

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia perekonomian dari masa ke masa semakin pesat, setiap perusahaan bersaing untuk menjadi yang terbaik dan terbesar dibidangnya. Membangun sebuah perusahaan untuk menjadi besar bukan hal yang mudah, perusahaan memerlukan dana yang relatif besar dan manajemen yang kreatif. Manajemen itu sendiri adalah otak dari perusahaan, mereka yang mengatur seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh perusahaan untuk beberapa tahun ke depan serta membuat strategi untuk menjalankan operasi.

Terdapat beberapa sektor industri yang dapat dipilih oleh investor sebagai alternatif untuk menanamkan investasinya dalam jangka panjang maupun jangka pendek. Salah satu industri yang terdapat di Indonesia dan tercatat sahamnya oleh BEI yaitu, industri *real estate and property*. Investasi di sektor properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan pertumbuhannya sangat sensitif terhadap indikator makro ekonomi, seperti pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah. Bisnis *real estate and property* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia (Rizki, 2012). Semakin pesatnya perkembangan sektor *property* ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan tempat tinggal, perkantoran, pusat

perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal (Rizki, 2012). Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal (Husnan, 2003). Banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap, sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertumbuhan penduduk (Ardianti, 2013). Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan 40% (Ardianti, 2013). Selain itu harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Rachbini, 1997).

Pemenuhan kebutuhan dana dapat diperoleh dengan melakukan pinjaman dalam bentuk hutang atau menerbitkan saham di pasar modal. Banyak sekali informasi yang dapat diperoleh dari pasar modal oleh para pemodal (investor), baik informasi yang tersedia di publik maupun informasi pribadi agar bisa mengambil keputusan tentang saham perusahaan yang layak untuk dipilih dan dibeli. Pasar modal berperan sebagai sarana perusahaan untuk meningkatkan kebutuhan dana jangka panjang dengan menjual saham atau mengeluarkan obligasi (Jogiyanto, 2003:11).

Perusahaan untuk meningkatkan harga sahamnya, maka perusahaan sangat perlu mengetahui faktor-faktor yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga sahamnya. Apabila faktor tersebut diketahui, maka perusahaan dapat menekankan kepada kebijaksanaan keuangan tentunya dalam upaya meningkatkan harga saham perusahaan (Djazuli, 2006). Harga

saham pada pasar modal memiliki peranan yang penting karena harga saham dapat berubah-ubah tiap waktu.

Bagi perusahaan yang tidak *go public* nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Sedangkan bagi perusahaan yang *go public* harga saham yang diperjualbelikan di bursa merupakan indikator nilai perusahaan. Sehingga apabila harga saham meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Apabila nilai perusahaan meningkat maka kemakmuran pemegang saham juga akan meningkat. Karena dengan harga saham yang meningkat tersebut maka pemegang saham akan memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi (Husnan & Pudjiastuty, 1996). Harga saham yang diperjualbelikan di bursa sangat berkaitan dengan prestasi yang dicapai oleh perusahaan. Prestasi perusahaan dapat dinilai dari besarnya kinerja keuangan selama periode tertentu. Kinerja keuangan perusahaan bisa diamati dari laporan keuangan yang dikeluarkan secara periodik (Purnomo, 1998).

Harga saham merupakan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseorangan terbatas yang wujud sahamnya adalah selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut porsi kepemilikannya ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut (Darmadji & Fakhruddin, 2001:5).

Pergerakan harga saham setiap detik selalu dipelajari oleh banyak *day trader* yang berdagang dengan cara beli pagi hari dan jual sore hari, atau beli sore hari dan jual pagi hari. *Day trader* menggunakan analisis teknis

untuk mempelajari pergerakan harga saham dari menit ke menit dan dari hari ke hari, sehingga menemukan suatu pola harga pasar. Analisis teknis sangat cocok digunakan dalam keadaan ekonomi relatif stabil. Ketika kondisi ekonomi sedang bergejolak, analisis teknis rawan melakukan kesalahan estimasi, karena harga saham tidak dipengaruhi oleh harga masa lalu, tetapi oleh faktor mikro dan makro yang tidak dapat diprediksi. Meskipun faktor mikro dan makro tidak dapat diprediksi, tetapi analisis fundamental dapat membantu estimasi meskipun tidak seratus persen tepat (Samsul, 2006).

Menurut Husnan (1996:315) “Analisis fundamental mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan memperkirakan nilai faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang.” Sedangkan Crabb (2003) menyatakan: *“Fundamental analysis is an examination of corporate accounting reports to asses the value of company, that investor can use to analyze a company’s stock prices“*. Pernyataan ini menggambarkan bahwa informasi akuntansi atau laporan keuangan perusahaan dapat digunakan oleh investor sebagai faktor fundamental, untuk menilai harga saham perusahaan. Persoalan yang timbul adalah sejauh mana informasi perusahaan publik tersebut mempengaruhi harga saham dipasar modal dan faktor atau variabel apa saja yang menjadikan indikator, sehingga perusahaan dapat mengendalikannya, sehingga tujuan meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan nilai saham yang diperdagangkan di pasar modal dapat dicapai.

Analisis faktor fundamental didasarkan pada laporan keuangan perusahaan yang dapat dianalisis melalui analisa rasio-rasio keuangan dan

ukuran-ukuran lainnya seperti *cash flow* untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan (Ang, 1997). Rasio keuangan dikelompokkan dalam lima jenis yaitu: (1) rasio likuiditas; (2) rasio aktivitas; (3) rasio profitabilitas; (4) rasio solvabilitas (*leverage*); dan (5) rasio pasar. Rasio profitabilitas antara lain: *return on asset* (ROA), *return on equity* (ROE). Rasio solvabilitas (*leverage*) antara lain adalah *debt to equity ratio* (DER).

Return On Asset (ROA) mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat asset yang tertentu (Mamduh & Halim, 2009:84). Menurut Syafri (2004:305) bahwa ROA menggambarkan perputaran aktiva diukur dari volume penjualan. Semakin besar ROA semakin baik.

Menurut Mukhtarudin & Desmon (2007) bahwa ROA menghubungkan laba bersih yang diperoleh dari operasi perusahaan dengan jumlah investasi atau aktiva yang digunakan untuk menghasilkan keuntungan operasi tersebut. Semakin tinggi tingkat rentabilitas keuangan perusahaan maka semakin kuat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, dan semakin tinggi juga tingkat kepercayaan investor yang berpengaruh terhadap tingginya permintaan saham perusahaan tersebut di pasar modal yang secara langsung berpengaruh terhadap tingginya harga saham.

Return On Equity (ROE) mengukur laba dari sudut pandang pemegang saham, rasio ini tidak memperhitungkan deviden maupun *capital gain* untuk pemegang saham. Rasio ini bukan pengukur *return* pemegang saham yang sebenarnya (Mamduh & Halim, 2009:84). Menurut Syafri (2004:305) mengatakan bahwa rasio ini menunjukkan berapa persen diperoleh

laba bersih bila diukur dari modal pemilik.

Menurut Nurani (2009) bahwa Semakin tinggi ROE, maka semakin efisien dan efektif manajemen perusahaan atau dengan kata lain baiknya kinerja perusahaan tersebut sehingga mempengaruhi minat investor dalam berinvestasi pada perusahaan yang mengakibatkan tingginya penawaran dan tingginya harga saham.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan penilaian terhadap permodalan (*capital*). DER merupakan rasio hutang yang digambarkan dengan perbandingan antara seluruh hutang, baik hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek, dengan modal sendiri perusahaan (Home, 2003:268).

Menurut Home (2003), perusahaan dengan DER rendah akan mempunyai resiko kerugian lebih kecil ketika keadaan ekonomi merosot, namun ketika kondisi ekonomi membaik, kesempatan memperoleh laba rendah, sedangkan perusahaan dengan DER yang terlalu tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat hutang yang semakin tinggi berarti beban bunga perusahaan akan semakin besar dan akan mengurangi keuntungan.

Siregar menyatakan DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham (Siregar, 2008). Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Windarto (2009) yang menyatakan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Dalam penelitian yang dilakukan Rinati (2008:9) *Net Profit Margin* (NPM) tidak mempunyai pengaruh terhadap harga saham, sedangkan *Return*

On Assets (ROA) diperoleh hasil bahwa ROA mempunyai pengaruh terhadap harga saham dan *Return On Equity* (ROE) tidak mempengaruhi harga saham.

Sitompul (2011) menganalisis mengenai pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap harga saham perubahan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI, yang hasilnya menunjukkan bahwa secara parsial EPS dan PER berpengaruh terhadap harga saham sedangkan secara parsial ROA dan ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Anastasia, Gunawan & Wijayanti (2003) dalam "Analisa Faktor Fundamental (ROA, ROE, PBV, DER, β , r) dan Risiko Sistemik (Beta) Terhadap Harga Saham Properti di BEI". Hasilnya menunjukan bahwa *Book Value* mempengaruhi harga saham secara parsial sedangkan faktor fundamental lainnya tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Perbedaan-perbedaan hasil penelitian mengenai faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham belum konsisten dan sering terjadi kontradiktif antara satu peneliti dengan peneliti lainnya, mendorong penulis untuk melakukan penelitian lanjutan mengenai **"PENGARUH ROA, ROE, DAN DER TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI BEI TAHUN 2010-2012"**

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam penelitian ini, penulis mengidentifikasi masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

- a. Apakah terdapat pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial maupun secara simultan terhadap harga saham perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia?
- b. Variabel manakah yang paling berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial maupun secara simultan terhadap harga saham perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk mengetahui variabel yang paling berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Kontribusi Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Emiten

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama

dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan dan pemegang saham, sehingga saham perusahaannya dapat terus bertahan dan mempunyai *return* yang besar.

b. Bagi investor

Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi guna menentukan perusahaan yang dapat memberikan tingkat pengembalian investasi saham yang diharapkan.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan sumber referensi dan informasi untuk kemungkinan penelitian yang akan dilakukan selanjutnya mengenai pembahasan harga saham.