

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Investasi merupakan faktor penting dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara. Investasi digolongkan menjadi dua yaitu investasi riil dan investasi finansial. Investasi pada aset riil merupakan investasi pada aset yang memiliki wujud yang dalam jangka panjang nilainya cenderung meningkat. Sedangkan Investasi pada aset finansial merupakan investasi pada aset yang wujudnya tidak terlihat, namun tetap memiliki nilai yang tinggi. Umumnya aset finansial ini dapat dijumpai di dunia perbankan dan juga di pasar modal, yang di Indonesia dikenal dengan Bursa Efek Indonesia.

Salah satu investasi finansial yang banyak dilakukan investor dalam mengalokasikan asetnya diantaranya melalui saham suatu perusahaan dan nilai suatu saham dilihat dari harga saham perusahaan tersebut. Harga saham merupakan harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Tingkat permintaan dan penawaran terhadap harga saham mempengaruhi frekuensi harga saham di pasar modal. Selain itu suatu berita yang ada di pasar modal, misalnya keadaan keuangan suatu perusahaan akan mempengaruhi harga saham yang ditawarkan kepada masyarakat umum dan jenis-jenis informasi lainnya bisa mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan di masa depan.

Terdapat beberapa faktor yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menilai harga saham perusahaan salah satunya faktor fundamental perusahaan. Faktor fundamental merupakan faktor yang erat kaitannya dengan kondisi perusahaan yaitu kondisi manajemen organisasi, sumber daya manusia dan kondisi keuangan perusahaan yang tercermin dalam kinerja keuangan perusahaan, informasi kinerja perusahaan dapat dilihat pada laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan dapat memberikan informasi untuk para investor mengenai kondisi perusahaan secara keseluruhan dan dapat menggambarkan kondisi perusahaan. Alat ukur yang biasa digunakan oleh investor atau manajer selama ini adalah rasio keuangan.

Rasio keuangan merupakan angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari suatu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan (bararti). Rasio keuangan secara umum diklasifikasikan menjadi lima rasio yaitu rasio likuiditas, aktivitas, profitabilitas, *leverage*, dan rasio nilai pasar.

Dalam penelitian ini yang dianalisis adalah profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar terhadap harga saham. Profitabilitas di ukur menggunakan *Return On Equity* (ROE). *Return On Equity* (ROE) adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memberikan imbalan bersih atas setiap rupiah dari pemegang saham. Rasio *leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio antara total utang dengan total ekuitas dalam perusahaan, yang memberi gambaran perbandingan antara total utang dengan modal sendiri (equity) perusahaan. Serta nilai pasar yang diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan antara harga saham dan nilai buku ekuitas dari suatu perusahaan.

Dalam melakukan investasi para investor juga mempertimbangkan sektor perusahaan yang akan mereka pilih dalam melakukan investasi. Banyak masyarakat/investor tertarik menginvestasikan dananya di sektor properti dikarenakan harganya yang cenderung selalu naik. Kenaikan harga properti cenderung naik disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, persediaan tanah bersifat tetap sedangkan permintaannya 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. Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012,

26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan hal tersebut. Setelah mengalami kenaikan di pertengahan pertama tahun 2013, sektor properti mengalami perlambatan di akhir tahun 2013 dan awal 2014, properti Indonesia tumbuh kembali pada tahun 2015. Hal ini dikarenakan terbukanya gerbang bisnis di Indonesia dengan adanya *ASEAN Free Trade Area (AFTA)*, merupakan salah satu faktor pendorong pertumbuhan tersebut. Selain itu, pemerintah juga menunjukkan respon positif terhadap kerja sama dengan luar negeri.

Pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terdapat fenomena yang terjadi, dimana profitabilitas yang diukur menggunakan *return on equity* yang mengalami penurunan pada tahun 2012 ke tahun 2013 tetapi harga sahamnya meningkat, tercatat kemampuan ekuitas (modal) dalam menghasilkan laba pada tahun 2012 sebesar 21.24% mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar 2.19% menjadi 19.05 %, akan tetapi harga saham mengalami peningkatan sebesar Rp 5.600 dari Rp. 3.900 pada tahun 2012 menjadi Rp.9.500 pada tahun 2013. Secara teoritis apabila *return on equity* menurun mencerminkan bahwa penggunaan atau pengelolaan modal sendiri yang tidak optimal sehingga membuat investor tidak berminat untuk membeli saham perusahaan tersebut.

Dan *leverage* yang diukur menggunakan *debt to equity ratio* pada tahun 2014 ke tahun 2015 mengalami peningkatan diikuti harga saham yang meningkat. Tercatat bahwa pada tahun 2014 hutang perusahaan sebesar 1.00 kali di bandingkan dengan total modal perusahaan, mengalami peningkatan sebesar 0,02 kali pada tahun 2015 menjadi 1.02 kali diikuti dengan harga saham yang meningkat sebesar Rp. 1.575 dari Rp. 15.300 pada tahun 2014 menjadi Rp. 16.875 pada tahun 2015. *Debt to equity ratio* yang mengalami peningkatan menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan hutang di bandingkan modal sendiri yang membuat yang seharusnya membuat harga saham sebuah perusahaan menurun karena menunjukkan kewajiban perusahaan yang lebih besar dari pada ekuitas .

Serta nilai pasar yang diukur menggunakan *price to book value* pada tahun 2014 ke tahun 2015 mengalami penurunan akan tetapi di ikuti dengan peningkatan harga saham. Tercatat pada tahun 2014 pasar menghargai saham PT Metropolitan kentjana Tbk sebanyak 6.71 kali lipat dari harga sebenarnya, mengalami penurunan pada tahun 2015 sebesar 1.06 kali menjadi 5.66 yang diikuti kenaikan harga saham sebesar Rp. 1.575 dari Rp. 15.300 pada tahun 2014 menjadi Rp. 16.875 pada tahun 2015. *Price to book value* yang mengalami penurunan menunjukkan menurunnya

kepercayaan investor pada perusahaan tersebut akan tetapi dalam hal ini harga saham perusahaan justru mengalami peningkatan.

Tabel 1. Fluktuasi Harga Saham PT Metropolitan Kentjana Tbk

Nama Perusahaan	Tahun	ROE (%)	DER	PBV	Harga Saham (Rp)
Metropolitan Kentjana Tbk	2012	21.24	0.49	2.16	3.900
	2013	19.05	0.48	4.69	9.500
	2014	20.24	1.00	6.71	15.300
	2015	31.44	1.02	5.66	16.875

Sumber : www.idx.co.id

Penelitian mengenai harga saham pada sektor properti telah dilakukan sebelumnya oleh John Jelly Tobing yang berjudul “Pengaruh faktor- faktor fundamental dan teknikal terhadap harga saham perusahaan properti 2009 – 2013” yang hasilnya adalah variabel *earning per share*, *price earning ratio*, *current ratio*, *net profit margin*, *return on equity*, *price book to value*, *debt to equity ratio*, *return of investment*, Harga Emas, Harga Minyak, Indeks DJIA, dan Kurs secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel Harga saham sektor Property Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 serta dari hasil analisis masing-masing variabel Fundamental dan Teknikal dapat diketahui bahwa variabel *earning per share*, *price earning ratio*, *net profit margin*, Harga Minyak, Indeks DJIA dan Kurs berpengaruh secara signifikan terhadap Harga Saham perusahaan sektor Property Bursa Efek Indoneisa periode 2009-2013, sedangkan variabel *current ratio*, *return on investment*, *return on equity*, *price book to value*, *debt to equity ratio* dan Harga Emas tidak signifikan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dedi Suselo, Atim Djazuli dan Nur Khusniyah (2015) yang berjudul “Pengaruh Variabel Fundamental dan Makro Ekonomi terhadap Harga Saham Perusahaan yang terdaftar indeks LQ45” menyatakan hasil penelitian menunjukkan ROA, PBV, EPS, PER dan sensitivitas suku bunga berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. ROE, sensitivitas kurs, dan sensitivitas inflasi berpengaruh signifikan negatif terhadap harga saham. Sedangkan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan fenomena dan gap research di atas tersebut maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui atau menganalisis profitabilitas, *leverage*, nilai pasar terhadap harga saham dengan judul penelitian “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* Dan Nilai Pasar Terhadap Harga Saham Perusahaan Pada Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia ”.

I.2 Perumusan Masalah

- a. Apakah Profitabilitas, *Leverage* dan Nilai Pasar secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015
- b. Apakah Profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015
- c. Apakah *Leverage* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015
- d. Apakah Nilai Pasar secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015

I.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Nilai Pasar secara simultan terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015.
- c. Untuk mengetahui pengaruh *Leverage* secara parsial terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015.
- d. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Pasar secara parsial terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2015.

I.4 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis
 1. Untuk menambah pengetahuan mengenai rasio profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar dalam mempengaruhi pergerakan harga saham properti di Bursa Efek Jakarta.
 2. Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah penelitian empiris yang telah ada mengenai pengaruh rasio profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar terhadap harga saham dalam kaitannya dengan ilmu manajemen keuangan dan investasi.

3. Sebagai referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang tertarik mendalami dunia investasi, untuk mendapatkan penemuan-penemuan baru yang berguna bagi kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan.

b. Manfaat Praktisi

1. Investor

Memberikan informasi mengenai pengaruh rasio profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar terhadap harga saham properti di Bursa Efek Jakarta kepada para investor terutama para investor pemula, sehingga dapat mempertimbangkan pengambilan keputusan yang akurat dalam menginvestasikan dananya di pasar modal khususnya disektor properti. Juga dapat membuat para investor dapat meminimalisasi risiko yang dihadapi dalam melakukan investasi finansial khususnya dalam investasi saham

2. Manajemen Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi evaluasi kinerja manajemen yang akan datang dan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan kebijakan yang berkaitan dengan profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar terhadap harga saham dalam melakukan antisipasi serta tindakan perbaikan dalam menjaga kinerja perusahaan, sehingga dapat menjaga nilai perusahaan dimata investor.

