

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Krisis finansial di Amerika Serikat pada tahun 2008 menimbulkan dampak yang luar biasa secara global. Krisis ini tentunya berdampak negatif bagi Indonesia karena kegiatan investasi di Indonesia menjadi terganggu. Krisis ini juga memiliki dampak terhadap sektor properti di pasar modal.

Sektor properti adalah sektor industri yang paling banyak terkena dampak dari krisis karena krisis global tersebut mengakibatkan tingginya tingkat bunga kredit properti. Padahal, bagi industri properti, pendanaan merupakan sumber dana yang cukup vital disamping mereka mengalokasikan dana internal. Di samping itu, tentu saja pendanaan dari para pelaku pasar modal tetap memberi pengaruh yang tak kalah pentingnya bagi sektor properti. (www.detik.com)

Sektor properti di pasar modal banyak memberikan pengaruhnya pada perekonomian Indonesia, seperti yang diungkapkan oleh Santoso sebagai berikut:

Perkembangan sektor properti apabila dilihat dari cara pandang makro merupakan indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara. Hal ini dikarenakan industri inilah yang pertama kali memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara. (Santoso, 2005).

Pasar modal sendiri merupakan salah satu indikator kemajuan perekonomian karena pasar modal merupakan alternatif sumber dana bagi perusahaan dimana pasar modal adalah tempat bertemunya penawaran dan permintaan modal yaitu antara perusahaan yang membutuhkan pendanaan dan mereka yang memiliki kelebihan dana sehingga terjadi transaksi antara kedua belah pihak tersebut.

Adapun tiga tujuan utama dari investor di pasar modal adalah: memperoleh deviden atau laba yang dibagikan oleh perusahaan setiap akhir tahun buku, memperoleh *capital gain* atau keuntungan yang diperoleh pemegang saham karena kenaikan harga sahamnya dan tujuan investor yang terakhir adalah memperoleh keduanya.

Harga saham di pasar modal mencerminkan keadaan pasar maupun kondisi internal perusahaan. Harga saham juga menjadi tolak ukur bagi investor dalam mengambil keputusan investasinya. Harga saham ini terus bergerak dan berubah dari waktu ke waktu dan para investor terus-menerus memantau perkembangan investasinya dari pergerakan harga saham yang terjadi.

Berikut adalah perkembangan Harga Saham dari beberapa perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia selama periode 2006 – 2010.

Tabel 1.1
Perkembangan Indeks Harga Saham Sektor Properti
Di Bursa Efek Indonesia
Tahun 2006 – 2010

Tahun	2006	2007	2008	2009	2010
-------	------	------	------	------	------

R.Puti Amanda, 2013

Pengaruh Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Indeks Harga Saham Sektor Properti	122, 92	252,82	103,49	174,00	203,10
---	---------	--------	--------	--------	--------

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa selama tahun 2006 – 2010 indeks harga saham sektor properti mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Indeks untuk sektor properti di Bursa Efek Indonesia ini menggambarkan perkembangan harga saham secara keseluruhan pada sektor properti. Pada tahun 2006 indeks harga saham sektor properti adalah sebesar Rp. 122.92. Selanjutnya di tahun 2007, indeks harga saham sektor properti melonjak naik lebih dari setengahnya menjadi Rp. 252,82. Di tahun 2008 terjadi penurunan yang cukup signifikan dan indeks harga saham properti berada pada Rp. 103.49. Indeks harga saham sektor properti ini pada tahun 2009 kembali meningkat menjadi Rp. 174,00 dan pada tahun 2010 indeks berada pada Rp. 203.10

Harga saham adalah gambaran dari titik temu antara sisi penawaran dan permintaan saham. Namun banyak hal yang juga mampu untuk mempengaruhi titik temu kedua sisi tersebut. Untuk harga saham, tidak cukup hanya penawaran dan permintaan saja yang merepresentasikan terbentuknya harga saham. Apabila dianalisis lebih jauh, ada banyak faktor yang mempengaruhi harga saham.

Dalam analisis sekuritas terdapat dua pendekatan yang digunakan yaitu analisis fundamental dan teknikal. Analisis fundamental didasarkan pada kinerja dan kondisi internal perusahaan yang cenderung dapat dikontrol sedangkan

R.Puti Amanda, 2013

Pengaruh Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

analisis teknikal secara umum memfokuskan perhatian pada kondisi makro seperti tingkat pergerakan suku bunga, nilai tukar mata uang, inflasi, indeks saham di pasar dunia, serta kondisi keamanan dan politik.

Berdasarkan analisa fundamental yang berfokus pada internal perusahaan, harga saham sangat dipengaruhi oleh kondisi perusahaan, khususnya kondisi keuangan perusahaan serta kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan maupun mengelola resiko. Hal ini sejalan dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan laba yang diperoleh secara jangka pendek dan tujuan perusahaan secara jangka panjang adalah memkasimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga sahamnya.

Alat yang biasa digunakan untuk menganalisa faktor fundamental yang biasa digunakan untuk memprediksi harga saham adalah rasio keuangan. Adapun menurut Fabozzi :

Rasio keuangan merepresentasikan kinerja keuangan perusahaan dan berfungsi untuk memprediksi harga saham, yang terdiri dari rasio profitabilitas, rasio likuiditas dan rasio solvabilitas. Rasio-rasio keuangan tersebut contohnya antara lain: Return on Asset (ROA), Debt to Equity Ratio (DER) dan Book-value per Share (BVS). (Fabozzi, 1999).

Menurut Suad Husnan (1998) : “Investasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih dari satu asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan dan atau peningkatan nilai investasi.” Investasi pada saham dianggap memiliki tingkat resiko yang lebih besar dibandingkan alternatif investasi lain, seperti obligasi, deposito dan tabungan.

R.Puti Amanda, 2013

Pengaruh Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Menurut Jogiyanto (2000), pemodal atau investor hanya dapat memperkirakan berapa tingkat keuntungan yang diharapkan dan seberapa jauh kemungkinan hasil yang didapat menyimpang dari perkiraan sebelumnya.

Apabila kesempatan investasi mempunyai tingkat resiko yang lebih tinggi, maka investor akan mengisyaratkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi pula. Dengan kata lain, semakin tinggi resiko suatu kesempatan investasi, maka akan semakin tinggi pula tingkat keuntungan yang diisyaratkan oleh investor. (Jogiyanto, 2000).

Saham perusahaan yang *go public* sebagai komoditi investasi tergolong berisiko tinggi karena sifatnya yang sangat peka terhadap perubahan-perubahan yang terjadi, baik dari luar perusahaan maupun dari dalam perusahaan yang *go public* tersebut.

Kewajiban yang dimiliki suatu perusahaan menunjukkan resiko perusahaan, dimana kewajiban merupakan tuntutan kreditor atau peminjam yang mempunyai hak untuk diprioritaskan terlebih dahulu apabila perusahaan dilikuidasi. Di sisi lain, hutang juga merupakan *leverage* atau daya ungkit bagi perusahaan karena dapat menambah jumlah aset, dimana apabila aset perusahaan yang berasal dari hutang bisa produktif dalam menghasilkan keuntungan bagi perusahaan.

Selain pendanaan melalui hutang, perusahaan properti juga memiliki alternatif lain dalam membiayai kegiatan perusahaannya yaitu dengan menggunakan modal sendiri yang diperoleh dari laba perusahaan. Hal ini tentunya agar perusahaan tidak sepenuhnya bergantung pada kreditur dan resiko bisa

dikendalikan dan dikelola dengan lebih baik. (Gitman, 2000) mengungkapkan: “Apabila digunakan dana yang berasal dari eksternal maka urutan pendanaan yang disarankan adalah pertama dari utang, diikuti penerbitan ekuitas baru dan yang terakhir dari laba ditahan.” Dalam laporan keuangan, modal ini disebut juga dengan istilah ekuitas.

Dalam analisa fundamental, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya disebut solvabilitas. Tingkat solvabilitas ini dapat diketahui dengan proporsi atau perbandingan antara modal sendiri dan hutang yang membentuk modal. Tingkat solvabilitas memberikan gambaran tentang seberapa besar hutang-hutang perusahaan yang harus diganti dengan modal sendiri dan merupakan salah satu indikator yang digunakan para investor dan nasabah dalam menentukan sehat atau tidaknya suatu perusahaan serta digunakan oleh para investor untuk mengukur kinerja perusahaan. Pada saat solvabilitas tinggi perusahaan memiliki kemampuan melunasi hutang dengan baik. Para investor akan cenderung mempertahankan atau bahkan memperbesar investasinya. Harga saham pun akan cenderung stabil atau bahkan mengalami kenaikan apabila solvabilitas cukup tinggi.

Saham perusahaan yang *go public* adalah komoditi investasi jangka panjang yang selain memberikan keuntungan juga memiliki risiko. Hal ini merupakan salah satu hal yang menjadi perhatian investor dalam melakukan

investasinya di bursa saham karena resiko seperti tingkat hutang perusahaan berpengaruh kepada naik turunnya harga saham.

Brigham pun mengemukakan:

Selama tingkat hutang yang lebih tinggi menaikkan laba per saham yang diharapkan, leverage bekerja mengungkit harga saham, namun tingkat hutang yang lebih tinggi juga dapat meningkatkan resiko perusahaan yang meningkatkan biaya ekuitas dan selanjutnya menurunkan harga saham. (Brigham, 2006:24)

Dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ghozali (2005) dan Indriana (2006) diperoleh hasil bahwa solvabilitas berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Suatu perusahaan yang “solvable” berarti perusahaan tersebut cukup mampu dalam memenuhi seluruh hutang atau kewajiban-kewajibannya. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tingkat solvabilitas yang menjadi indikator tingkat resiko dalam suatu perusahaan memiliki pengaruh terhadap minat para investor dalam menyalurkan dananya bagi perusahaan tersebut dan pada akhirnya akan berpengaruh pada naik turunnya harga saham.

Atas fenomena dan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian mengenai: “Pengaruh Solvabilitas terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011.”

1.2 Rumusan Masalah

R.Puti Amanda, 2013

Pengaruh Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan solvabilitas pada perusahaan subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008 - 2011.
2. Bagaimana perkembangan harga saham pada perusahaan subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008 - 2011.
3. Bagaimanakah pengaruh solvabilitas terhadap harga saham perusahaan subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008 - 2011.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008 - 2011.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Solvabilitas pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2011.
2. Harga saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2011.

3. Pengaruh solvabilitas terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2011.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Penelitian Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dan mengaplikasikan teori yang diperoleh selama masa perkuliahan dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

Selain itu, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan tentang masalah yang akan diteliti, khususnya mengenai pengaruh solvabilitas terhadap harga saham perusahaan sektor properti.

1.4.2 Kegunaan Penelitian Secara Praktis

Penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran bagi perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti, sebagai informasi mengenai seberapa besar pengaruh dari solvabilitas terhadap harga saham.