

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan dalam dunia bisnis yang semakin cepat mengalami perubahan kondisi menuntut perusahaan untuk dapat bertahan demi kelangsungan usahanya dan cepat bereaksi dengan berbagai perubahan ekonomi. Usaha yang dapat dilakukan oleh perusahaan untuk menghadapi persaingan bisnis ini dengan cara mengembangkan usahanya dan menarik perhatian para investor dan kreditur agar berinvestasi pada perusahaannya. Bagi perusahaan, terjun dalam dunia investasi dapat memperoleh modal yang dapat digunakan untuk meningkatkan modal kerja dan bahkan untuk kelangsungan bisnis perusahaan. Bagi calon investor pun berinvestasi sangat menguntungkan untuk memperoleh imbalan atau pendapatan dari dana yang diinvestasikan.

Kebutuhan dana perusahaan dan kelebihan dana yang dimiliki investor dapat dipertemukan dalam pasar modal. Pasar modal sebagai wadah dalam mealakukan transaksi investasi jangka panjang diantaranya yaitu saham, obligasi, reksadana, dan instrumen derivatif. Diantara jenis investasi tersebut yang paling populer adalah investasi saham. Perusahaan yang menerbitkan sahamnya dipasar modal selalu berusaha dalam memaksimalkan nilai sahamnya agar banyak investor yang tertarik untuk menanamkan modal di perusahaannya. Para investor dapat mengukur nilai saham suatu perusahaan dengan melihat pergerakan harga sahamnya. Peningkatan kinerja keuangan perusahaan umumnya berdampak pada pergerakan harga saham di pasar modal. Semakin baik suatu kinerja keuangan

Pasar modal merupakan pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun seperti saham dan obligasi (Tandelilin,2010). Secara formal pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, *public authorities*, maupun perusahaan swasta. Pasar modal mencakup pasar perdana dan pasar sekunder. Surat berharga yang baru dikeluarkan oleh perusahaan dijual di pasar perdana. Surat berharga yang dijual dapat berupa penawaran perdana ke publik (Initial Public Offering atau IPO) atau tambahan surat berharga baru jika perusahaan sudah going public. Surat berharga yang sudah beredar, masuk ke dalam pasar sekunder (secondary market), sehingga dapat diperdagangkan antara investor yang satu dengan yang lain. Pasar sekunder memberikan likuiditas bagi investor untuk melakukan jual beli surat berharga kapanpun sesuai dengan keinginan investor (Harianto & Sudomo, 1998 : 37). Di Indonesia pasar sekunder dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada saat ini terdapat lebih dari 500 perusahaan go public yang tercatat di PT Bursa Efek Indonesia (BEI).

Saham terdiri dari dua jenis, yaitu saham preferen dan saham biasa. Saham preferen merupakan saham yang mempunyai sifat gabungan antara obligasi dan saham biasa. Perbedaan antara saham preferen dengan saham biasa terletak pada hak yang dimiliki. Saham preferen mempunyai hak atas dividen tetap dan hak pembayaran terlebih dahulu jika terjadi likuidasi, sedangkan saham biasa mempunyai hak kontrol, hak menerima pembagian keuntungan, dan hak

preemptive (hak untuk mendapatkan persentase kepemilikan yang sama jika perusahaan mengeluarkan tambahan lembar saham). Saham dikenal memiliki karakteristik high risk-high return, artinya saham merupakan surat berharga yang memberikan peluang keuntungan yang tinggi namun juga berpotensi risiko tinggi. Oleh karena itu, sangat penting bagi investor memiliki sejumlah informasi yang berkaitan dengan dinamika harga saham agar dapat melakukan penilaian saham secara akurat dan mengambil keputusan tentang saham perusahaan yang layak untuk dipilih.

Perkembangan harga saham suatu perusahaan akan mencerminkan nilai saham dan keuntungan yang akan diperoleh pemegang saham tersebut. Jika perusahaan tersebut berjalan lancar maka harga saham perusahaan akan meningkat, hal ini menunjukkan bertambahnya tingkat permintaan. Naik turunnya harga saham dipengaruhi oleh berbagai faktor, faktor internal maupun faktor eksternal perusahaan, sebagian faktor eksternal disebabkan oleh sentimen investor sedangkan faktor internal disebabkan kondisi fundamental perusahaan (Harjito, 2009). Keputusan untuk membeli, menjual, atau menahan suatu saham dipengaruhi oleh prediksi atau ekspektasi investor terhadap harga saham di masa yang akan datang, apakah meningkat, menurun, atau tetap.

Harga saham merupakan salah satu indikator minat dari calon investor untuk memiliki saham suatu perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Kepercayaan investor atau calon investor sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin

kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus-menerus berarti dapat menurunkan nilai emiten dimata investor atau calon investor.

Analisis terhadap nilai saham merupakan langkah mendasar yang harus dilakukan investor sebelum melakukan investasi. Secara garis besar dalam dunia saham terdapat dua metode analisis yang digunakan oleh para investor untuk memprediksi harga saham, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisa teknikal adalah suatu metode meramalkan pergerakan harga saham dan meramalkan kecenderungan pasar di masa yang akan datang dengan cara mempelajari grafik harga saham, volume perdagangan dan indeks harga saham gabungan. Intinya analisis teknikal ini menentukan kapan harus masuk dan keluar pasar. Sedangkan analisis fundamental adalah analisis berdasarkan faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham suatu perusahaan. Ada dua faktor yang berkaitan dengan analisis fundamental, yaitu faktor internal (faktor-faktor yang masih ada dalam kendali perusahaan), dan faktor eksternal (faktor-faktor diluar kendali perusahaan). Para analis akan mempelajari semua faktor tersebut sebelum membuat prediksi mengenai harga saham di masa yang akan datang.

Pada dasarnya sebelum investor melakukan penanaman modal terhadap suatu perusahaan, investor terlebih dahulu akan mengukur kinerja perusahaan berdasarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba merupakan fokus utama dalam penilaian kinerja perusahaan. Seorang

investor yang akan melakukan investasi tentu akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang memiliki kinerja yang baik. Kinerja yang baik tentunya menunjukkan bahwa perusahaan dapat meningkatkan kekayaan bagi pemegang sahamnya dan bisa dipastikan akan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

Dalam menganalisis kinerja perusahaan, investor membutuhkan laporan keuangan yang diterbitkan secara berkala (triwulanan, kuartalan, semesteran, atau tahunan) oleh perusahaan. Secara lengkap menurut PSAK 1, komponen laporan keuangan lengkap terdiri dari; laporan posisi keuangan pada akhir periode, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama periode, laporan perubahan ekuitas selama periode laporan arus kas selama periode; catatan atas laporan keuangan berisi ringkasan kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lain. Laporan keuangan merupakan alat bantu yang digunakan oleh investor untuk melihat sejauh mana perusahaan mampu menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan laba sehingga dapat dilakukan pengambilan keputusan yang rasional. Hal tersebut dilakukan dengan cara melakukan analisis laporan keuangan (Luciana & Emanuel, 2003). Komponen-komponen yang terdapat dalam laporan keuangan akan dianalisis dengan menggunakan perangkat rasio keuangan. Analisis rasio keuangan membantu mengetahui kekuatan, kelemahan, pertumbuhan serta trend suatu perusahaan rasio keuangan akan lebih bermanfaat jika dibandingkan dengan : (1) tahun-tahun sebelumnya, (2) rasio-rasio perusahaan sejenis dalam industri yang sama. Menurut Kasmir (2014:106) analisis rasio keuangan meliputi analisis rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, dan rasio pasar.

Faktor fundamental perusahaan memegang peranan penting dalam proses pengambilan keputusan. Penilaian saham secara akurat bisa meminimalkan resiko sekaligus membantu investor mendapatkan keuntungan wajar, mengingat investasi saham di pasar modal merupakan jenis investasi yang beresiko tinggi meskipun menjanjikan keuntungan relatif besar. Investasi di pasar modal sekurang-kurangnya perlu memperhatikan dua hal, yaitu: keuntungan yang diharapkan dan resiko yang mungkin terjadi. Ini berarti investasi dalam bentuk saham menjanjikan keuntungan yang besar sekaligus beresiko. Oleh karena itu perusahaan berusaha berkembang dan menunjukkan kinerja yang lebih baik dimata investor. Semakin berkembangnya kegiatan pengembangan perusahaan tentunya membutuhkan dana yang cukup besar. Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut tentunya diperlukan usaha untuk mencari tambahan dana (berupa fresh money) untuk disuntikan ke dalam perusahaan sebagai pengganti ataupun sebagai penambah dana yang sedang dijalankan ataupun untuk pengembangan dan perluasan bidang usaha.

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk menggunakan perusahaan property dan real estate sebagai objek dalam penelitian ini, perusahaan property dan real estate yang listing di BEI. Dalam penelitian ini pengukuran rasio likuiditas menggunakan Current ratio (CR) yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, Pengukuran rasio solvabilitas menggunakan *Debt to Equity Ratio (DER)* merupakan rasio yang dipergunakan untuk mengukur tingkat penggunaan utang terhadap total *shareholder's equity* yang dimiliki perusahaan, Pengukuran rasio aktivitas dalam penelitian ini menggunakan rasio Total Asset Turnover

(TATO) yaitu rasio yang digunakan menggambarkan perputaran aktiva diukur dari total penjualan, Pengukuran rasio profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan Return On Equity (ROE). Return On Equity (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan dengan membandingkan antara laba bersih setelah pajak dengan total modal sendiri, Pengukuran rasio pasar dalam penelitian ini menggunakan rasio Earning Per Share (EPS), Price Earning Ratio, dan Book Value. Earning Per Share (EPS) digunakan untuk menghitung penghasilan bersih yang diperoleh untuk setiap saham yang diinvestasikan, Price Earning Ratio (PER) menunjukkan rasio dari harga saham terhadap earning dan rasio ini menunjukkan seberapa besar investor menilai harga dari saham terhadap kelipatan dari earning, Book Value (BV) digunakan untuk mengukur nilai Shareholder's equity atas setiap saham yang diterbitkan.

Alasan penulis melakukan penelitian pada perusahaan property dan real estate adalah Semenjak pertumbuhan harga properti mencapai puncaknya di akhir tahun 2013, pemerintah menetapkan regulasi *Loan To Value (LTV)* sehingga para spekulasi yang tadinya berani untuk membeli properti pada harga berapapun (sehingga muncul idiom beli properti pasti untung), Namun Indeks saham sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan bergerak naik pasca Bank Indonesia (BI) melonggarkan kebijakan makroprudensial *loan to value (LTV)*. Banyaknya masyarakat tertarik menginvestasikan dananya di sektor properti dikarenakan harganya yang cenderung selalu naik. Kenaikan harga properti cenderung naik disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand*

nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Sudah selayaknya apabila perusahaan pengembang dapat meraup keuntungan yang besar dari kenaikan harga properti tersebut, dan dengan keuntungan yang diperoleh maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat mendongkrak harga saham.

Sektor properti dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti. Saham properti tumbuh lantaran tahun lalu merosot. Secara teknikal, indeks sektor properti dan konstruksi sudah oversold pada akhir tahun lalu. Jadi, wajar apabila saham properti mulai menguat. Saham properti, yang tercermin dalam indeks sektor properti, real estat dan konstruksi bangunan, sudah tumbuh 8,05% sejak awal tahun hingga kemarin atau *year-to-date* (ytd). Pencapaian ini melampaui Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang naik 3,76% (ytd). Tahun lalu, indeks properti minus 4,31%. Sementara pada 2016, saham ini tumbuh 5,47%. Pada 2017 lalu, nilai kapitalisasi 35 persen saham dari 46 gup properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mencapai Rp 280 triliun. Bila nilai itu diakumulasikan hingga 100 persen, maka jumlahnya diprediksi dapat mencapai Rp 840 triliun. Jika dikaitkan **sektor property dengan pembangunan infrastuktur**, maka pembangunan infrastruktur yang sekarang ini sedang gencar-gencarnya dibangun oleh pemerintah tentu akan membawa dampak positif terhadap sektor property. Kemudian, apabila BI Rate tetap dipertahankan pada posisi 4.75% ,

maka bukan tidak mungkin 2019 nanti kembali menjadi tahunnya sektor property.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **ANALISIS PENGARUH FAKTOR – FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2017** ”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
2. Apakah Debt equity (*DER*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
3. Apakah Total Asset Turnover (TATO) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
4. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
5. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap

harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

6. Apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
7. Apakah *Book Value* (BV) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
8. Apakah *Current Ratio* (CR), *Debt Equity Ratio*(DER), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Book Value* (BV), berpengaruh signifikan secara simultan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)
4. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia

(BEI)

5. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS), terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia

(BEI)

6. Untuk mengetahui pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia

(BEI)

7. Untuk mengetahui pengaruh *Book Value* (BV) terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)

8. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt Equity Ratio*(DER), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Book Value* (BV) secara simultan terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil pembahasan dengan menggunakan analisis fundamental yang memfokuskan pada analisis rasio keuangan perusahaan. Pada analisis rasio keuangan perusahaan ini, penulis membatasi dengan hanya memilih tujuh indikator rasio keuangan yaitu *Current Ratio* (CR), *Debt Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Book Value* (BV) sebagai variabel yang akan mempengaruhi harga saham. Perusahaan yang menjadi objek penelitian adalah perusahaan Sub Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode penelitian dibatasi

dari tahun 2015 sampai dengan 2017.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi emiten

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam mengevaluasi, perbaikan kinerja manajemen keuangan, dan pengambilan keputusan yang tepat dengan kondisi perusahaan, sehingga harga saham yang dimiliki dapat meningkat dan memberikan keuntungan yang semaksimal mungkin.

2. Bagi praktisi dan investor

Dapat menjadi bahan pertimbangan saham yang akan diperjual-belikan di pasar modal dengan melihat analisis dari faktor fundamental mikro dan makro perusahaan yang mempengaruhi return saham, dengan begitu para investor dapat melakukan investasi secara bijak dan sesuai dengan apa yang diharapkan.

3. Bagi peneliti

Dengan mengadakan penelitian secara langsung serta dihadapkan pada kenyataan yang ada maka di dapat pengetahuan mengenai pemecahan masalah yang sesungguhnya..

4. Bagi pihak lain

Dapat dijadikan sumber informasi terhadap penelitian selanjutnya mengenai harga saham.

1.6 Sistematika Pembahasan

- BAB I Merupakan pendahuluan yang didalamnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.
- BAB II Landasan teori yang disajikan dalam penelitian ini bermaksud untuk menjelaskan sekaligus memaparkan atas teori – teori yang akan penulis gunakan di dalam penelitian. Dengan tujuan untuk membantu penulis dalam mengeksplorasi penelitian melalui pembahasan yang dilakukan.
- BAB III Metode penelitian yang berisi tentang desain penelitian, responden, populasi dan sampel, metode pengumpulan data dan teknik analisis data.
- BAB IV Pembahasan masalah yang akan diteliti yaitu gambar objek penelitian, analisis data, dan pembahasan.
- BAB V Merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian. Selain itu, dipaparkan keterbatasan serta saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.