

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring dengan tumbuhnya pembangunan sektor riil, maka sektor keuangan pun ikut berkembang. Dikarenakan pembangunan sektor riil membutuhkan investasi yang besar, maka perusahaan mencoba mencari sumber pendanaan yang berasal dari lembaga di sektor-sektor keuangan seperti bank maupun pasar modal dengan menerbitkan saham di bursa efek.

Eduardus Tandelilin (2001:13) mengemukakan bahwa, “pasar modal adalah pertemuan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas.” Teori tersebut menjelaskan bahwa pasar modal merupakan sarana perusahaan untuk mendapatkan kebutuhan dana dengan mempertemukan pihak yang mempunyai kelebihan dana untuk melakukan investasi surat berharga yang ditawarkan pihak perusahaan yang membutuhkan dana.

Investasi merupakan kegiatan menanamkan modal untuk mendapatkan keuntungan di kemudian hari. Investasi dapat dilakukan pada aset nyata dan aset finansial. Aset nyata adalah aset fisik seperti emas atau tanah. Aset finansial adalah surat menyurat yang membuktikan klaim terhadap penerbit, seperti sekuritas. Pada dasarnya investasi selalu mengandung unsur ketidakpastian (risiko). Selain memberikan keuntungan berupa *capital gain* dan dividen, investasi dalam saham dapat pula memberikan kemungkinan kerugian. Kerugian tersebut antara lain,

hilangnya semua modal yang diinvestasikan apabila perusahaan yang sahamnya dibeli mengalami kebangkrutan, tidak diterimanya pembayaran dividen dan menderita *capital loss*.

Ketidakpastian investasi dalam saham mendorong investor untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan. Alangkah baiknya jika investor terlebih dahulu memperdalam pengetahuan mereka untuk memahami strategi perdagangan saham dengan baik. Ibarat hendak mengembangkan bisnis baru, investor harus mampu mengenali segala aspek yang ada, setidaknya pengetahuan yang dibutuhkan dalam suatu bisnis, dalam hal ini bisnis berdagang saham. Salah satu kemampuan yang penting bagi investor adalah kemampuan membaca pergerakan harga saham masa lalu, yang pada akhirnya akan membantu investor mengambil keputusan yang tepat.

Diantara berbagai surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal, saham (dalam hal ini saham biasa) merupakan surat berharga yang paling banyak dikenal masyarakat. Diantara perusahaan-perusahaan yang menerbitkan surat berharga, saham biasa juga merupakan surat berharga yang paling banyak dipergunakan dan diperdagangkan di pasar modal untuk menarik dana dari masyarakat. Dengan menginvestasikan dananya, investor dapat menerima keuntungan yang menggiurkan di samping mendapat risiko yang besar. Sehingga masalah tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi investor dalam menginvestasikan dananya.

Untuk mengatasi masalah ketidakpastian tersebut, seorang investor harus memiliki suatu alat analisis untuk membantu menentukan kapan harus membeli atau

menjual sahamnya. Ada dua tipe dasar analisis saham yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah analisis sekuritas dengan menggunakan grafik harga dan volume historis. Pada dasarnya, analisis teknikal ini menawarkan pengembangan teknik perdagangan saham berdasarkan pengamatan dan pergerakan harga serta volume perdagangan masa lalu. Analisis teknikal sangat cocok digunakan dalam keadaan ekonomi relatif stabil. Namun, ketika kondisi ekonomi sedang bergejolak, analisis ini rawan melakukan kesalahan estimasi, karena harga saham tidak dipengaruhi oleh harga masa lalu, tetapi oleh faktor ekonomi mikro atau makro yang tidak dapat diprediksi (*unpredictable*). Oleh karena itu, dibutuhkan analisis fundamental untuk mengestimasi pergerakan saham.

Analisis fundamental adalah analisis sekuritas yang menggunakan data-data fundamental dan faktor-faktor eksternal yang berhubungan dengan badan usaha. Data fundamental yang dimaksud adalah data keuangan, data pangsa pasar, siklus bisnis, dan sejenisnya. Sementara data faktor eksternal yang berhubungan dengan badan usaha adalah kebijakan pemerintah, tingkat bunga, inflasi dan sejenisnya.

Dalam melakukan analisisnya, investor memerlukan informasi berupa laporan keuangan. Setelah dianalisis laporan keuangan dapat menggambarkan kinerja keuangan suatu perusahaan. Setiap perusahaan yang *go public* diharuskan menyertakan rasio keuangan yang relevan sesuai dengan Keputusan Ketua Bapepam Nomor KEP-51/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 (BEJ). Analisis Rasio keuangan (*Financial Ratio Analysis*) yang sering digunakan di pasar modal untuk memprediksi

harga saham antara lain : (1) rasio likuiditas; (2) rasio aktivitas; (3) rasio profitabilitas; (4) rasio solvabilitas; dan (5) rasio pasar/saham.

Pergerakan harga saham perusahaan pada sektor properti dan real estate bersifat fluktuatif, ada kalanya mengalami penurunan maupun kenaikan harga saham. Penurunan saham tampak jelas pada pertengahan tahun 1997 sampai penghujung tahun 1998, hal ini disebabkan oleh krisis ekonomi. Tidak tanggung-tanggung, peristiwa yang juga populer dengan nama Krisis Moneter (Krismon) ini berhasil melemahkan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar (saat itu) dari Rp4.850/Dollar jatuh hingga sekitaran Rp17.000/Dollar. Peristiwa ini berhasil memporak-porandakan ekonomi makro Republik Indonesia dimana banyak perusahaan swasta gulung tikar, beberapa Bank mengalami kebangkrutan, ketidakseimbangan pasar modal. Kemudian pada tahun 2007–2008 terjadi resesi global, yaitu satu periode kemerosotan pendapatan riil dan peningkatan pengangguran dalam masa minimal dua kuartal berturut-turut. Kemudian menyebabkan laba dunia usaha merosot. Semua hal ini berawal dari negara adidaya Amerika Serikat. Pada bulan Juli 2007, kepercayaan dalam nilai *securitized mortgage* hilang dari investor di Amerika Serikat. Lambat laun krisis ini meningkat semakin tinggi pada September 2008. Krisis ekonomi global ini disebabkan akibat *subprime mortgage* (berupa kerugian surat berharga properti). *Subprime mortgage* itu pinjaman tanpa agunan, yang pada kasus Amerika digunakan untuk membeli rumah. Untuk menekan inflasi akibat *subprime mortgage* Amerika lantas menaikkan *fed rate* (suku bunga) yang secara otomatis menaikkan bunga

pinjaman. Pada akhirnya banyak orang yang tidak bisa membayar rumahnya dan mengakibatkan kredit macet.

Krisis ekonomi global sendiri merupakan peristiwa di mana seluruh sektor ekonomi pasar dunia mengalami keruntuhan dan mempengaruhi sektor lainnya di seluruh dunia. Dari kasus ini terlihat bahwa negara adidaya yang memegang kendali ekonomi pasar dunia yang mengalami keruntuhan besar dari sektor ekonominya. Salah satu negara yang menerima dampak tersebut ialah Indonesia. Dampak krisis dialami oleh perusahaan sektor properti dan real estate. Pada tahun 2008 harga saham mengalami penurunan drastis. Hal ini terlihat dari grafik pergerakan indeks saham pada Gambar 1.1.



Sumber: Bursa Efek Indonesia

**Gambar 1.1**  
**Grafik Pergerakan Indeks Sektor Properti dan Real Estate**  
**Januari 1996 – Desember 2009**

Gambar di atas menjelaskan bahwa harga saham setiap perusahaan dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi, terutama pada tahun 1997–1998 dan tahun 2007–2008.

Berdasarkan fenomena di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, dengan judul skripsi: Pengaruh Kinerja Saham Terhadap Harga Saham (Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2010).”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dikemukakan diatas, peneliti merumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran kinerja saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010?
2. Bagaimana gambaran harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010?
3. Bagaimana pengaruh kinerja saham terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010?

## **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis secara mendalam mengenai harga saham pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa

Efek Indonesia (BEI) tahun 2010. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk mengumpulkan data mengenai faktor yang akan mempengaruhi harga saham yaitu rasio pasar.

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui gambaran kinerja saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010.
2. Untuk mengetahui gambaran harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010.
3. Untuk mengetahui pengaruh kinerja saham terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan dan pemahaman tentang teori-teori yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan realisasinya di lapangan khususnya mata kuliah Manajemen Keuangan. Penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu dan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dalam bidang yang sama.

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan atau pertimbangan baik berupa saran atau koreksi, dan dapat menjadi sumbangan pemikiran khususnya dalam memberikan masukan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pengaruh pengumuman laporan keuangan perusahaan terhadap harga sahamnya.