

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pasar modal merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang atau *long-term financial assets*. Pasar modal memiliki peranan penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Pasar modal dikatakan memiliki fungsi ekonomi karena pasar modal menyediakan fasilitas atau wahana yang mempertemukan dua kepentingan yaitu pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dan pihak yang memerlukan dana (perusahaan). Pasar modal dikatakan memiliki fungsi keuangan, karena memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbal hasil bagi investor sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih. Dengan adanya pasar modal, maka investor dapat menginvestasikan dana tersebut dengan harapan memperoleh keuntungan, sedangkan pihak perusahaan dapat memanfaatkan dana tersebut untuk kepentingan investasi tanpa harus menunggu tersedianya dana operasional perusahaan.

Investasi merupakan suatu komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Menginvestasikan sejumlah dana pada asset riil maupun finansial merupakan aktivitas investasi yang umumnya dilakukan para investor. Pasar modal menawarkan berbagai macam instrumen keuangan bagi para investor diantaranya berupa saham, obligasi dan instrumen derivatif lainnya. Saham merupakan salah satu instrumen keuangan yang banyak diminati oleh investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Darmadji & Fakhruddin (2006:6) mengemukakan “Saham (*stock* atau *share*) dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan atau pemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas”. Saham berwujud selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas adalah pemilik perusahaan yang

menerbitkan surat berharga tersebut, dimana porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut.

Sebelum berinvestasi, seorang investor perlu melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap saham-saham yang akan dipilihnya. Analisis pada saham memberikan gambaran apakah saham yang dipilihnya akan mampu memberikan tingkat keuntungan yang sesuai dengan tingkat *return* yang diharapkan atau sebaliknya. Perkiraan mengenai tingkat keuntungan dalam dunia investasi sangatlah diperlukan oleh seorang investor yakni demi kepentingannya mempertimbangkan keputusan investasi. Pada dasarnya terdapat dua keuntungan yang diperoleh investor dengan membeli atau memiliki saham, yaitu keuntungan berupa deviden dan capital gain. Deviden merupakan laba yang dibagikan oleh perusahaan kepada pemegang saham sedangkan capital gain merupakan keuntungan yang diperoleh pemegang saham atas jual beli yang dilakukannya atas saham tersebut.

Capital gain terbentuk dengan adanya aktivitas perdagangan saham di pasar sekunder, dimana capital gain ini akan diperoleh ketika harga jual saham lebih besar dari harga beli saham. Harga saham adalah harga yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Untuk itu, harga saham menjadi salah satu unsur penting yang dipertimbangkan investor dalam berinvestasi karena harga saham menjadi salah satu penentu seberapa besar capital gain yang akan diperoleh investor. Terdapat berbagai alternatif saham yang di tawarkan pasar modal bagi para investor yakni saham pada: Sektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri, sektor industri barang konsumsi, sektor properti dan *real estate*, sektor infrastruktur, utilitas, & transportasi, sektor keuangan, sektor perdagangan, jasa dan investasi.

Salah satu yang bisa dipilih oleh investor adalah investasi pada saham sektor properti dan *real estate*. Saham pada bidang properti dan *real estate* menjadi menarik karena prospek bisnis dari perusahaan tersebut cukup meyakinkan. Hal ini dikarenakan harga tanah cenderung naik setiap tahunnya.

Penyebab hal tersebut adalah *supply* tanah bersifat tetap, sedangkan *demand* akan selalu besar seiring dengan tingkat kebutuhan dan permintaan terhadap perumahan akibat pertambahan penduduk yang semakin pesat. Tidak dapat dipungkiri hal tersebut menyebabkan tumbuh dan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang properti dan *real estate*. Telah tercatat 50 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2013. Dalam *okezone.com* tanggal 5 Desember 2012 Pengamat Ekonomi Sugema menyatakan, “Industri *real estate* disebut sebagai lokomotif dalam perekonomian Indonesia. Sebab banyak terkait dengan industri lainnya, dari yang besar hingga industri kecil.” Oleh sebab itu, diharapkan industri properti di Indonesia tumbuh pesat dan kian menarik para investor.

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sektor industri properti dan *real estate* merupakan sektor yang sangat strategis untuk di berdayakan. Namun dalam kenyataanya perkembangan harga saham yang terjadi pada sektor properti dan *real estate* kurang menarik untuk di jadikan sarana investasi oleh para investor. Hal ini dapat terlihat dari data perkembangan harga saham sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2010-2013 yang disajikan dalam tabel, sebagai berikut.

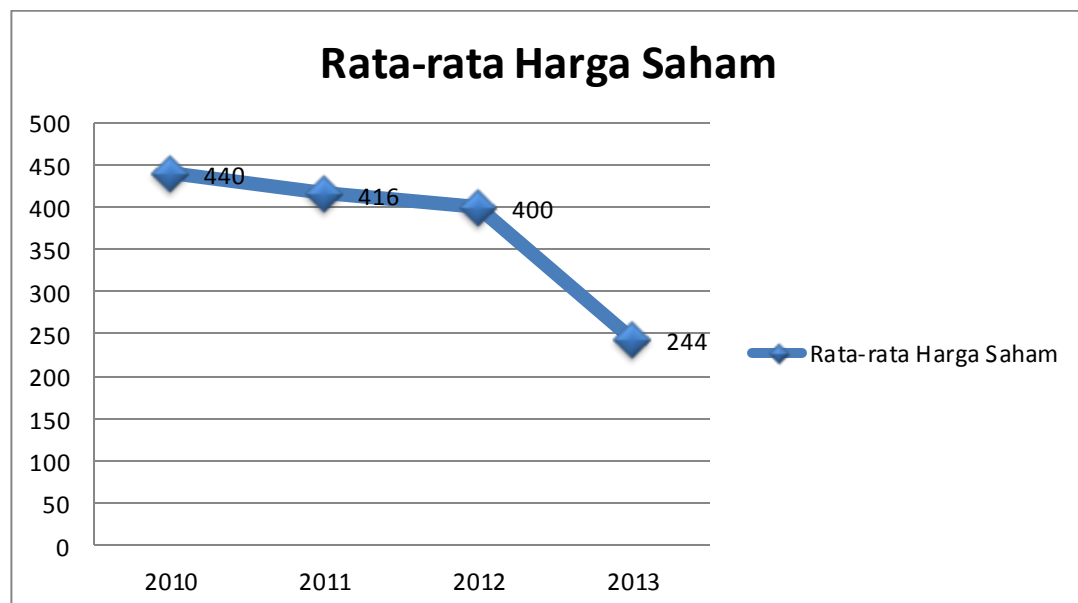
Tabel A.1
Rata-rata Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2010-2013

No	Nama Perusahaan	Kode Perusahaan	Harga Saham (Rp)			
			2010	2011	2012	2013
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	385	350	370	215
2	Bakrieland Development Tbk	ELTY	157	119	54	50
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	250	148	139	66
4	Bukit Darmo Property Tbk	BKDP	116	115	88	80
5	Intiland Development Tbk	DILD	425	255	335	315
6	Lamicitra Nusantara Tbk	LAMI	194	225	215	177
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	900	750	225	270
8	Summarecon Agung Tbk	SMRA	1090	1240	1900	780
Rata-rata			440	416	400	244

Sumber : *IDX FACT BOOK* 2010-2013 (KP-BEI Bandung)

Berdasarkan tabel A.1 tersebut dapat dilihat harga saham emiten sektor properti dan *real estate* periode 2010-2013 cenderung mengalami penurunan. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) mengalami penurunan sebesar Rp. 170; Bakrieland Development Tbk (ELTY) mengalami penurunan sebesar Rp. 107; Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) mengalami penurunan sebesar Rp. 184; Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) mengalami penurunan sebesar Rp. 36; Intiland Development Tbk (DILD) mengalami penurunan sebesar Rp. 110; Lamicitra Nusantara Tbk (LAMI) mengalami penurunan sebesar Rp. 17; Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengalami penurunan sebesar Rp. 630; Summarecon Agung Tbk (SMRA) mengalami penurunan sebesar Rp. 310.

Perkembangan harga saham sektor properti dan *real estate* disajikan pula pada grafik berikut:



Sumber : *IDX FACT BOOK* 2010-2013 (KP-BEI Bandung)

Gambar A.1
Rata-rata Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2010-2013

Dapat dilihat pada grafik bahwa rata-rata harga saham penutupan tahunan pada berbagai emiten sektor properti dan *real estate* periode 2010-2013 mengalami kecenderungan turun dari tahun ke tahun. Dapat diketahui pada tahun

2010 rata-rata harga saham berada pada nilai 440, lalu mengalami penurunan terus-menerus hingga ada pada nilai 244 di tahun 2013.

Penurunan harga saham pada sektor ini merupakan fenomena yang patut dicermati karena apabila tidak ditanggulangi maka harga saham akan terus menurun sehingga perusahaan akan semakin kehilangan modalnya, dan di khawatirkan apabila hal ini terus terjadi maka perusahaan pada sektor properti dan *real estate* ini kolaps. Karena sektor industri ini mempengaruhi banyak sektor lainnya dikhawatirkan sektor lain pun ikut terkena imbas dari menurunnya harga saham sektor properti. Agar hal ini tidak terus terjadi diharapkan jajaran manajemen dapat memaksimalkan kinerja perusahaan dan dapat mengambil keputusan yang relevan dengan keadaan yang terjadi sehingga resiko penurunan harga dapat diminimalisir, karena sejatinya para investor akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang berada dalam kondisi sehat dan mempunyai prospek yang bagus agar memperoleh keuntungan yang tinggi atas saham yang dimiliki.

B. Identifikasi Masalah Penelitian

Inti kajian dalam penelitian ini adalah harga saham pada emiten sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2013 yang cenderung mengalami penurunan. Terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk menilai harga suatu saham. Husnan (2003:303) mengemukakan bahwa “Untuk melakukan analisis dan memilih saham terdapat dua pendekatan dasar, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental.”

Disamping itu Arifin (2002:116) berpendapat bahwa dalam penentuan harga saham ada beberapa faktor-faktor penggerak harga saham diantaranya:

1. Kondisi Fundamental Perusahaan
2. Hukum Permintaan dan Penawaran
3. Tingkat suku bunga (SBI)
4. Valuta Asing
5. Dana Asing di Bursa
6. Indeks Harga Saham Gabungan
7. News dan Rumor

Berdasarkan kajian tersebut dapat diketahui bahwa faktor fundamental merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga suatu saham. Rusdin (2008:139), mengemukakan bahwa “Analisis fundamental fokus pada berita dan informasi keuangan perusahaan, ekonomi, serta perkembangan politik suatu negara dalam mengukur kekuatan permintaan dan penawaran”. Faktor fundamental menganalisis suatu informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan. Hal tersebut sejalan dengan yang diungkapkan oleh Hanafi (2007:316) bahwa:

Analisis fundamental berusaha mencari informasi yang relevan untuk menentukan saham mana yang *undervalued* (untuk dibeli) serta saham mana yang *overvalued* (untuk dijual). Informasi yang dimaksud bisa dicari melalui analisis prospek risiko, yang bisa dilihat melalui data akuntansi, data ekonomi makro, analisis industri, analisis manajemen perusahaan dan analisis lain yang dianggap relevan.

Faktor fundamental merupakan faktor yang berkaitan langsung dengan kinerja suatu perusahaan, fundamental memberikan gambaran yang jelas dan bersifat analisis terhadap prestasi manajemen perusahaan dalam mengelola perusahaan yang menjadi tanggung jawabnya. Ketika informasi keuangan suatu perusahaan diumumkan dan semua pelaku pasar telah menerima informasi tersebut, maka pelaku pasar terlebih dahulu menganalisis informasi tersebut sebagai signal baik (*good news*) atau (*bad news*). Jika diketahui bahwa informasi tersebut sebagai signal baik bagi investor maka akan terjadi perubahan dalam volume perdagangan saham yang tentu saja akan meningkatkan harga saham perusahaan tersebut. *Signaling theory* menekankan kepada pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi seorang investor.

Salah satu jenis informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan bagi pihak investor adalah berupa laporan tahunan yang diungkapkan dalam bentuk informasi akuntansi. Dengan adanya laporan keuangan tahunan tersebut maka akan dapat diketahui kinerja keuangan dari suatu perusahaan. Rasio keuangan merupakan salah satu ukuran kinerja keuangan suatu perusahaan yang dapat dijadikan dasar pertimbangan atau alat ukur yang dapat memberikan signal bagi para investor dalam pengambilan keputusan investasi. Menurut Sartono (2008:112) rasio keuangan meliputi likuiditas, aktivitas, *leverage*, profitabilitas.

Hal yang diungkapkan sejalan dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Jogyanto (2008:126) bahwa:

Analisis fundamental atau analisis perusahaan merupakan analisis untuk menghitung nilai intrinsik saham dengan menggunakan data keuangan perusahaan. Analisis fundamental menggunakan data fundamental, yaitu data yang berasal dari data keuangan yang dapat berupa laba, kebijakan deviden, penjualan, pertumbuhan dan lain sebagainya. Selain itu, data keuangan perusahaan dapat berupa rasio keuangan. Rasio keuangan yang ada dapat mencerminkan kinerja keuangan suatu perusahaan, sehingga rasio keuangan tersebut dapat digunakan sebagai variabel dalam analisis fundamental.

Maka dapat disimpulkan bahwa analisis fundamental menjadi salah satu cara melakukan penilaian saham dengan mempelajari atau mengamati berbagai indikator terkait kondisi ekonomi dan industri suatu perusahaan. Dalam penelitian ini fokus pada pendekatan mikro yaitu dengan melakukan analisis perusahaan berdasarkan analisa rasio keuangan yang terdiri dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas dan *leverage*. Faktor fundamental yang bersifat makro tidak diteliti, seperti analisis industri dan analisis ekonomi/pasar (Tingkat inflasi, tingkat suku bunga, kurs valuta asing, dan sbgainya).

Beberapa penelitian sebelumnya yang menghubungkan antara faktor fundamental dan pengaruhnya terhadap harga saham antara lain penelitian yang dilakukan oleh Pasaribu (2008) berjudul “Pengaruh variable fundamental terhadap harga saham go publik di Bursa Efek Indonesia.” Dalam penelitiannya menghasilkan bahwa secara simultan dan parsial, variabel fundamental yang terdiri dari aktivitas, profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Selain dari pada itu terdapat penelitian Pandansari (2012) yang berjudul “Analisis faktor fundamental terhadap harga saham” dalam penelitiannya menghasilkan bahwa secara simultan faktor fundamental berpengaruh signifikan terhadap harga saham, dan secara parsial profitabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham sementara *leverage* berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti menduga bahwa fluktuasi harga saham pada sektor properti ini dikarenakan oleh faktor fundamental dari emiten

itu sendiri. Peneliti bermaksud menjadikan profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan leverage sebagai indikator dari faktor fundamental yang dijadikan dasar pengukuran untuk dapat mengetahui kinerja keuangan dari emiten sektor properti dan *real estate*, yang kemudian dihubungkan pengaruhnya dengan harga saham tahunan perusahaan tersebut. Karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut dengan mengambil judul **“Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Harga Saham Pada Emiten Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia”**.

C. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, peneliti merumuskan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran faktor fundamental yang terdiri dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* serta harga saham pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana pengaruh faktor fundamental yang terdiri dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* secara simultan dan parsial terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

D. Maksud dan Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan yang dilakukan tentunya tidak lepas dari adanya maksud yang mendasari pelaksanaan kegiatan tersebut. Adapun maksud dari dilaksanakannya penelitian ini untuk menganalisis secara mendalam mengenai pengaruh faktor fundamental dilihat dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap harga saham properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2013.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan faktor fundamental yang terdiri dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* serta harga saham pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

2. Untuk memverifikasi pengaruh faktor fundamental yang terdiri dari profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* secara simultan dan parsial terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan diperoleh berbagai masukan, sehingga memberikan manfaat dan kegunaan baik kegunaan teoritis maupun kegunaan empiris sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai guna konseptual bagi pengembangan ilmu pengetahuan dengan mengaplikasikan teori yang diperoleh selama masa perkuliahan dengan kenyataan yang terjadi dilapangan. Selain itu, dapat memberikan rangsangan dalam melakukan penelitian selanjutnya, khususnya mengenai pengaruh profitabilitas, aktivitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Manfaat Praktis

a. Investor

Penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi atau pertimbangan, khususnya bagi individual investor yang tertarik untuk berinvestasi agar mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham sehingga dapat bertindak tepat dalam melakukan investasi.

b. Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu dasar pertimbangan bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan di bidang keuangan terutama dalam rangka mencapai tujuan manajemen keuangan yaitu memaksimalkan nilai kekayaan pemegang saham.

c. Peneliti lainnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang keuangan, khususnya mengenai faktor fundamental terhadap harga saham suatu perusahaan.