

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Penelitian

Krisis ekonomi global yang terjadi pada saat ini sangat berpengaruh pada perekonomian dalam negeri. Penurunan kondisi ekonomi ini ditandai oleh kebangkrutan sejumlah lembaga keuangan di Amerika Serikat yang berakibat secara global dan menyebabkan krisis keuangan terhadap negara lainnya. Perekonomian Eropa juga mengalami dampak yang lebih besar, karena institusi keuangan negara-negara di kawasan itu memiliki peranan yang besar, demikian pula dengan perekonomian Jepang dan China. ([www.wartaekonomi.com](http://www.wartaekonomi.com))

Menurunnya pendapatan pada sektor bisnis dapat pula menyebabkan lambatnya pertumbuhan ekonomi, dimana kondisi ini mempengaruhi kondisi perekonomian negara. Menurunnya kinerja keuangan akan mempengaruhi pembiayaan defisit APBN Negara yang berasal dari pasar. Tahun ini, Pemerintah Indonesia tidak menerbitkan surat utang baru untuk menutup *defisit* anggaran sebesar Rp 60,5 triliun. ([www.detiknews.com](http://www.detiknews.com))

Pasar modal merupakan salah satu indikator kemajuan perekonomian negara, karena pasar modal merupakan salah satu alternatif sumber dana bagi pembiayaan beroperasinya suatu perusahaan. Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik surat utang (obligasi), ekuiti (saham), reksa dana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Pasar modal merupakan

sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain seperti pemerintah, dan sebagai sarana bagi kegiatan berinvestasi. Di sisi lain dengan adanya pasar modal dapat membuka peluang investasi melalui proses *go public*, yang berarti sebagian sahamnya dapat dimiliki oleh masyarakat luas dan tentunya akan menciptakan pemerataan pendapatan. Beragam instrumen keuangan ditawarkan di pasar modal, namun investasi dalam saham yang lebih banyak dipilih oleh investor dalam berinvestasi, hal ini dapat dilihat dari perdagangan saham yang melebihi perdagangan jenis investasi lainnya.

Indeks harga saham adalah suatu indikator yang menunjukkan pergerakan harga saham ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Indeks berfungsi sebagai indikator *trend* pasar, artinya pergerakan indeks menggambarkan kondisi pasar pada suatu saat, apakah pasar sedang aktif atau lemah dengan adanya indeks kita dapat mengetahui *trend* pergerakan harga saham saat ini, apakah sedang naik, stabil atau turun. Pergerakan indeks menjadi indikator penting bagi para investor untuk menentukan apakah mereka akan menjual, menahan atau membeli suatu atau beberapa saham ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Harga-harga saham bergerak dalam hitungan detik dan menit, maka nilai indeks pun bergerak turun naik dalam hitungan waktu yang cepat pula. Di Bursa Efek Indonesia terdapat enam jenis indeks, yakni, Indeks Individual, Indeks Harga Saham Sektoral, Indeks Harga Saham Gabungan atau IHSG (*Composite Stock Price Index*), Indeks LQ 45, Indeks Syariah atau JII (Jakarta *Islamic Index*). Tabel 1.1 berikut ini menjelaskan indeks saham sektoral di BEI periode 2007-2008.

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Harga Saham Sektoral**  
**Periode 2007-2008**

Indeks	2007	2008
Agriculture	2.754,756	958,456
Basic Industry	238,053	125,203
Consumer Goods	436,039	340,128
Finance	260,568	159,259
Infrastructure	874,065	462,936
Manufacturing	403,006	242,01
Mining	3.270,088	903,765
Misellanous Industry	477,354	240,484
Property & Real Estate	251,816	95,411
Trade & Service	392,242	145,639

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Berdasarkan table 1.1 dapat dilihat bahwa dari tahun 2007- 2008 harga saham pada sektor pertanian (*agriculture*), dan sektor pertambangan (*mining*) tetap menjadi yang paling tinggi harga sahamnya dibandingkan dengan perusahaan lain, yakni sektor *agriculture* pada tahun 2007 ditutup pada Rp 2.754,756 dan pada tahun 2008 setelah mengalami krisis ekonomi global menurun pada Rp 958,456, sedangkan sektor pertambangan (*mining*) pada tahun 2007 di tutup pada harga Rp 3.270,088, dan pada tahun 2008 menurun harga sahamnya menjadi Rp 903,765. Harga saham yang cenderung paling rendah dari tahun 2007 adalah pada sektor *basic industry*, *finance* dan *real estate*, yakni masing-masing indeks pada Rp 238,053, 260 568, dan Rp 251,816, dengan demikian dapat dilihat bahwa pada periode 2007 indeks harga saham terendah dialami oleh *basic industry*, namun pada periode 2008 harga saham paling rendah dialami oleh *sector property* dan *real estate* yakni pada indeks saham Rp 95,411.

Nilai suatu perusahaan ditunjukkan dengan harga sahamnya, maka semakin tinggi nilai perusahaan semakin tinggi pula harga sahamnya. Tabel 1.2 menggambarkan mengenai perkembangan harga saham perusahaan pada *sector property dan real estate* yang mengalami fluktuasi pada tiap tahunnya.

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan Harga Saham**  
**Sektor *Property dan Real Estate***  
**Periode 2003-2007**

<b>Indeks</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Modernland Realty Ltd. Tbk	110	90	145	85	45
Jaya Real Property Tbk	86	98	180	160	70
Bhuwanatala Indah Permai	268	212	185	140	85
Dayaindo Resources International Tbk	238	270	232	180	130
Ciputra Development Tbk	120	178	85	42	20

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Berdasarkan Tabel 1.2 Pada periode 2005 Modernland Realty Ltd. Tbk mengalami penurunan harga saham dari Rp 110,- menjadi Rp 90,- kemudian pada tahun 2006 harga saham Modernland Realty Ltd. Tbk mengalami kenaikan kembali yaitu menjadi Rp 145,- namun dari tahun 2007 sampai 2008 harga saham Modernland Realty Ltd. Tbk mengalami penurunan hampir setengahnya dari harga saham sebelumnya, yaitu masing-masing Rp 85,- dan Rp 45,-. Pada tahun 2005-2006 harga saham Jaya Real property, Tbk mengalami kenaikan yaitu dari tahun sebelumnya Rp 86,- menjadi Rp 98,- kemudian pada tahun 2006 menjadi Rp 180,- namun dari tahun 2007-2008 harga saham Jaya Real property, Tbk mengalami penurunan masing-masing Rp 160,- dan Rp 70,- penurunan harga saham tertinggi Jaya Real property, Tbk terjadi pada tahun 2008, sebesar 56%. Harga saham tertinggi Bhuwantala Indah Permai, Tbk terjadi pada tahun 2004 sebesar Rp 268,- namun dari tahun 2005 hingga 2008 harga saham Bhuwantala

Indah Permai, Tbk terus mengalami penurunan harga paling rendah yaitu Rp 70,- pada tahun 2008. Harga saham tertinggi Dayaindo Resources, Tbk terjadi pada tahun 2005 sebesar Rp 270,- sedangkan sejak tahun 2006 sampai 2008 harga saham Dayaindo Resources, Tbk mengalami penurunan, harga saham terendah terjadi pada tahun 2008 sebesar Rp 130,-. Seperti halnya Dayaindo Resources, Tbk, Ciputra Development Ltd, Tbk, juga hanya mengalami satu kali kenaikan harga saham yaitu pada tahun 2005 dan merupakan pencapaian harga saham tertinggi pada periode 2004- 2008 yaitu sebesar Rp 178,- sedangkan sejak periode 2006-2008 harga sahamnya terus mengalami penurunan, harga saham terendah terjadi pada tahun 2008 sebesar Rp 20,- yang menurun 53% dari tahun sebelumnya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dilihat bahwa harga saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan terutama pada tahun 2007 dan 2008. Harga saham yang turun menunjukkan penurunan terhadap nilai perusahaan, dengan demikian para investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan, karena harga saham yang rendah akan menghasilkan tingkat pengembalian yang rendah pula. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, baik itu faktor eksternal maupun faktor internal, faktor eksternal diantaranya kondisi perekonomian maupun pemerintahan, sedangkan faktor internal adalah faktor yang berhubungan dengan perusahaan itu sendiri seperti modal, yang membentuk struktur modal perusahaan yang digunakan untuk membiayai aktivitas perusahaan. Struktur modal merupakan proporsi antara modal sendiri dan hutang yang membentuk modal.

Perusahaan memerlukan sejumlah dana untuk menjalankan aktivitas usahanya, apabila dana yang tersedia tidak mencukupi maka perusahaan melakukan *debt financing* (hutang), namun hutang yang terlalu tinggi juga dapat meningkatkan risiko perusahaan dan menurunkan harga saham.

Brigham (2006:24) mengemukakan:

Selama tingkat utang yang lebih tinggi menaikkan laba per saham yang diharapkan, *leverage* bekerja mengungkit harga saham, namun tingkat hutang yang lebih tinggi juga meningkatkan risiko perusahaan yang meningkatkan biaya ekuitas dan selanjutnya menurunkan harga saham.

Menurut Suad Husnan, Eny Pujiastuti, 2002:263 “Struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan atau harga saham, adalah struktur modal yang terbaik”, maka struktur modal yang optimal memiliki pengaruh yang baik untuk meningkatkan harga saham. Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan Subekty: 2001, dan Ristanty: 2004 diperoleh hasil bahwa struktur modal akan mempengaruhi harga saham. Sesuai dengan pendekatan tradisional yaitu terdapat struktur modal yang optimal untuk setiap perusahaan, struktur modal yang optimal terjadi pada saat nilai perusahaan *maximum*. Dengan demikian diharapkan perusahaan dapat mengelola struktur modalnya agar optimal, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaannya.

Berdasarkan masalah di atas, maka perlu dilakukan penelitian mengenai “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2004-2008.”

## 1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian harga saham perusahaan *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan. Kondisi ini tentunya akan berpengaruh terhadap kredibilitas perusahaan dan tingkat pengembalian atau *return* saham terhadap investor. Pada dasarnya setiap perusahaan memiliki tujuan untuk meningkatkan nilai perusahaannya melalui harga saham. “Banyak faktor yang yang diduga dapat mempengaruhi harga saham perusahaan diantaranya, kapitalisasi pasar, struktur modal, *earning per share*, *dividend* per saham, *earning yield*, dan faktor-faktor lain.” (Ciaran Walsh, 2003:144)

Pada penelitian ini peneliti membatasi faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan, yakni hanya dari sudut struktur modal. Hal ini disebabkan karena keterbatasan biaya, tenaga dan waktu dalam melakukan penelitian. Perusahaan *property* dan *real estate* yang *go public* di BEI, perlu menjaga kinerja perusahaannya dengan baik, melalui pengelolaan struktur modal yang optimal agar dapat meningkatkan harga saham perusahaannya, sesuai dengan yang di targetkannya.

## 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan struktur modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI periode 2004 – 2008.

2. Bagaimana perkembangan harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI periode 2004 – 2008.
3. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI.

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan data dan informasi yang berhubungan dengan pengaruh struktur modal terhadap harga saham dengan tujuan untuk memperoleh temuan mengenai:

1. Struktur modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI periode 2004 –2008.
2. Harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI periode 2004 –2008.
3. Pengaruh struktur modal terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* di BEI.

#### **1.5. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan baik secara teoritis, maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pengetahuan yaitu bagi perkembangan ilmu Manajemen Keuangan, melalui pendekatan serta metode-metode yang digunakan terutama dalam



mengidentifikasi struktur modal yang mempengaruhi harga saham perusahaan, sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi para akademisi dalam mengembangkan teori keuangan.

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dan berguna untuk bahan informasi bagi kemajuan perusahaan di masa yang akan datang serta untuk memberikan masukan bagi manajer-manajer dalam mengambil keputusan.

