

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Krisis ekonomi global yang terjadi pada tahun 2008 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. Kondisi ini tentu saja berpengaruh terhadap kondisi dunia usaha di Indonesia. Namun seiring perkembangannya, perekonomian Indonesia berusaha untuk bangkit kembali.

Dengan semakin berkembangnya dunia usaha, maka kebutuhan dana untuk membuka proyek baru dan proyek perluasan usaha semakin meningkat. Dalam rangka menjembatani bertemunya antara kepentingan permintaan dengan kepentingan penawaran dana, maka pasar keuangan sangat dibutuhkan, salah satunya yaitu melalui pasar modal.

Pasar modal di Indonesia saat ini merupakan hasil proses perkembangan yang panjang, yaitu sejak diaktifkan kembali pada tanggal 10 Agustus 1977. Kemudian, untuk meningkatkan kinerja pasar modal pemerintah mengeluarkan paket-paket deregulasi, diantaranya Paket Desember 1987, Paket Oktober 1988, dan juga Paket Desember 1988. Salah satu poin penting dari isi deregulasi tersebut yaitu diperbolehkannya investor asing untuk melakukan akses di pasar modal. Selama ini

kondisi pasar modal berfluktuatif dan secara umum mengikuti pola pergerakan ekonomi Indonesia.

Bagi perusahaan pasar modal merupakan alternatif yang baik untuk memenuhi kebutuhan pendanaan perusahaan, sedangkan bagi investor (baik individu maupun perusahaan), pasar modal merupakan alternatif investasi yang dapat mendatangkan keuntungan, sesuai dengan tingkat risiko yang bersedia ditanggung oleh investor.

Investasi di pasar modal dalam bentuk saham, keuntungan yang diperoleh berupa *capital gain/loss* dan juga dividen. Sedangkan untuk investasi pada surat hutang (obligasi), keuntungan yang diperoleh berupa pendapatan bunga. *capital gain/loss* adalah selisih lebih atau kurang dari harga saham. Dividen digunakan untuk mengukur kinerja saham berdasarkan dividen yang dibagikan, semakin besar dividen maka saham tersebut semakin menarik bagi investor.

Sementara itu dari sisi perusahaan, perkembangan harga saham dari waktu ke waktu menunjukkan nilai perusahaan di mata para investor, hal tersebut sesuai apa yang dikemukakan oleh Suad Husnan dan Pudjiastuti (2007: 6) bahwa “nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual”. Lebih lanjut, Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti (2007: 7) mengatakan bahwa “bagi perusahaan yang menerbitkan saham di pasar modal, harga saham yang diperjualbelikan di bursa merupakan indikator nilai perusahaan.” Oleh sebab itu, semakin baik kinerja yang dilakukan perusahaan maka semakin baik

nilai perusahaan di mata investor, hal tersebut tercermin dari perkembangan harga perusahaan tersebut di bursa efek.

Semakin tinggi harga saham menunjukkan bahwa saham tersebut semakin diminati investor karena dengan semakin tinggi harga saham tersebut akan menghasilkan *capital gain* yang besar pula. Namun pada kenyataannya sejak terjadi krisis keuangan global banyak perusahaan mengalami penurunan harga saham sehingga mengakibatkan perusahaan tersebut kurang diminati oleh para investor. Hal tersebut terlihat melalui beberapa indikator di pasar saham yaitu nilai kapitalisasi pasar saham, nilai perdagangan saham, indeks harga saham gabungan (IHSG), dan juga jumlah emiten. Menurut data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia pada tahun 2008, IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) mengalami penurunan harga saham, pada penutupan tahun 2007 sebesar Rp. 2.745,826 kemudian menjadi Rp. 1.355,408 pada penutupan tahun 2008. Semua sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia juga mengalami penurunan harga saham selama tahun 2008, seperti sektor manufaktur yang harga sahamnya turun dari Rp 403,006 menjadi Rp. 236,540, sektor pertambangan turun dari Rp. 260,568 menjadi Rp. 176.334, dan sedangkan sektor perbankan turun dari harga Rp. 260,568 menjadi Rp. 176,334 (IDX Statistics 2008, [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Di sektor properti dan real estate juga terjadi penurunan harga saham sehingga keuntungan yang diharapkan oleh investor juga menurun. Berikut ini disajikan kondisi harga saham beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami

penurunan harga saham dengan modal pasar (*Market Capitalization*) terbesar dan mengalami penurunan harga saham ketika sebelum terjadi krisis global di tahun 2008 hingga data terbaru pertengahan 2010 (kuartal ke dua). Seperti yang dapat dilihat pada tabel 1.1

Dari tabel 1.1 menunjukkan bahwa terjadi penurunan harga saham pada periode akhir tahun 2008 dan awal periode tahun 2009, sebagai imbas dari krisis keuangan global. Rata-rata penurunan saham terjadi pada kuartal ke empat di tahun 2008, kecuali saham PT Duta Pertiwi Tbk dan PT Intiland Development Tbk yang justru harga sahamnya stagnan dari kuartal ke tiga hingga kuartal ke empat, dengan masing-masing perolehan harga saham sebesar Rp 1.000 dan Rp 400. Bahkan harga saham PT. Lippo Karawaci Tbk masih sempat mengalami kenaikan harga saham dari kuartal ke tiga hingga kuartal pertama di tahun 2009, meskipun begitu di kuartal ke dua tahun 2009 saham tersebut mengalami penurunan, dari harga Rp 840 turun menjadi Rp 670.

Di kuartal-kuartal berikutnya atau setelah terjadinya krisis global, beberapa harga saham perusahaan-perusahaan properti di atas kembali mengalami kenaikan. Tetapi hal itu tidak terjadi pada PT. Bakrieland Development yang justru terjadi adalah sebaliknya, meski sempat naik di beberapa kuartal tahun 2009, harga saham PT. Bakrieland Development Tbk mengalami penurunan.

**TABEL 1.1**  
**HARGA SAHAM PERUSAHAAN YANG TERCATAT DI BURSA EFEK**  
**INDONESIA SUB-SEKTOR POPERTI DAN REAL ESTATE TAHUN 2008-**  
**2010**

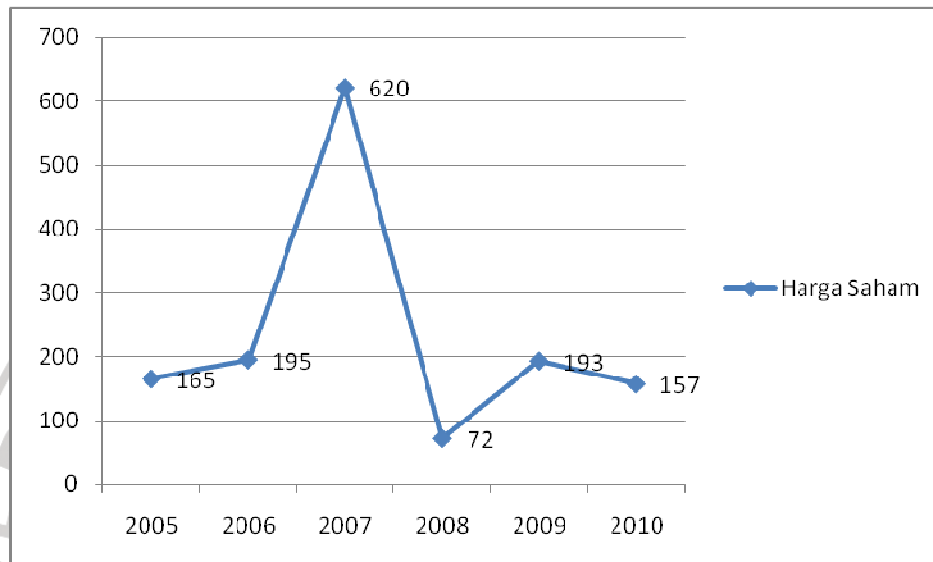
No.	Perusahaan	2008 (Q1)	2008 (Q2)	2008 (Q3)	2008 (Q4)	2009 (Q1)	2009 (Q2)	2009 (Q3)	2009 (Q4)	2010 (Q1)	2010 (Q2)
1.	Bakrieland Development Tbk	520	355	235	72	85	295	370	193	240	144
2.	Bumi Serpong Damai Tbk	-*	420	300	95	99	540	640	880	610	720
3.	Ciputra Development Tbk	550	395	375	184	360	720	740	485	860	335
4.	Duta Pertiwi Tbk	950	1.100	1.000	1.000	870	820	700	530	710	800
5.	Intiland Development Tbk	690	480	400	400	190	285	690	640	1.340	1.050
6.	Jaya Real Property Tbk	1.150	870	900	500	480	690	780	800	760	790
7.	Kawasan Industri Jababeka Tbk	135	128	92	50	50	106	133	119	107	93
8.	Lippo Karawaci Tbk	800	730	700	800	840	670	670	510	600	500
9.	Pakuwon Jati Tbk	550	540	500	405	195	350	500	540	610	800
10.	Summarecon Agung Tbk	670	260	285	166	191	385	580	600	830	850

Keterangan : \* = Perusahaan yang bersangkutan pada periode tersebut belum terdaftar di BEI

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

Padalah diketahui bahwa PT Bakrieland Development Tbk merupakan salah satu perusahaan dengan kapitalisasi pasar tertinggi di sektor industri properti. Dengan kapitalisasi pasar mencapai Rp 3,84 triliun di Bursa Efek Indonesia per 31 Desember 2009 (Laporan keuangan, [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). PT Bakrieland Development Tbk adalah perusahaan pengembang kawasan terpadu di Indonesia yang bergerak dalam pembangunan properti dan proyek-proyek infrastruktur terkait properti. Berbagai macam inovasi produk telah dihasilkan perusahaan, sehingga menjadikan nama PT. Bakrieland Developmet Tbk, dan diperhitungkan sebagai pemain bisnis properti Indonesia yang handal. Oleh sebab itu peneliti lebih tertarik untuk menganailis atau menjadikan PT. Bakrieland Development Tbk. sebagai objek dalam penelitian ini. Hal tersebut dapat lebih jelasnya tergambar dalam grafik berikut di bawah ini.

**GRAFIK 1.1**  
**PERUBAHAN HARGA SAHAM PT BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK**  
**TAHUN 2005-2010**



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

Harga saham PT. Bakrieland Development mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Dari tahun 2005 sampai tahun 2007 harga saham terus mengalami kenaikan, dari harga Rp.165 menjadi Rp. 620, atau naik 275,75%. Kemudian, harga saham kembali mengalami penurunan yang cukup besar pada tahun 2008, menjadi sebesar Rp.72 dari tahun sebelumnya Rp.620. dari keterpurukan di tahun 2008, harga saham kemudian mencoba naik kembali di tahun 2009 meski pada akhirnya turun kembali di akhir tahun 2010 pada level Rp.157.

Melalui uraian yang telah dijelaskam sebelumnya dapat disimpulkan bahwa yang terjadi pada PT. Bakrieland Developmet adalah terjadinya penurunan harga saham, meski sempat beberapa kali naik. Dengan demikian terdapat masalah yang



terjadi pada harga saham PT. Bakrieland Developmet Tbk, sehingga dalam hal ini perlu diketahui penyebab penurunannya.

Penurunan tersebut bisa dikatakan akan merugikan perusahaan. Hal tersebut disebabkan hilangnya kepercayaan para investor terhadap perusahaan, sehingga para investor tidak menanamkan lagi modalnya di perusahaan dan akan beralih ke perusahaan yang dinilai baik oleh para investor. Dengan kejadian tersebut juga akan terjadi kelesuan pasar dan perusahaan akan sulit menjalankan usahanya, bahkan perusahaan nantinya tidak dapat lagi menjalankan usahanya.

Kenaikan atau penurunan harga saham bisa dipengaruhi oleh faktor apa saja. Ali arifin (2004:116) mengungkapkan bahwa harga saham dipengaruhi oleh faktor hukum permintaan dan penawaran, tingkat SBI, valuta asing, dana asing di bursa, *news and rumours* serta kondisi fundamental emiten.

Analisa fundamental adalah metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan. Teknis ini menitik beratkan pada kejadian-kejadian yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan, yang tercermin pada laporan keuangan perusahaan. Hal ini seperti dikatakan oleh Pandji Anoraga dan Piji Pakarti (2006:603) bahwa analisis ini sangat berhubungan dengan kondisi keuangan perusahaan. Dengan analisis ini diharapkan calon investor akan mengetahui bagaimana operasional dari perusahaan yang nantinya menjadi milik investor. Informasi tersebut dapat digunagakan sebagai dasar untuk menilai kinerja suatu perusahaan. Karena perusahaan yang berkinerja

baik akan memberikan keuntungan yang lebih baik dibandingkan perusahaan yang berkinerja buruk. Karena kinerja perusahaan yang baik akan mendorong investor untuk melakukan investasi yang lebih besar lagi sehingga harga saham perusahaan akan meningkat.

Dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan, biasanya yang digunakan dalam memprediksi harga saham yaitu melalui beberapa kondisi keuangan. Dimana kondisi keuangan yang dimaksud meliputi profitabilitas (keuntungan), aktivitas, *leverage/solvabilitas*, likuiditas, dan nilai pasar dan manajemen aset perusahaan.

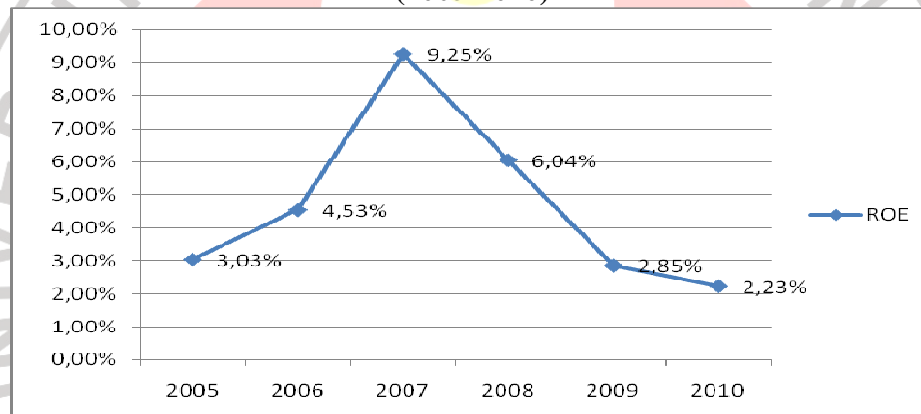
Salah satu kinerja keuangan tersebut yaitu melalui indikator kinerja Profitabilitas, kinerja ini ditunjukkan untuk menilai tingkat laba suatu perusahaan. Melalui kinerja tersebut bisa diketahui sampai seberapa efektif seluruh manajemen dalam menghasilkan laba untuk perusahaan. Semakin besar tingkat keuntungan suatu perusahaan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan.

Fokus dari penelitian ini *Return on Equity* sebagai salah satu indikator naik atau turunnya Profitabilitas. melalui pengamatan kinerja keuangan yang dipilih mulai tahun 2005-2010. *Return on Equity* (ROE) adalah rasio yang mengukur seberapa banyak keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri (Suad Husnan, 2004:73). *Return on Equity* yang tinggi bisa berarti bahwa perusahaan itu memiliki peluang untuk memberikan pendapatan yang besar bagi pemegang saham.



Laba usaha terhadap ekuitas perusahaan (ROE) sejak tahun 2005 hingga 2007 yaitu berada pada kisaran antara 3%-9%, namun pada tahun 2008 dan 2009 masing-masing hanya sebesar 6,04% dan 2,85%, atau mengalami penurunan. Untuk mengetahui lebih jelas mengenai pertumbuhan Return on Equity pada PT. Bakrieland Developmet Tbk, penulis berusaha menyajikannya dalam bentuk grafik berikut ini:

**GRAFIK 1.2**  
**TINGKAT RETURN ON EQUITY PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK (2005-2010)**



Sumber : Laporan Keuangan PT. Bakrieland Developmet Tbk. ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah)

Penurunan *Return on Equity* PT. Bakrieland Developmet Tbk diduga merupakan penyebab dari menurunnya nilai saham, hal tersebut dapat diartikan bahwa perusahaan kurang mampu mengelola sumber-sumber keuangan yang dimilikinya. Perusahaan yang kurang baik dalam mengelola profitabilitasnya akan mengurangi minat para investor yang kemudian mengakibatkan penurunan nilai perusahaan dan harga saham. Begitu juga sebaliknya apabila profitabilitas suatu

perusahaan itu baik maka akan menambah minat bagi para investor yang selanjutnya akan menaikkan nilai perusahaan dan juga harga saham perusahaan tersebut.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada *stakeholders*, dengan memberikan informasi mengenai sejauh mana kinerja laporan keuangan perusahaan berupa rasio profitabilitas, *Return on Equity* dapat mempengaruhi harga saham PT. Bakrieland Developmet Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sehubungan dengan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH *RETURN ON EQUITY* TERHADAP HARGA SAHAM PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK DI BURSA EFEK INDONESIA”**

## **1.2 Identifikasi masalah dan Rumusan masalah**

### **1.2.1 Identifikasi masalah**

Investasi dalam bentuk saham di pasar modal merupakan tempat para investor menempatkan dananya untuk berinvestasi. Minat para investor di pasar modal dapat dipengaruhi oleh pergerakan harga saham. Karena dengan begitu para investor dapat mengetahui return saham atau keuntungan yang diperoleh dari setiap rupiah uang yang ditransaksikannya. Hal ini dikarenakan motif utama seorang investor adalah untuk memperoleh profit. Dari dana yang diinvestasikan oleh investor tersebut akan digunakan oleh perusahaan sebagai pihak yang kekurangan dana untuk menjalankan aktivitas perusahaan.

Dalam industri Properti dan *Real estate* di Indonesia saat ini, menuntut PT. Bakrie Development Tbk berusaha untuk dapat meningkatkan nilai perusahaannya. Dan nilai perusahaan suatu perusahaan dimata para investor biasanya diukur melalui kinerja perusahaan. Salah satu kinerja perusahaan yang dinilai adalah dari aspek keuangan perusahaan. Dan kinerja keuangan ini dapat diketahui dari laporan keuangan yang dipublikasikan oleh perusahaan.

Nilai perusahaan dapat diukur dari harga saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi tingkat harga saham suatu perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaannya. Oleh karena itu, setiap perusahaan yang bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaannya akan berusaha untuk meningkatkan harga sahamnya.

Dan salah satu aspek yang harus diperhatikan oleh pihak manajemen perusahaan untuk meningkatkan nilainya dimata para investor yang berkaitan dengan harga saham adalah Rasio profitabilitas dengan melalui analisis *Return on Equity* (ROE). ROE ini sering digunakan oleh para investor karena di dalamnya mencerminkan kemungkinan tingkat laba yang akan diperoleh pemegang saham. *Return on equity* yang tinggi dapat diartikan bahwa perusahaan akan memberikan peluang tingkat keuntungan yang cukup besar bagi para investor. Peningkatan harga saham dari waktu ke waktu memiliki kemungkinan tingginya tingkat keuntungan yang diharapkan oleh investor akan naik.

Dari latar belakang penelitian di atas, peneliti membatasi ruang lingkupnya dengan berfokus pada pengaruh *Return on Equity* (ROE) perusahaan terhadap harga saham PT. Bakrieland Development Tbk.

### 1.2.2 Rumusan masalah

Masalah ini dirumuskan dengan menghubungkan variabel independen yaitu *Return on Equity* dengan variabel dependennya harga saham. Hubungan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan *Return on Equity* (ROE) PT. Bakrieland Development Tbk. tahun 2005 sampai dengan 2010?
2. Bagaimana perkembangan harga saham PT. Bakrieland Development Tbk. tahun 2005 sampai dengan 2010?
3. Bagaimana pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham perusahaan PT. Bakrieland Development Tbk. tahun 2005 sampai dengan 2010?

## 1.3 Tujuan Penelitian dan kegunaan Hasil Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Perkembangan *Return on Equity* (ROE) PT. Bakrieland Development Tbk. tahun 2005 sampai dengan 2010.

2. Perkembangan Harga saham PT. Bakrieland Development Tbk. tahun 2005 sampai dengan 2010.
3. Pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *return* saham perusahaan PT. Bakrieland Development Tbk tahun 2005 sampai dengan 2010.

### 1.3.2 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi beberapa pihak, diantaranya:

1. Bagi peneliti, penelitian ini digunakan sebagai bahan kajian untuk membandingkan antara teori dengan praktek tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham.
2. Bagi investor, diharapkan sebagai bahan pertimbangan dan masukan untuk menentukan keputusan berinvestasi.
3. Bagi perusahaan, diharapkan menjadi pedoman dalam mengambil kebijakan dan keputusan bisnis.