

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Di Indonesia, alternatif untuk mendapatkan dana dapat diperoleh melalui pasar modal (Sartono, 2001:20). Pasar modal adalah tempat terjadinya transaksi keuangan jangka panjang, yaitu jenis surat berharga yang diperjualbelikan di pasar modal dan memiliki jatuh tempo lebih dari satu tahun (Sartono, 2001:21). Bentuk umum dari surat berharga yang diperjualbelikan di pasar modal adalah obligasi, saham preferen dan saham biasa. Seorang pemegang saham (*investor*) berhak memperoleh keuntungan (*return*) sebagai kompensasi dari dana yang diinvestasikan. Harga saham menentukan adanya permintaan dan penawaran (*demand and supply*) terhadap jumlah lembar saham, jika harga saham dinilai terlalu mahal (*overvalued*) atau lebih rendah (*undervalued*) dengan kata lain salah harga (*mispriced*) oleh para investor maka permintaan terhadap saham tersebut akan turun dan kepemilikan saham menjadi terbatas bagi investor tertentu saja. Turunnya permintaan saham tersebut akan mengakibatkan harga saham bergerak turun menuju ke harga saham baru yang dinilai wajar oleh pasar, harga saham yang baru tersebut kemungkinan besar akan menarik kembali minat para investor untuk membelinya (*trading*). Dalam bursa saham atau pasar modal, para investor dituntut untuk banyak mengetahui informasi penting mengenai saham yang diperdagangkan.

Saham adalah surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal sering disebut efek atau sekuritas. Saham dapat didefinisikan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Wujud saham adalah selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat

berharga tersebut. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut (Darmadji dan Fakhruddin, 2001: 5).

Secara Umum saham adalah “Surat Tanda Kepemilikan Perusahaan”. Saham dapat diartikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang dalam sebuah suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Saham dapat berupa surat berharga dari sebuah perusahaan yang menjadi tanda kepemilikan atau penyertaan modal seseorang kepadaperusahaan tersebut, jadi orang yang memiliki lembaran atau surat berharga tersebut menandakan bahwa orang tersebut merupakan bagian dari perusahaan. Porsi kepemilikan tersebut ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut (Darmadji dan Fakhruddin, 2001).

Harga saham terbentuk dipasar modal dan ditentukan oleh beberapa faktor seperti laba per lembar saham atau *earning per share*, rasio laba terhadap harga per lembar saham atau *price earning ratio*, tingkat bunga bebas resiko yang diukur dari tingkat bunga deposito pemerintah dan tingkat kepastian operasi perusahaan. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa harga saham terbentuk dari adanya transaksi yang terjadi di pasar modal yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan dengan dipengaruhi oleh beberapa faktor. faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya adalah, proyeksi laba per lembar saham, tingkat resiko dari proyeksi laba, proporsi hutang perusahaan terhadap ekuitas, kebijakan pembagian deviden, kendala eksternal seperti kegiatan perekonomian pada umumnya, pajak dan keadaan bursa saham, kekuatan penawaran dan permintaan saham di pasar, kemampuan investor dalam menganalisis investasi saham.

Penilaian investasi saham dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti menggunakan analisis teknikal maupun analisis fundamental. Menurut Halim (2003:17-25), terdapat berbagai model analisis terhadap harga saham yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Analisis

fundamental menyatakan bahwa saham memiliki nilai intristik tertentu (nilai yang seharusnya). Analisis fundamental membandingkan nilai intristik suatu saham dengan harga pasarnya guna menentukan apakah harga pasar saham mencerminkan nilai intristiknya atau belum. Perusahaan mempunyai berbagai macam usaha dalam menarik sejumlah investor dan meningkatkan harga sahamnya, salah satunya yaitu dengan mengevaluasi faktor-faktor yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga saham suatu perusahaan. Menurut Gitosudarmo dan Basri (2002: 13) harga saham di pasar merupakan perhatian utama dari perhatian manajer keuangan untuk memberikan kemakmuran kepada para pemegang saham atau pemilik perusahaan. Untuk mengukur tingkat keberhasilan perusahaan dalam aktivitas investasi terdapat berbagai macam analisis, salah satunya adalah analisis rasio. Peneliti memilih menggunakan analisis rasio dikarenakan analisis rasio dapat menjelaskan dan memberikan gambaran kepada penganalisa tentang baik atau buruknya keadaan atau posisi keuangan suatu perusahaan dari suatu periode ke periode berikutnya. Didalam Analisis rasio terdapat lima macam rasio, yaitu rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio likuiditas dan rasio pasar.

Suatu rasio tidak memiliki arti dalam dirinya sendiri, melainkan harus dibandingkan dengan rasio yang lain agar rasio tersebut menjadi lebih sempurna dan untuk melakukan analisis rasio ini dapat dilakukan dengan cara membandingkan suatu prestasi suatu periode dengan periode sebelumnya sehingga diketahui adanya kecenderungan selama periode tertentu, selain itu dapat pula dilakukan dengan membandingkan dengan perusahaan sejenis didalam suatu industri sehingga dapat diketahui bagaimana keuangan didalam industri tersebut. Oleh karena itu di dalam penelitian ini, peneliti tertarik untuk menggunakan rasio penelitian *Debt to Equity Ratio* (DER), *Price Earning Ratio* (PER) dan *Earning per Share* (EPS) karena pada rasio PER merupakan indikator kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan sehingga

banyak pelaku pasar modal yang menaruh perhatian terhadap pendekatan PER, selain itu PER memberikan standar yang baik dalam membandingkan harga saham untuk laba perlembar saham yang berbeda dan kemudahan dalam membuat estimasi yang digunakan dalam input PER. Pada rasio EPS merupakan indikator laba yang sering diperhatikan oleh investor yang merupakan angka dasar yang diperlukan didalam menentukan harga saham, untuk mengetahui berapa keuntungan perlembar saham yang dihasilkan perusahaan yang dihasilkan serta untuk memprediksi pergerakan harga suatu saham. Peneliti memilih rasio DER juga karena ingin melihat sejauh mana modal dari perusahaan dapat menutupi utang-utang kepada pihak luar.

Sebelum melakukan suatu investasi, para investor perlu mengetahui dan memilih saham-saham mana yang dapat memberikan keuntungan paling optimal bagi dana yang diinvestasikan. Melalui pertimbangan tersebut peneliti memilih sektor properti karena bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia berusaha untuk dapat memenuhinya. kebutuhan properti akan terus meningkat khususnya di daerah perkotaan, hal ini disebabkan melonjaknya urbanisasi sebagai konsekuensi pesatnya pertumbuhan kota sebagai pusat perekonomian. Peran kota-kota besar sebagai pusat pertumbuhan juga merangsang pertumbuhan daerah-daerah pendukung perkotaan. Sehingga lambat laun juga akan terjadi pengembangan pusat bisnis, pengembangan infrastruktur dan perumahan penduduk dari pusat kota ke daerah sekitarnya yang menyebabkan permintaan akan perumahan di Indonesia juga terus meningkat.

Peneliti memilih tahun 2009-2012 untuk diteliti dikarenakan, peneliti ingin mengetahui perkembangan harga saham di sektor properti untuk 5 tahun terakhir mengingat hasil dari

penelitian diharapkan dapat menjadi acuan dalam menentukan investasi yang akan dipilih di tahun 2013 atau 2014 atau tahun-tahun berikutnya bagi para investor.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka peneliti mencoba untuk menganalisa masalah-masalah sebagai berikut :

- Bagaimana kinerja perusahaan sektor properti diukur dari *PER*, *DER*, dan *EPS* ?
- Bagaimana perkembangan harga saham di sektor properti ?
- Apakah terdapat pengaruh rasio *PER*, *DER*, dan *EPS* secara parsial maupun secara simultan terhadap harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2012 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data dan informasi serta ingin :

- Menguji dan menganalisis kinerja perusahaan sektor properti diukur dari *PER*, *DER*, dan *EPS*
- Menguji dan menganalisis perkembangan harga saham di sektor properti
- Menguji dan menganalisis pengaruh rasio *PER*, *DER*, dan *EPS* secara parsial maupun secara simultan terhadap harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2012

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun hasil penelitian ini dapat memberi manfaat bagi :

1. Akademisi

Hasil penelitian ini dapat dijadikan diskusi bagi kalangan akademis yang tertarik mengenai topik yang berhubungan dengan pengaruh dari DER, PER dan EPS terhadap harga saham.

2. Investor

Hasil penelitian ini sekiranya dapat memberikan informasi yang membantu investor dalam pengambilan keputusan pembelian atau penjualan saham yang akan dilakukan pada perusahaan sektor properti yang *go public* di Bursa Efek Indonesia.

3. Perusahaan-Perusahaan Sektor Properti

Penelitian ini diharapkan sebagai bahan pembelajaran bagi perusahaan untuk mengatur kegiatan operasionalnya dengan baik yang tercermin dalam laporan keuangan yang baik pula sehingga dapat meningkatkan harga saham perusahaan.