

BAB I

PENDAHULUAN

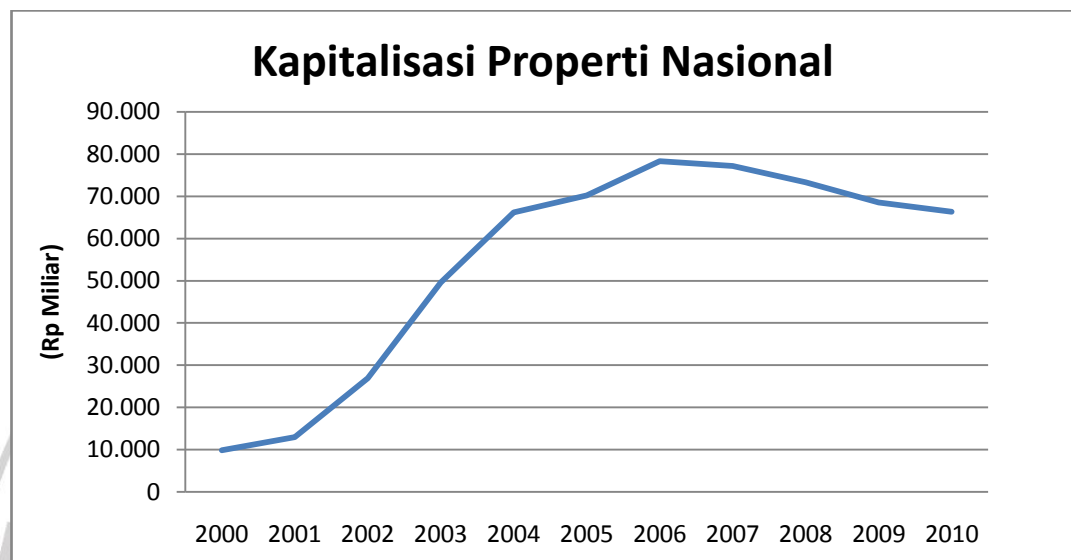
1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal memiliki peranan yang cukup besar bagi perekonomian suatu negara, khususnya bagi negara berkembang seperti Indonesia. Peranan pasar modal ini dapat dilihat dari fungsi keuangannya yaitu sebagai suatu sarana atau fasilitas dalam mempertemukan dua pihak yang saling berkepentingan yaitu pihak yang memiliki dana (investor) dengan pihak yang memerlukan dana.

Dengan adanya pasar modal, investor memiliki kesempatan untuk mendapatkan *return* sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilihnya. Hal tersebut berdasarkan pemahaman terhadap resiko dari setiap investasi yang dilakukan, terutama apabila menanamkan modal atau melakukan investasi pada saham. Hal ini disebabkan karena investasi pada saham bukan merupakan investasi yang bersifat bebas risiko (*risk free*), melainkan terdapat beberapa risiko yang memang menjadi karakteristik di dalam pasar saham.

Salah satu investasi yang dianggap menarik dan menguntungkan saat ini adalah investasi di bidang properti. Setelah krisis moneter yang terjadi, industri properti mengalami perbaikan dan menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, taman hiburan, dan lain-lain yang menyebabkan banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti karena peningkatan harga properti

yang terjadi. Pertumbuhan yang terjadi pada industri properti dapat dilihat dari nilai kapitalisasi properti nasional pada gambar di bawah ini:



Sumber : Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI)

Gambar 1.1
Kapitalisasi Properti Nasional Tahun 2000-2010

Pada gambar di atas dapat dilihat bangkitnya kembali industri properti setelah mengalami keterpurukan karena krisis ekonomi dimulai sejak tahun 2000 dengan tingkat pertumbuhan yang signifikan dan mengalami perkembangan yang sangat pesat. Peningkatan industri properti mencapai pertumbuhan tertinggi pada tahun 2006 dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp. 78.288 miliar.

Kemudian pada tahun 2007 sampai tahun 2010, industri ini mengalami sedikit penurunan yang disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah dengan adanya aturan baru pembelian rumah untuk kelas menengah ke bawah dimana calon pembeli rumah harus memiliki NPWP dan menunjukkan bukti pembayaran

SPT pajak terakhir. Persyaratan itu bisa menyulitkan karena mayoritas masyarakat kelas menengah ke bawah belum memahami dan memiliki NPWP. Perubahan lainnya adalah subsidi dari pemerintah yang dulu diberikan dalam bentuk subsidi bunga kredit selama empat tahun kini beralih kepada subsidi selama masa tenor.

Perkembangan yang terjadi pada industri properti tidak terlepas dari kontribusi perusahaan-perusahaan yang menyediakan jasa di industri ini, salah satunya adalah PT Duta Anggada Realty Tbk yang berdiri pada tahun 1983 dan merupakan salah satu perusahaan pionir di bidang properti.

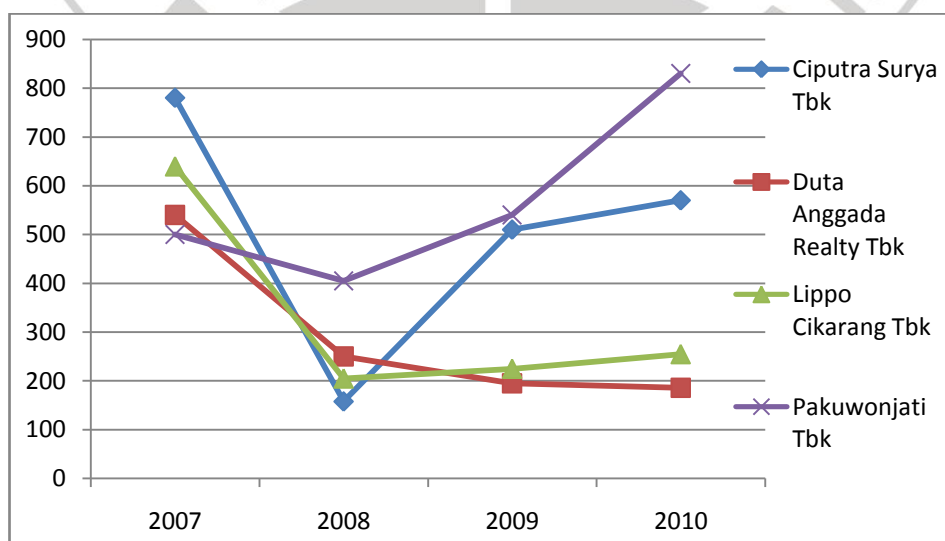
PT Duta Anggada Realty Tbk merupakan salah satu perusahaan penyedia produk dan jasa di bidang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan ini memulai usahanya dengan membangun sebuah kompleks hunian di kota Jakarta. Perusahaan kemudian mulai memperluas kegiatan usahanya dalam pembangunan properti, pengembangan *real estate*, termasuk penjualan, sewa dan pengelolaan apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat parkir, dan kegiatan terkait lainnya sampai saat ini.

Disamping itu, dengan adanya perkembangan yang terjadi di industri properti tersebut menyebabkan semakin banyak pula perusahaan yang berdiri untuk memanfaatkan peluang pasar yang ada. Hal ini tentu saja berdampak pada PT Duta Anggada Realty Tbk yang mengalami peningkatan persaingan dalam pelayanan jasa di bidang properti.

Dari data yang dimiliki oleh Bursa Efek Indonesia, sampai tahun 2010 tercatat 40 perusahaan yang terdaftar di sub-sektor *property* dan *real estate*. Beberapa perusahaan diantaranya adalah PT Ciputra Surya Tbk, PT Lippo Cikarang Tbk, dan PT Pakuwonjati Tbk.

Dengan semakin banyaknya perusahaan pesaing yang bermunculan khususnya dalam pasar modal, hal tersebut mengharuskan perusahaan meningkatkan kinerja perusahaan agar dapat menarik investor sebanyak-banyaknya. Dengan mendapatkan investor berarti perusahaan mendapatkan dana untuk mengelola dan mengembangkan usaha dengan tujuan peningkatan laba perusahaan.

Harga saham dapat dijadikan indikator keberhasilan kinerja suatu perusahaan dalam mengelola usaha yang dijalankannya. Jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan dan dapat dipertahankan maka kepercayaan investor terhadap perusahaan juga semakin tinggi dan hal ini dapat meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri. Sebaliknya jika harga saham mengalami penurunan terus menerus maka hal tersebut akan menurunkan nilai perusahaan di mata investor.



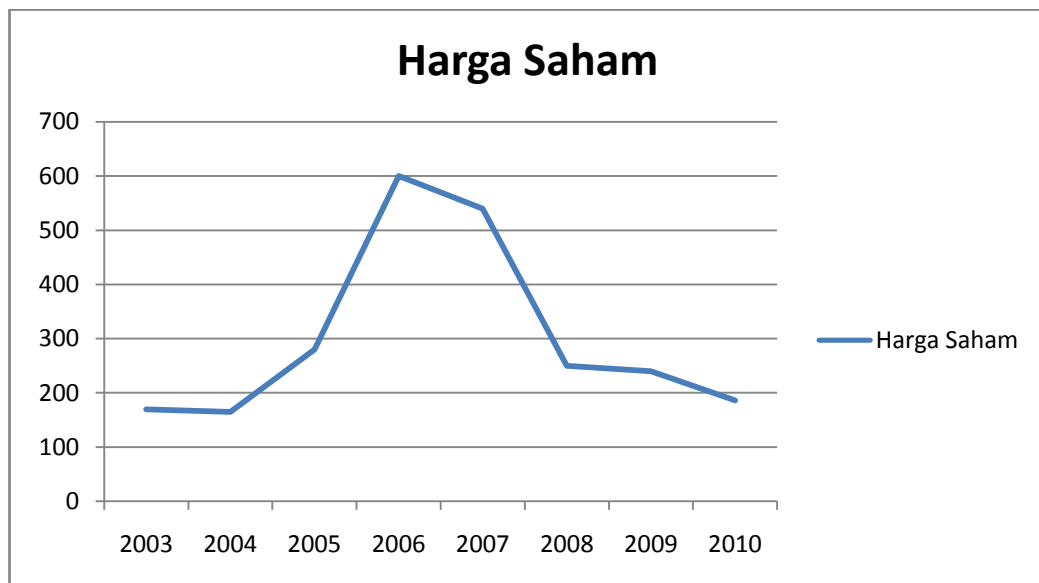
Sumber: www.idx.co.id

Gambar 1.2
Perkembangan Harga Saham Perusahaan
Sub-sektor *Property* dan *Real Estate*
Tahun 2007 – 2010

Pada gambar 1.2 dapat dilihat pada tahun 2008 terjadi penurunan harga saham seluruh perusahaan sub-sektor *property* dan *real-estate* yang disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah krisis global yang terjadi. Namun, pada tahun 2009 terjadi peningkatan kembali harga saham perusahaan-perusahaan sub-sektor *property* dan *real-estate* kecuali harga saham PT Duta Anggada Realty Tbk yang tetap mengalami penurunan harga saham bahkan hingga tahun 2010.

Penurunan harga saham yang terjadi pada PT Duta Anggada Realty Tbk menyebabkan perusahaan tersebut mencatatkan harga saham yang paling rendah pada tahun 2010 dibandingkan beberapa perusahaan pesaingnya. PT Duta Anggada Realty Tbk mencatatkan harga saham paling rendah dengan nilai Rp.186. Hal tersebut dapat dipengaruhi baik oleh faktor mikro perusahaan maupun faktor makro ekonomi yang terjadi.

Harga saham yang rendah dapat mengindikasikan turunnya nilai perusahaan di mata investor yang menyebabkan investor tidak percaya untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. PT Duta Anggada Realty Tbk mengalami penurunan harga saham terus menerus sejak tahun 2007 hingga tahun 2010 yang dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Sumber : www.yahoofinance.com

Gambar 1.3
Harga Saham PT Duta Anggada Realty Tbk
Tahun 2003 - 2010

Pada gambar 1.3 mengenai pergerakan harga saham PT. Duta Anggada Realty Tbk dapat dilihat terjadinya penurunan harga saham pada tahun 2007 dari Rp 600 menjadi Rp 540, pada tahun 2008 dan 2009 mengalami penurunan harga saham sebesar Rp 290 dan Rp 10. Kemudian pada tahun 2010, PT Duta Anggada Realty Tbk tetap mengalami penurunan harga saham sebesar 54 poin dari Rp 240 menjadi Rp 186.

Penurunan harga saham secara terus menerus yang terjadi pada PT. Duta Anggada Realty Tbk dapat menyebabkan dampak negatif baik bagi pihak investor maupun bagi pihak perusahaan. Dari sisi investor, dengan terjadinya penurunan harga saham tersebut maka para investor akan mengalami kerugian karena perusahaan tidak dapat memberikan keinginan investor terhadap keuntungan yang

diharapkan atas investasi yang dilakukannya. Dari sisi perusahaan, dengan menurunnya tingkat kepercayaan para investor terhadap kinerja perusahaan, maka PT. Duta Anggada Realty Tbk akan mengalami penurunan jumlah investor yang bersedia menyimpan dananya untuk berinvestasi pada perusahaan. Dengan demikian, perusahaan akan mengalami hambatan untuk mengelola dan mengembangkan usahanya karena penurunan jumlah dana yang didapat.

Penurunan harga saham yang terjadi dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Menurut Edward. A. Dyl et al (2002 : 225-237) faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu *firm size* (ukuran perusahaan) dan karakteristik kepemilikan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Total aktiva adalah seluruh sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan termasuk sumber daya baik yang digunakan maupun yang tidak digunakan untuk produksi seperti gedung kantor pusat, tanah kantor pusat, dan lain- lain.

Perusahaan yang memiliki total aktiva yang besar akan lebih mudah memperoleh dana di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil. Dalam berinvestasi, seorang investor akan melakukan pertimbangan dalam memilih saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Investor menganggap bahwa perusahaan besar relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba lebih besar dari pada perusahaan kecil. Dengan semakin stabilnya perusahaan maka risiko yang harus ditanggung investor semakin rendah.

Berikut ini data yang menggambarkan ukuran perusahaan yang diukur dari total aset yang dimiliki PT Duta Anggada Realty Tbk.

Tabel 1.1
Total Aset PT Duta Anggada Realty Tbk
Tahun 2003-2010

Tahun	Total Aset (Rp Miliar)	Peningkatan
2003	1.492	-
2004	1.440	-3,6 %
2005	1.530	5,8 %
2006	2.650	42,2 %
2007	2.369	-11,8 %
2008	2.109	-12,3 %
2009	2.701	21,9 %
2010	2.499	-8,1 %

Sumber : ICMD diolah

Pada tabel 1.1 dapat dilihat terjadinya penurunan nilai total aset/aktiva yang dimiliki PT Duta Anggada Realty Tbk pada tahun 2004 dari Rp 1.492.000.000.000 menjadi Rp 1.440.000.000.000, pada tahun 2007 dan tahun 2008 masing-masing sebesar Rp 281.000.000.000 dan Rp 260.000.000.000. Kemudian pada tahun 2010 PT Duta Anggada Realty Tbk mengalami penurunan sebesar Rp 202.000.000.000.

Penurunan ukuran perusahaan yang diukur dari total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut memungkinkan perusahaan mengalami kesulitan mendapatkan dana di pasar modal dibandingkan perusahaan yang memiliki ukuran lebih besar. Investor cenderung lebih tertarik dan percaya kepada perusahaan yang memiliki ukuran lebih besar dalam menjalankan usahanya yang

pada akhirnya memberikan keuntungan dari investasi yang dilakukan. Hal tersebut disebabkan karena investor menganggap bahwa perusahaan besar relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba lebih besar dari pada perusahaan kecil.

Selain mempertimbangkan pengaruh faktor ukuran perusahaan terhadap harga saham, menurut Alwi (2003 :87) terdapat faktor internal perusahaan yang mempengaruhi harga saham, yaitu *earning per share* (EPS), *dividen per share* (DPS), *price earning ratio* (PER), *net profit margin* (NPM), *return on assets* (ROA) dan lain-lain.

Price Earning Ratio (PER) dapat diartikan sebagai indikator kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan. PER merupakan bagian dari rasio pasar dimana sudut pandang rasio pasar ini lebih banyak pada sudut pandang investor dan juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberi nilai/harga pada suatu perusahaan. PER digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa depan.

PER menggambarkan hubungan antara harga pasar saham dan laba per saham. PER dianggap oleh para investor sebagai ukuran kekuatan perusahaan untuk memperoleh laba di masa yang akan datang. Investor menganggap perusahaan yang mempunyai kesempatan tumbuh yang besar biasanya mempunyai nilai PER yang tinggi, sebaliknya perusahaan yang berisiko biasanya mempunyai nilai PER yang rendah.

Berikut ini adalah data yang menunjukkan besarnya nilai PER PT Duta Anggada Reality Tbk pada tahun 2003-2010 dalam tabel 1.1 di bawah ini :

Tabel 1.2
PER PT Duta Anggada Realty Tbk
Tahun 2003-2010

Tahun	PER (x)	Rata-rata PER Industri
2003	0,52	8,43
2004	-0,65	11,21
2005	-0,83	13,28
2006	6,74	18,37
2007	14,40	36,83
2008	7,61	2,08
2009	7,95	17,10
2010	7,13	9,76

Sumber : ICMD data diolah

Pada tabel 1.2 dapat dilihat terjadinya penurunan nilai faktor PER yang dimiliki oleh PT Duta Anggada Realty Tbk. Pada tahun 2004 PT Duta Anggada Realty Tbk mengalami penurunan PER sebesar 1,17 kali dan pada tahun 2005 sebesar 0,18 kali. Kemudian PT Duta Anggada Realty Tbk mengalami penurunan nilai PER kembali pada tahun 2008 dari 14,40 kali menjadi 7,61 kali dan pada tahun 2010 dari 7,95 kali menjadi 7,13 kali.

Penurunan pada faktor PER dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah tingkat deviden yang dibagikan oleh perusahaan kepada investor dan tingkat return yang disyaratkan. Hasil PER yang tinggi menandakan bahwa investor mempunyai keyakinan yang besar atas prospek masa depan perusahaan. Rasio ini menggambarkan kesediaan investor membayar suatu jumlah untuk setiap rupiah laba yang diperoleh perusahaan.

Fenomena mengenai penurunan harga saham yang terjadi pada PT Duta Anggada Realty Tbk terkait dengan terjadinya penurunan ukuran perusahaan yang dimiliki dan kinerja pasar yang diraih, menjadi satu hal yang menarik untuk diteliti. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai hubungan antara ukuran perusahaan dan kinerja pasar dengan harga saham. Untuk itu penelitian dilakukan dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Kinerja Pasar Terhadap Harga Saham PT Duta Anggada Realty Tbk”**.

1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya perusahaan yang dilihat dari besarnya total aktiva yang dimiliki suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki total aktiva besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama. Bila kondisi ukuran perusahaan semakin besar maka perusahaan dinilai mampu menghasilkan laba yang lebih besar juga. Hal ini menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan investor dalam pengambilan keputusan investasi.

Price Earning Ratio (PER) sebagai salah satu tolak ukur terhadap kinerja pasar dapat diartikan sebagai indikator kepercayaan pasar terhadap perkembangan suatu perusahaan. Salah satu pendekatan analisis fundamental ini melihat perbandingan antara harga pasar (*capital market*) terhadap laba per saham (*earning per share*) yang didapatkan oleh perusahaan. Perusahaan yang memiliki nilai PER yang tinggi dianggap memiliki kinerja yang baik dalam mengelola usahanya.

Saham menunjukkan besaran modal yang disetorkan investor kepada perusahaan dan memberikan indikasi kepemilikan atas perusahaan tersebut sehingga pemegang saham memiliki hak menentukan arah kebijakan perusahaan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Saham merupakan investasi yang menarik karena berbagai alasan diantaranya tingkat keuntungan yang didapatkan relatif cepat dan saham dapat memberikan penghasilan tambahan berupa deviden.

Dalam melakukan sebuah investasi, seorang investor biasanya berupaya untuk merumuskan harga saham yang seharusnya dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang tinggi di masa yang akan datang. Harga saham merupakan gambaran keberhasilan suatu kinerja perusahaan. Semakin tinggi harga saham berarti perusahaan tersebut telah mengelola perusahaannya dengan baik. Hal tersebut akan menarik minat dan meningkatkan nilai perusahaan di mata para investor.

Pada tahun 2010 PT Duta Anggada Realty Tbk mengalami penurunan jumlah ukuran perusahaan yang diukur dari total aktivasnya sebesar Rp 202.000.000.000 dan kinerja pasar yang diukur dengan nilai PER-nya yaitu sebesar 0.82 kali. Hal ini diikuti dengan turunnya nilai harga saham perusahaan sebesar 54 poin.

Dari latar belakang di atas, peneliti membatasi ruang lingkup penelitian dengan berfokus pada pengaruh ukuran perusahaan dan kinerja pasar terhadap harga saham PT Duta Anggada Realty Tbk.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana gambaran ukuran perusahaan pada PT Duta Anggada Realty Tbk ?
2. Bagaimana gambaran kinerja pasar pada PT Duta Anggada Realty Tbk ?
3. Bagaimana gambaran harga saham pada PT Duta Anggada Realty Tbk ?
4. Bagaimana gambaran pengaruh ukuran perusahaan dan kinerja pasar terhadap harga saham PT Duta Anggada Realty Tbk ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian adalah :

1. Mengetahui gambaran ukuran perusahaan pada PT Duta Anggada Realty Tbk.
2. Mengetahui gambaran kinerja pasar pada PT Duta Anggada Realty Tbk.
3. Mengetahui gambaran harga saham pada PT Duta Anggada Realty Tbk.
4. Mengetahui gambaran pengaruh ukuran perusahaan dan kinerja pasar terhadap harga saham PT Duta Anggada Realty Tbk.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini, penulis mengharapkan kegunaan dan manfaat, diantaranya adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi khususnya bagi bidang manajemen keuangan dalam memberikan informasi teoritis dan empiris terkait teori kinerja keuangan, khususnya mengenai ukuran perusahaan, kinerja pasar, dan harga saham. Penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi sumbangan pemikiran dalam membandingkan antara teori yang didapat dalam perkuliahan dengan realisasi teori tersebut dalam perusahaan.

2. Kegunaan Praktis

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan yang dapat diuraikan seperti berikut ini :

- a. Bagi investor dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.
- b. Bagi emiten dapat digunakan sebagai acuan untuk meningkatkan kinerja agar dapat menarik minat investor untuk berinvestasi.

- c. Bagi peneliti dapat digunakan untuk menambah wawasan dalam studi manajemen keuangan, khususnya pasar modal.

