

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi sekarang ini, perkembangan dunia usaha semakin pesat. Hal itu dapat dilihat dari perkembangan pengetahuan, kemajuan teknologi dan perkembangan arus informasi pengguna. Perkembangan ini diiringi dengan persaingan usaha yang begitu ketat dan kompetitif. Persaingan usaha yang ada perlu diimbangi dengan suatu pemikiran yang kritis dan pemanfaatan sumber daya perusahaan secara optimal. Dengan demikian, perusahaan dapat bersaing dengan perusahaan lain baik perusahaan dalam negeri maupun luar negeri. Pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas. Pasar modal juga bisa diartikan sebagai pasar untuk memperjualbelikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi (Tandelilin, 2010:26). Pasar modal Indonesia memiliki peran besar bagi perekonomian negara. Adanya pasar modal (*capital market*) membuat investor sebagai pihak yang memiliki kelebihan dana dapat menginvestasikan dananya pada berbagai sekuritas dengan harapan memperoleh imbalan (*return*). Di Indonesia, pasar modal telah tertuang di dalam Undang-undang Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995 yang memberikan pengertian yang lebih spesifik mengenai pasar modal, yaitu “kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek (Anoraga,2008).

Salah satu faktor yang penting untuk di perhatikan oleh investor dalam melakukan transaksi jual beli saham adalah harga saham itu sendiri. Tingkat keuntungan perusahaan akan di pengaruhi harga saham, semakin tinggi tingkat keuntungan, maka semakin tinggi harga saham. Secara sederhana, harga saham mencerminkan perubahan minat investor terhadap saham tersebut. Jika permintaan terhadap suatu saham tinggi maka harga saham tersebut akan

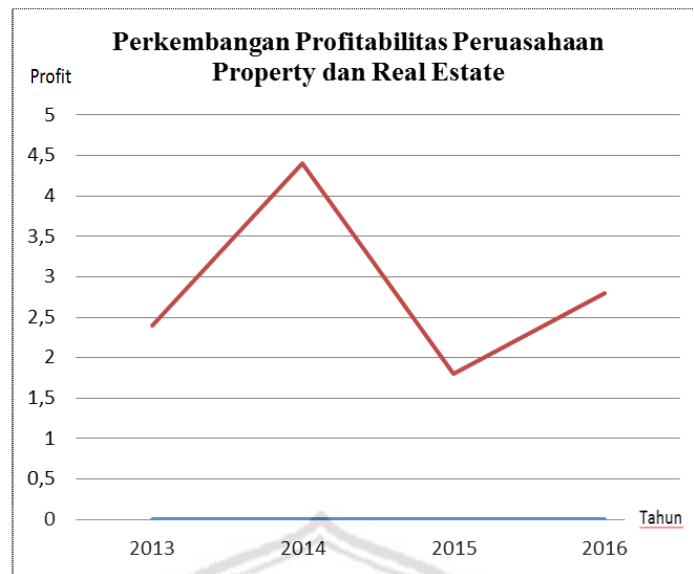
cenderung tinggi. Demikian sebaliknya, jika permintaan terhadap suatu saham rendah maka harga saham tersebut cenderung turun (Fakhrudin, 2008). Dalam melakukan pemilihan investasi di pasar modal. Para investor harus mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu faktor mikro perusahaan dan faktor makro ekonomi. Faktor mikro (internal perusahaan) yang mempengaruhi harga saham antara lain : tingkat keuntungan yang di peroleh, tingkat resiko, dan kinerja perusahaan tersebut. Sedangkan faktor makro (external perusahaan adalah tingkat perkembangan inflasi, nilai tukar atau kurs rupiah, keadaan perekonomian perusahaan yang bersangkutan).

Analisis rasio keuangan merupakan alternatif untuk menguji apakah informasi keuangan bermanfaat untuk melakukan prediksi terhadap harga saham. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang di gunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas normal bisnisnya. Perusahaan adalah sebuah organisasi yang beroperasi dengan tujuan menghasilkan keuntungan dengan cara menjual produk (barang atau jasa) kepada pelanggannya. Tujuan operasional adalah untuk memaksimalkan profit (Hery, 2015).

Bursa Efek Indonesia mengelompokkan saham berdasarkan sektor industrinya guna memudahkan analisis pergerakan usaha. 10 sektor yang ada di BEI saat ini. Salah satu sektor industri yang mengalami pertumbuhan positif adalah sektor industri property dan Real Estate. Hal ini dapat dilihat melalui peningkatan jumlah emiten sektor industri property dan real estate yang cukup besar. Property dan real estate merupakan salah satu sektor bagi kehidupan manusia. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik tempat kita bekerja, pusat perbelanjaan tempat kita membeli keperluan sehari-hari, rumah sakit tempat kita, keluarga, maupun kerabat dirawat ketika sakit, taman hiburan tempat kita. Property dan real estate khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari property dan real estate yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah tempat

ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya. Pertumbuhan sektor property dan real estate yang dihargai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Property dan real estate yang memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga property dan real estate (khususnya rumah) mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan. Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sector property dan real estate lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang-orang yang memiliki tanah. Sektor property memperlihatkan investasinya yang menghasilkan banyak keuntungan, tetapi memiliki risiko yang tinggi sehingga bisnis property harus mempertimbangkan pasar, sumber dana, kiat pemasaran, serta pengambilan keputusan berdasarkan prinsip Security of Investment, meskipun property memiliki resiko terbesar dalam penginvestasian dana, tetapi banyak pengembang yang tetap melakukan investasi di bidang tersebut, penyebabnya karena adanya alternatif investasi di bidang properti secara umum, investasi jenis lain yang dimiliki investor, tingkat pengembalian masing-masing alternative menguntungkan dan perbedaan risiko untuk investasi-investasi yang diperbandingkan tersedia bagi para investor (Nugroho, 2009)

Rasio Profitabilitas khususnya Return On Assets (ROA). Return On Assets adalah perbandingan antara laba sebelum pajak dengan total aktiva atau dapat dikatakan perbandingan antara laba bersih dengan total aset, semakin besar ROA semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan dan semakin baik posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan aset. Sebaliknya, bila ROA kecil maka tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan akan kecil dan posisi perusahaan akan kurang baik.



Sumber : www.idx.co.id (data yang telah diolah tahun 2016)

Gambar 1.1 Rasio Profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi setiap tahunnya, profitabilitas diduga memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal perusahaan. Besaran profitabilitas akan mempengaruhi keputusan manajemen untuk melakukan pendanaan dari luar atau tidak, juga akan mempengaruhi keputusan manajemen menggunakan dana dalam operasionalnya, sebuah perusahaan memerlukan dana untuk membiayai. Dengan demikian, profitabilitas sebuah perusahaan memiliki daya dorong atau daya tarik yang tinggi bagi investor mengingat profitabilitas yang dihasilkan juga tinggi (www.idx.co.id).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas mengenai pengaruh profitabilitas terhadap harga saham (study emperis pada perusahaan property dan real estate yang listed di BEI periode 2013-2016), serta dari keterangan gambar 1.1 menunjukkan bahwa perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi setiap tahunnya, profitabilitas diduga memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal perusahaan. Besaran profitabilitas akan mempengaruhi keputusan manajemen untuk melakukan pendanaan dari luar atau

tidak, juga akan mempengaruhi keputusan manajemen menggunakan dana dalam operasionalnya, sebuah perusahaan memerlukan dana untuk membiayai. Dengan demikian, profitabilitas sebuah perusahaan memiliki daya dorong atau daya tarik yang tinggi bagi investor mengingat profitabilitas yang dihasilkan juga tinggi. Penelitian terdahulu yang menjadi rujukan dalam penelitian ini masih menunjukkan beberapa research gap untuk beberapa variabel yang merupakan profitabilitas dan harga saham, diantaranya yang dilakukan oleh Canggih Dwi R. P (2010) yang menyatakan variable NPM, ROI, ROE, dan EPS secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham di perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar pada bursa efek Indonesia (BEI), hal yang sama menyatakan oleh Hadi Mastoni (2011) bahwa profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perbankan yang terdaftar di BEI. Tapi penelitian yang di lakukan oleh Diah Wahidatul Faradis (2016) menyatakan bahwa secara parsial ROA dan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan ROE dan OPM berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Dari ke tiga penelitian di atas hasil yang di dapat masih tidak ada konsistensi dari teori yang ada dengan kenyataan, maka dalam penelitian ini dapat di buat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?
2. Apakah *Return On Asset* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?
3. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap harga saham pada property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?
4. Apakah *Operating Profit Margin* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis dan mengetahui apakah ada pengaruh *Return On Equity* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
2. Menganalisis dan mengetahui apakah ada pengaruh *Return On Asset* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
3. Menganalisis dan mengetahui apakah ada Net Profit Margin berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
4. Menganalisis dan mengetahui apakah ada pengaruh *Operating Profit Margin* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Di harapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi beberapa pihak diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Peneliti

Secara teoritis, hasil penelitian ini bermanfaat dalam mengembangkan teori atau konsep-konsep tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan perbankan yang terdaftar di BEI serta sebagai bahan masukan bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.

b. Bagi peneliti lebih lanjut

Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan, baik yang bersifat melanjutkan maupun melengkapi.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi pihak investor

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi tentang pengaruh dari penilaian keuangan perusahaan terhadap harga saham yang diperdagangkan dipasar modal yang menyangkut investasi saham bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan sehingga dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan untuk pengambilan keputusan investasi menentukan perusahaan mana yang mempunyai risiko yang baik dan meramalkan harga-harga saham perusahaan property dan real estate di BEI, sehingga akan mengurangi risiko kerugian dan menghasilkan return saham yang baik

b. Bagi pihak perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi bagi pihak manajemen perusahaan dalam penetapan kebijakan terutama menyangkut keuangan dan kebijakan lain berdasarkan analisis rasio keuangan

c. Bagi pihak manajemen perusahaan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pihak manajemen perusahaan property dan real estate sebagai masukan atau dasar untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari rasio keuangan yang baik, bahwa rasio keuangan yang baik menunjukkan prospek perusahaan di masa yang akan datang.