan perusahaan kecil/*small firm* (Suwito dan Herawati, 2005). Perusahaan yang memiliki total aktiva besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama, selain itu juga mencerminkan bahwa perusahaan relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang kecil (Ismu Basuki, 2006). Menurut Gunarso (2015) menemukan pengaruh yang signifikan ukuran perusahaan terhadap harga saham, sehingga menunjukkan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, maka harga saham semakin meningkat.

Dalam penelitian ini peneliti ingin meneliti perusahaan *property* dan *real estate*. Sektor *property* dan *real estate* pun mengalami peningkatan dan juga menunjukkan perkembangan yang cukup positif. Pertumbuhan di sektor *property* dan *real estate* menjadi sorotan di awal tahun 2012 sampai tahun 2014 di bursa saham dan *real market* yang terus menunjukkan kinerja positif. Peluang perusahaan *property* dan *real estate* belum berhenti dan akan terus meningkatkan kinerjanya dalam memenuhi hunian di wilayah Indonesia yang terus meningkat. Hal ini terlihat dari *supply* dan *demand* yang terjadi di pasar, bisa dilihat dari kebutuhan rumah di tahun 2012 yang berkisar di 15 juta unit, kemudian di tahun 2013 di angka 21,7 juta unit (Kontan, 2014). Pertumbuhan di sektor *property* dan *real estate*, akan menarik minat para investor untuk berinvestasi, karena harga tanah diperkirakan akan meningkat terus setiap tahunnya. Dalam jurnal yang dimuat dalam Lamudi Indonesia (2015) kenaikan harganya cenderung lebih tinggi dari inflasi, di mana hal ini akan sangat menguntungkan bagi masyarakat yang berencana memiliki simpanan jangka panjang. Rata-rata kenaikan harga tanah per tahun berkisar mulai 20 hingga 25 persen. Lain halnya jika Anda berinvestasi di daerah berkembang, kenaikan harganya dapat mencapai 30 persen hingga 40 persen per tahun. Bahkan

untuk kawasan CBD (*Central Business District*), nilai kenaikannya mencapai 200 persen hingga 300 persen.

Tingginya permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih tinggi dibanding penawaran yang disediakan oleh pengembang *property* pesaing. Terlihat bahwa kebutuhan pokok seperti tempat tinggal sangatlah diperlukan oleh manusia dan harus terpenuhi. Menurut Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) Soelaeman Soemawinata yang dimuat dalam artikel KOMPAS.com (2018) mengatakan bahwa “Sektor *property* dan *real estate* adalah bisnis yang dinilai memiliki peranan penting dalam pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti.”, masyarakat sudah lebih bijak dalam hal mengelola keuangan untuk berinvestasi untuk upaya mempertahankan keuangan mereka di masa yang akan datang. Banyak juga dari masyarakat Indonesia yang memilih untuk berinvestasi *property*. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Tendaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?
2. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?

3. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh negatif terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?
4. Apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?
5. Apakah *Firm Size* berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?
6. Apakah *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Firm Size* berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh positif *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.
2. Untuk mengetahui pengaruh positif *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh negatif *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.

4. Untuk mengetahui pengaruh positif *Price Earning Ratio* (PER) terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.
5. Untuk mengetahui pengaruh positif *Firm Size* terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.
6. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Firm Size* secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak berikut:

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan bahan evaluasi bagi manajemen perusahaan mengenai kinerja keuangannya, sehingga perusahaan dapat lebih meningkatkan kinerja keuangannya di masa yang akan datang. Dengan kinerja keuangan perusahaan yang baik investor akan tertarik untuk membeli saham perusahaan, sehingga harga saham perusahaan juga akan mengalami kenaikan.

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu faktor pertimbangan untuk mengambil keputusan memilih saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang memiliki kinerja keuangan yang baik.

3. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017.

