

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan lembaga yang mengelola pasar modal di Indonesia. BEI menyediakan infrastruktur bagi terselenggaranya transaksi di pasar modal. Salah satu sektor yang menawarkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah sektor *Real estate* dan properti. *Real estate* dan properti merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan *Real Estate* dan Properti mempunyai struktur modal yang tinggi.

Menurut Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal, didefinisikan bahwa pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek. Perlu diketahui bahwa pasar modal berbeda dengan pasar uang (*money market*). Pasar uang berkaitan dengan instrumen keuangan jangka pendek yang jatuh tempo kurang dari satu tahun dan merupakan pasar yang abstrak. Instrumen pasar uang biasanya terdiri dari berbagai jenis surat berharga jangka pendek seperti Sertifikat Bank Indonesia (SBI), sertifikat deposito, *commercial paper*, dan lain-lain.

Di dalam pasar modal memiliki berbagai instrumen keuangan yang menawarkan tingkat keuntungan dan resiko yang berbeda-beda, dimana kedua hal ini bersifat berbanding lurus. Semakin tinggi tingkat resiko yang ada, maka tingkat keuntungan yang dapat diraih juga semakin tinggi. Begitu pula sebaliknya. Salah satunya instrumen keuangan yang diperdagangkan dalam pasar modal ialah saham. Saham adalah surat berharga yang merupakan tanda kepemilikan seseorang atau badan terhadap suatu perusahaan. Pengertian saham ini artinya adalah surat berharga yang dikeluarkan oleh sebuah perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) atau yang biasa disebut emiten. Saham menyatakan bahwa pemilik saham tersebut adalah juga pemilik sebagian dari perusahaan itu. Dengan demikian kalau seorang investor membeli saham, maka ia pun menjadi pemilik atau pemegang saham perusahaan. Salah satu tujuan investor menanamkan kekayaannya di saham

adalah untuk mendapatkan keuntungan. Keuntungan dari saham bisa didapatkan dari *dividend*, yang mana adalah pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan kepada pemegang saham, maupun dari *capital gain*, dimana pemegang saham tersebut menjual sahamnya melebihi harga saham pada saat ia membeli saham tersebut.

Berikut adalah data harga IHSG penutupan dan harga saham penutupan perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2015.

Tabel 1.1 Harga IHSG dan Harga Saham Penutupan perusahaan *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2015

| Variabel | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| IHSG (Rp) | 4,274.177 | 5,226.947 | 4,593.008 |
| Harga Saham <i>Real Estate</i> dan Properti Penutupan (Rp) | 336.997 | 524.908 | 490.933 |

Salah satu pertimbangan investor dalam memilih saham adalah harga dari saham itu sendiri. Pada tabel 1.1 dapat dilihat bahwa harga saham *real estate* dan properti dari tahun 2014 mengalami kenaikan dan tahun 2015 mengalami penurunan mengikuti pergerakan IHSG. Namun apabila diteliti lebih lanjut, dapat diketahui bahwa kondisi sektor *real estate* dan properti lebih baik. Hal ini dapat diketahui apabila fluktuasi tersebut diukur menggunakan persentase. Kenaikan harga saham *real estate* dan properti pada tahun 2014 mencapai 55.76% dibandingkan IHSG yang hanya 22.29%. Sedangkan, penurunan harga saham *real estate* dan properti pada tahun 2014 adalah -6.47% dan lebih kecil dibandingkan dengan IHSG yang mencapai -12.13%. Penurunan harga saham sektor *real estate* dan properti pada tahun 2015 ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perlambatan pertumbuhan ekonomi, peraturan pajak yang baru, suku bunga KPR dan KPA yang tergolong tinggi, serta peraturan kredit yang semakin ketat. Penjelasan di atas menunjukkan bahwa sektor *real estate* dan properti merupakan sektor yang lebih stabil dibandingkan sektor-sektor lain di Bursa Efek Indonesia, meskipun pertumbuhan ekonomi Indonesia melambat.

Kenaikan atau penurunan harga saham ditentukan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Setiap investor ingin membeli saham pada harga terendah dan berharap agar harga tersebut naik setelah dibeli oleh investor tersebut. Untuk menganalisis pergerakan harga saham dari segi internal dapat dilakukan analisa rasio keuangan, seperti rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan lain-lain. Pada penelitian ini akan digunakan 4 variabel independen untuk menganalisis harga saham sektor *real estate* dan properti antara lain : *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Assets* (ROA), dan *Gross Profit Margin* (GPM).

Current Ratio (CR) adalah rasio yang membandingkan antara aktiva lancar yang dimiliki perusahaan dengan hutang jangka pendek. Aktiva lancar meliputi kas, piutang dagang, efek, persediaan dan aktiva lancar lainnya. Sedangkan hutang jangka pendek meliputi hutang dagang, hutang wesel, hutang bank, hutang gaji dan hutang lainnya yang segera harus dibayar. [1] Tinggi rendahnya *Current Ratio* suatu perusahaan mencerminkan kemampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajibannya tersebut. *Current Ratio* yang terlalu tinggi menunjukkan adanya kelebihan uang kas atau aktiva lancar lainnya dibandingkan dengan yang dibutuhkan sekarang. Hasil penelitian terdahulu menunjukkan bahwa adanya pengaruh antara *Current Ratio* dengan Harga Saham secara positif. [2] Jadi, dapat dikatakan bahwa *Current Ratio* mempengaruhi minat para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan, yang berujung pada kenaikan harga saham.

Debt to Equity Ratio (DER) / Rasio hutang modal merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal. Rasio ini berfungsi untuk mengetahui berapa bagian dari setiap rupiah modal yang dijadikan sebagai jaminan utang. [3] Artinya, rasio ini menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi hutang-hutang kepada pihak luar dan merupakan rasio yang mengukur hingga sejauh mana perusahaan dibiayai dari hutang. Semakin tinggi utang, maka semakin tinggi pula risiko yang ditanggung. Namun dengan menambahkan utang ke dalam neraca, perusahaan umumnya dapat meningkatkan profitabilitas, mempertinggi harga saham, meningkatkan kekayaan para pemegang saham, dan memperbesar potensi pertumbuhannya. [4] Dari penjelasan di atas, maka dapat dikatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* dapat meningkatkan Harga Saham karena dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Namun, hasil penelitian

terdahulu menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh signifikan secara negatif terhadap harga saham. [5] Sedangkan, hasil penelitian lainnya menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham secara parsial. [6]

Return On Assets (ROA) juga disebut sebagai rentabilitas ekonomis merupakan ukuran kemampuan perusahaan dengan menghasilkan laba dengan semua aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Dalam hal ini laba yang dihasilkan adalah laba setelah bunga dan pajak. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Rasio ini menunjukkan tingkat efisiensi pengelolaan aktiva yang dilakukan oleh perusahaan. Semakin besar ROA maka semakin besar tingkat keuntungan dan semakin baik posisi perusahaan dari segi penggunaan aktiva. [1] Dari penjelasan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa semakin tinggi ROA, maka investor akan semakin percaya terhadap perusahaan sehingga meningkatkan Harga Saham. Hasil penelitian terdahulu menunjukkan bahwa ROA berpengaruh secara signifikan negatif terhadap harga saham. [7] Namun, hasil penelitian lainnya menunjukkan bahwa ROA berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. [8] [9]

Gross profit margin (GPM) atau margin laba kotor merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentase laba kotor atas penjualan bersih. [3] Rasio ini sangat dipengaruhi oleh nilai harga pokok penjualan. Apabila harga pokok penjualan meningkat maka *gross profit margin* akan menurun begitu pula sebaliknya. Dengan kata lain, rasio ini mengukur efisiensi pengendalian harga pokok atau biaya produksi, mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk memproduksi secara efisien. GPM yang meningkat merupakan indikasi bahwa semakin besar tingkat kembalian keuntungan kotor yang telah diperoleh perusahaan terhadap penjualan bersihnya. Semakin efisien biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk menunjang kegiatan penjualan sehingga pendapatan yang diperoleh menjadi meningkat. Dari penjelasan di atas, maka dapat dikatakan bahwa terdapat pengaruh GPM terhadap harga saham dimana kenaikan GPM menandakan kenaikan laba yang dapat digunakan untuk membayar dividen sehingga menarik investor. Hal tersebut tidak sesuai dengan penelitian terdahulu yang menyimpulkan bahwa variabel GPM tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. [10]

Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham pada Sektor *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2015”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka perumusan masalah dari penelitian ini adalah : Apakah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets*, dan *Gross Profit Margin* berpengaruh secara simultan maupun parsial terhadap Harga Saham sektor *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2015?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini fokus, maka penelitian ini akan dibatasi ruang lingkungnya pada :

1. Variabel independen yang akan diteliti adalah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets*, dan *Gross Profit Margin*.
2. Variabel dependen yang akan diteliti adalah Harga Saham.
3. Objek pengamatan penelitian adalah sektor *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Periode Pengamatan adalah tahun 2013-2015.

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis apakah ada pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets*, dan *Gross Profit Margin* secara simultan maupun parsial terhadap Harga Saham pada Sektor *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2015.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang lebih baik baik teoritis maupun praktis ke berbagai kalangan, yaitu :

1. Bagi investor. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi dalam proses pengambilan keputusan untuk berinvestasi sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat berdasarkan hasil

pengamatannya terhadap rasio keuangan berupa *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Assets* (ROA), dan *Gross Profit Margin* (GPM).

2. Bagi peneliti selanjutnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi kepada calon peneliti selanjutnya untuk penelitian sejenis tentang Harga Saham.

1.6. Originalitas

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Risma Pratiwi pada tahun 2015 dengan judul penelitian “Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Return On Assets* Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2013”.

Adapun perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian sebelumnya menggunakan variabel independen *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA). Sedangkan, pada penelitian ini ditambahkan satu variabel independen yaitu *Gross Profit Margin* (GPM). Rasio ini membandingkan data yang berasal dari *income statement*. Rasio ini merupakan rasio yang mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk memproduksi secara efisien. Artinya, perusahaan dapat menghasilkan laba yang sebesar mungkin dengan harga pokok penjualan yang serendah mungkin. Oleh sebab itu, peneliti ingin mengetahui apakah kemampuan sebuah perusahaan menghasilkan laba secara efisien dapat mempengaruhi harga saham yang terdapat pada sebuah perusahaan.
2. Periode pengamatan pada penelitian sebelumnya adalah periode 2010-2013. Sedangkan, periode pengamatan pada penelitian ini adalah periode 2013-2015.