

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal adalah salah satu media investasi dimana memiliki fungsi sebagai fasilitator dalam kegiatan jual-beli surat berharga bagi pihak yang kekurangan dana dengan menawarkan surat berharga dan bagi pihak yang memiliki kelebihan dana dengan melakukan investasi. Pasar modal juga merupakan sarana yang efektif untuk mempercepat akumulasi dana bagi pembiayaan pembangunan melalui mekanisme pengumpulan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke sektor-sektor produktif. Dengan berkembangnya pasar modal, maka alternatif investasi bagi para pemodal kini tidak lagi terbatas pada “aktiva riil” dan simpanan pada sistem perbankan melainkan dapat menanamkan dananya di pasar modal, baik dalam bentuk saham, obligasi, maupun sekuritas lainnya.

Pemodal berharap dengan membeli saham, mereka dapat menerima *dividen* (pembagian laba) setiap tahun dan mendapat keuntungan (*capital gains*) pada saat sahamnya dijual kembali. Namun pada saat yang sama, mereka pun harus siap menghadapi resiko bila hal sebaliknya terjadi.

Berinvestasi di pasar modal tidak saja memerlukan pemikiran yang lebih rumit dan informasi yang lebih kompleks, namun juga menghadapi resiko yang relatif besar bila dibanding dengan bentuk-bentuk simpanan pada

sistem perbankan. Oleh karena itu, biasanya return yang diharapkan pada investasi saham relatif lebih besar dibanding tingkat bunga simpanan pada bank-bank.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya pada berbagai sektor atau industri yang terdaftar di bursa saham yang salah satunya ialah sektor property and real estate. Property dan real estate salah satu sektor industri yang cukup menjanjikan untuk berkembang di Indonesia dengan nilai investasi yang tinggi, stabil dan dinilai cukup aman. Bisnis property and real estate baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal. 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.

Salah satu cara yang biasa digunakan dalam menilai perusahaan adalah pendekatan fundamental. Pendekatan tersebut terutama ditujukan kepada faktor-faktor yang pada umumnya berada di luar pasar modal, yang dapat mempengaruhi harga saham di masa-masa mendatang. Hal-hal yang termasuk dalam analisis fundamental antara lain adalah analisis ekonomi dan industri,

penilaian perusahaan secara individu baik dengan menggunakan variabel penelitian seperti deviden maupun pendapatan (*income*).

Faktor fundamental dari perusahaan yang dapat menjelaskan kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan perusahaan di antaranya adalah rasio-rasio keuangan. Melalui rasio-rasio keuangan kita bisa membuat perbandingan yang berarti dalam dua hal. Pertama, kita bisa membandingkan rasio keuangan suatu perusahaan dari waktu ke waktu untuk mengamati kecenderungan (*trend*) yang sedang terjadi. Kedua, kita bisa membandingkan rasio keuangan sebuah perusahaan dengan perusahaan lain yang masih bergerak dalam industri yang relatif sama dengan periode tertentu.

Investor yang akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal akan menganalisis kondisi perusahaan terlebih dahulu agar investasi yang dilakukannya dapat memberikan keuntungan (*return*). Memperoleh *return* (keuntungan) merupakan tujuan utama dari aktivitas perdagangan para investor di pasar modal. Para investor menggunakan berbagai cara untuk memperoleh return yang diharapkan, baik melalui analisis sendiri terhadap perilaku perdagangan saham, maupun dengan memanfaatkan sarana yang diberikan oleh para analisis pasar modal, seperti broker, dealer dan manajer investasi. Pola perilaku perdagangan saham di pasar modal dapat memberi kontribusi bagi pola perilaku harga saham di pasar modal tersebut.

Harga saham adalah harga selebar saham yang terjadi pada saat tertentu yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran di pasar modal. Harga saham menunjukkan nilai prestasi dari suatu perusahaan. Semakin

tingginya harga saham akan membuat para investor menanamkan investasinya pada perusahaan tersebut.

Selain harga saham, laporan keuangan juga diperlukan untuk mengukur seberapa baik perusahaan dapat mengoperasikan sumber dana yang dimiliki, dan untuk menganalisis hal tersebut dapat dihitung menggunakan rasio keuangan. rasio keuangan digunakan untuk menganalisis laporan keuangan perusahaan sehingga dapat diketahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi rasio *solvabilitas*, rasio *aktifitas*, dan rasio *profitabilitas*.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang¹. Semakin tinggi DER semakin besar total hutang terhadap total ekuitas yang menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) sehingga tingkat resiko perusahaan semakin besar. Hal ini akan berdampak pada menurunnya harga saham di pasar saham.

Total Asset Turnover (TATO) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efisiensi seluruh aktiva perusahaan digunakan untuk menunjang kegiatan penjualan². Semakin besar rasio ini semakin efektif pengelolaan seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan dan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam meningkatkan penjualan. Dengan kata

¹I Made Sudana, *Manajemen Keuangan Perusahaan* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2011), p.20

²*Ibid.*, p.22

lain jumlah aset yang sama dapat memperbesar volume penjualan apabila perputaran asetnya ditingkatkan atau diperbesar.

Net Profit Margin (NPM) mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bersih dari penjualan yang dilakukan perusahaan³. Rasio ini mencerminkan efisiensi seluruh bagian, yaitu produksi, personalia, pemasaran, dan keuangan yang ada dalam perusahaan. Semakin besar NPM semakin baik bagi perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas penelitian ini ingin mengetahui pengaruh rasio *solvabilitas* yang diproksikan oleh *Debt to Equity Ratio*, rasio *aktifitas* yang diproksikan oleh *Total Asset Turnover*, dan rasio *profitabilitas* yang diproksikan oleh *Net Profit Margin* dengan objek penelitian perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2009-2013**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan, muncul permasalahan yang berkaitan dengan harga saham, yaitu:

1. Bagaimana rasio keuangan memberikan pengaruh terhadap harga saham pada sector *property* and *real estate* yang terdaftar di BEI?

³I Made Sudana, *op.cit.*, p. 23.

2. Seberapa besar pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham pada sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI?

C. Pembatasan Masalah

Penelitian ini terbatas pada hal-hal:

1. Perusahaan yang akan dianalisis terbatas pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Periode penelitian ini yaitu tahun 2009 – 2013.
3. Sampel penelitian ini adalah semua perusahaan *property and real estate* yang terdaftar sejak 2009 – 2013 di BEI dan menyajikan data yang diperlukan.
4. Rasio-rasio keuangan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Rasio *Solvabilitas; Debt to Equity Ratio*,
 - b. Rasio *Aktivitas; Total Asset Turnover*,
 - c. Rasio *Profitabilitas; Net Profit Margin*.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini akan menguji variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham. Untuk itu dalam penelitian ini yang akan menjadi permasalahan utama adalah:

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?

4. Apakah DER, TATO, dan NPM berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI ?

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan, antara lain :

1. Bagi para investor, penelitian ini dapat dijadikan alat bantu analisis terhadap saham yang diperjualbelikan di bursa melalui variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi yang dinilai paling tepat.
2. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat digunakan sebagai alat analisis untuk mengukur kinerja perusahaan-perusahaan yang didasarkan pada informasi laporan keuangan.
3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi yang akan mengembangkan penelitian ini lebih jauh lagi.