

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal memiliki peran penting dalam melakukan bisnis perekonomian. Pasar modal menjembatani bertemunya investor yang menginvestasikan dananya dan perusahaan yang membutuhkan dana. Transaksi yang dilakukan dapat dengan memperdagangkan saham, obligasi, dan surat berharga lainnya baik yang berupa utang ataupun modal sendiri. Semakin berkembangnya kegiatan perusahaan tentunya membutuhkan dana yang semakin besar. Pasar modal dapat meningkatkan aktifitas perekonomian karena pasar modal merupakan alternatif pendanaan bagi perusahaan, sehingga perusahaan dapat beroperasi dengan skala yang lebih besar. Para investor tentunya selalu mengharapkan keuntungan dari saham yang dimilikinya. (Sunariyah, 2003:8) 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. Maka dari itu diperlukan analisis salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu kinerja perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan.

Laporan keuangan dirancang untuk membantu mengidentifikasi hubungan variabel-variabel dari laporan keuangan. Analisis laporan keuangan dilakukan dengan perhitungan rasio keuangan. Jenis rasio keuangan yang sering digunakan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan adalah rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas dan rasio pasar. (Zuliarni, 2012:37)

Dari berbagai jenis rasio, yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Asset (ROA)*, *Price Earnings Ratio (PER)*, dan *Dividend Payout Ratio (DPR)*. *ROA* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset tertentu. Bagi investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Semakin tinggi rasio ini maka semakin baik keadaan suatu perusahaan dan menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak. Hal ini akan meningkatkan daya tarik perusahaan bagi investor dan menjadikan perusahaan semakin diminati investor, yang juga berdampak terhadap harga saham semakin meningkat. (Zuliarni, 2012:39)

PER merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara harga saham di pasar perdana yang ditawarkan dibandingkan dengan pendapatan yang diterima. Rasio ini merupakan indikator yang terbaik bagi investor untuk memperkirakan kinerja perusahaan di masa yang akan datang (harga pasar mengindikasikan taksiran pemegang saham tentang *return* di masa yang akan datang).

Semakin tinggi *PER* akan semakin tinggi pula minat investor dalam menanamkan modal di perusahaan tersebut, sehingga harga saham perusahaan tersebut akan ikut naik dan laba per lembar saham juga meningkat. (Zuliarni,2012:40)

DPR merupakan persentase tertentu dari laba perusahaan yang dibayarkan sebagai deviden kas kepada pemegang saham. Perusahaan yang mempunyai risiko tinggi cenderung untuk membayar *DPR* lebih kecil supaya nanti tidak di potong deviden jika laba yang diperoleh turun. Sebaliknya, jika perusahaan mempunyai risiko rendah cenderung untuk membayar *DPR* lebih besar. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa adanya hubungan negatif antara risiko dengan *DPR* yang berarti semakin kecil risiko maka *DPR* akan semakin tinggi dan mengakibatkan harga saham akan meningkat. Dan sebaliknya jika risiko tinggi maka *DPR* akan semakin rendah dan mengakibatkan harga saham akan ikut menurun. (Zuliarni,2012:40)

Sebelumnya telah dilakukan penelitian oleh Hatta dan Dwiyanto (2012), melakukan penelitian dengan judul *The Company Fundamental Factors and Systematic Risk in Increasing Stock Price*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *EPS* dan *PER* berpengaruh positif signifikan. *DER*, dan *NPM* berpengaruh negatif terhadap harga saham. *CR*, *DPR*, *ROA*, dan beta tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Penelitian mengenai faktor yang mempengaruhi harga saham juga dilakukan oleh Stella (2009) mengenai pengaruh *Price to Earnings Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return on Asset*, dan *Price to Book Value* terhadap harga pasar saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *PER* berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham,

DER berpengaruh negatif terhadap harga saham, *ROA* tidak berpengaruh terhadap harga pasar saham, dan *PBV* berpengaruh negatif terhadap harga pasar saham.

Puspasari (2006), melakukan penelitian mengenai pengaruh *current ratio*, *debt to equity ratio*, *net profit margin ratio*, *return on equity ratio*, dan *dividend payout ratio* terhadap perubahan harga saham pada perusahaan manufaktur yang *go public* di Bursa Efek Surabaya (BES) untuk periode 2000-2004. Hasil penelitiannya adalah: a) secara simultan, variabel independen tidak berpengaruh terhadap perubahan harga saham; b) secara parsial, hanya variabel *DER* yang berpengaruh terhadap harga saham.

Dari uraian di atas, peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh *ROA*, *PER*, dan *DPR* terhadap harga saham karena terdapat perbedaan hasil dengan penelitian – penelitian sebelumnya, kemudian jangka waktu penelitian sebelumnya hanya dalam jangka waktu 2 tahun sehingga dimungkinkan hasil kurang akurat.

Sektor yang dipilih dalam penelitian ini adalah sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan properti yaitu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan kondominium, apartemen, perkantoran, *real estate* dan sebagainya. Bisnis *real estate* dan *property* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia.

Meskipun tahun 2008 mengalami pasang surut dalam krisis ekonomi yaitu terjadinya krisis global yang berawal dari permasalahan kegagalan pembayaran kredit perumahan (*subprime mortgage default*) dari Amerika Serikat. Krisis ini kemudian merusak sistem perbankan bukan hanya di AS namun meluas hingga ke Eropa dan Asia. Hal ini berimbas pada perkembangan bisnis properti di Indonesia. Namun 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 akan properti terus meningkat baik di daerah perkotaan maupun daerah – daerah pendukung perkotaan. Terbukti pada tahun 2009 dan 2010 harga saham terjadi peningkatan. Tahun 2011 sempat kembali mengalami penurunan dibandingkan tahun 2010. Tetapi tahun 2012 merupakan tahun booming bagi bisnis properti di Indonesia. Fortune 100 atau 100 Perusahaan Terbesar di Indonesia, Fortune Indonesia mencatat kinerja emiten di sektor *property* dan *real estate* cukup bersinar. Pertumbuhan pendapatan dari sektor tersebut lebih tinggi dibandingkan sektor lainnya. *Vice President Head of Equity Research* Danareksa Sekuritas, Chandra Pasaribu mengatakan salah satu penyebabnya karena suku bunga yang rendah selama tahun 2012. Ini terjadi karena sepanjang tahun 2012 Bank Indonesia menahan BI Rate di posisi 5,75 persen, terendah sepanjang sejarah. Ini membuat bunga kredit murah dan memicu rumah tangga untuk terus lebih banyak membelanjakan uangnya, sedang untuk pelaku usaha merupakan kesempatan melakukan ekspansi dengan bunga murah. (www.tribunnews.com, diakses pada tanggal 14 September 2013)

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka hal ini menarik peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul “ Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Price Earnings Ratio (PER)*, dan *Deviden Payout Ratio (DPR)* Terhadap Harga Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2008 - 2012”

1.2 Perumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah apakah *Return On Asset (ROA)*, *Price Earnings Ratio (PER)*, dan *Deviden Payout Ratio (DPR)* berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui secara parsial pengaruh ROA, PER, dan DPR terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

1. Peneliti

Memberikan kesempatan untuk memperluas wawasan mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Kristen Maranatha.

2. Bagi Investor

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan dalam memilih saham – saham perusahaan yang mempunyai kinerja keuangan yang baik sebelum menginvestasikan dananya.

3. Bagi Perusahaan

Memberikan informasi dalam pengambilan keputusan *financial* dan menetapkan kebijakan strategis di masa mendatang

4. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih mendalam mengenai pengaruh ROA, PER, dan DPR terhadap harga saham dan sebagai masukan bagi penelitian selanjutnya.