

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jika dibandingkan dengan pasar-pasar yang lain pasar modal hampir sama dengan yang lainnya, namun yang membedakan pasar modal dengan pasar yang lainnya adalah komoditi yang diperdagangkan. Pasar modal dapat dikatakan pasar abstrak, dimana yang diperjualbelikan adalah dana-dana jangka panjang, yaitu dana yang keterikatannya dalam investasi lebih dari satu tahun (Widoatmojo, 2009). Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2012:1) pasar modal (*capital market*) merupakan tempat diperjualbelikannya berbagai instrumen keuangan jangka panjang, seperti utang, ekuitas (saham), instrumen derivatif, dan instrumen lainnya. Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain (misalnya pemerintah), dan sebagai sarana bagi kegiatan berinvestasi. Dengan demikian, pasar modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana kegiatan jual-beli dan kegiatan terkait lainnya.

Pengertian Pasar Modal secara umum adalah suatu sistem keuangan yang terorganisasi, termasuk didalamnya adalah bank-bank komersial dan semua lembaga perantara dibidang keuangan, serta keseluruhan surat-surat berharga yang beredar. Dalam arti sempit, pasar modal adalah suatu pasar atau tempat yang disiapkan guna memperdagangkan saham-saham, obligasi-obligasi, dan jenis surat berharga lainnya dengan memakai jasa para

perantara pedagang efek. Fungsi pasar modal adalah sebagai tempat bertemunya pihak yang memiliki dana lebih (*lender*) dengan pihak yang memerlukan dana jangka panjang tersebut (*borrower*). Pasar modal mempunyai dua fungsi yaitu ekonomi dan keuangan. Di dalam ekonomi, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* ke *borrower*. Dengan menginvestasikan dananya *lender* mengharapkan adanya imbalan atau *return* dari penyerahan dana tersebut. Sedangkan bagi *borrower*, adanya dana dari luar dapat digunakan untuk usaha pengembangan usahanya tanpa menunggu dana dari hasil operasi perusahaannya. Di dalam keuangan, dengan cara menyediakan dana yang diperlukan oleh *borrower* dan para *lender* tanpa harus terlibat langsung dalam kepemilikan aktiva riil (Prabowo, 2010).

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan dimasa-masa yang akan datang. Investasi saham mempunyai daya tarik bagi investor karena dengan investasi berupa saham investor mempunyai harapan untuk memperoleh keuntungan berupa *capital gain* (kenaikan harga saham) ataupun *dividen* (bagian laba yang dihasilkan) tinggi. Pasar modal dapat digunakan oleh investor untuk memperoleh tingkat penghasilan yang tinggi dan juga memiliki risiko yang tinggi terhadap investasi tersebut, sedangkan bagi perusahaan yang *go public*, pasar modal merupakan tempat untuk memperoleh tambahan dana

untuk kegiatan operasional perusahaan agar kelangsungan hidup perusahaan dapat bertahan dan agar dapat mampu bersaing dengan perusahaan lain.

Perusahaan manufaktur merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembuatan produk. Perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) terdiri dari tiga sektor yaitu sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri dan sektor industri barang konsumsi. Perusahaan *Property* merupakan salah satu yang termasuk ke dalam sektor aneka industri.

Model analisis saham ada dua, yaitu : model analisis fundamental dan model analisis teknikal. Model analisis fundamental merupakan model analisis harga saham yang paling sering digunakan. Untuk dapat melakukan analisis fundamental ini maka diperlukan laporan keuangan emiten yang menunjukkan kinerja perusahaan tersebut, sedangkan analisis teknikal digunakan untuk memprediksi harga saham berdasarkan data masa lalu dari perusahaan itu sendiri. Asumsi dari analisis ini adalah bahwa pola fluktuasi harga saham masa lalu akan terulang kembali di masa depan. Variabel-variabel tersebut akan membentuk kekuatan pasar yang berpengaruh terhadap transaksi saham perusahaan sehingga harga saham perusahaan akan mengalami berbagai kemungkinan kenaikan maupun penurunan harga.

Perubahan harga saham dapat terjadi secara tidak terduga dan tidak diperkirakan sebelumnya. Hal ini dikarenakan harga saham di pasar modal dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran terhadap saham yang beredar dipasar modal. Perkembangan pasar modal di Indonesia masih

menarik perhatian dan minat investor meskipun gejolak ekonomi nasional dan internasional terus bergerak dinamis. Akan tetapi sektor saham dalam pasar keuangan di Indonesia masih menjadi proyeksi yang menarik dan menjanjikan untuk tahun mendatang. Dimana kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang menanamkan sahamnya dalam industri *property* dan *real estate*. Bisnis *property* dan *real estate* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia, terbukti dengan semakin pesatnya pembangunan perumahan, pusat bisnis, dan *supermall* dalam tahun-tahun terakhir.

Semakin pesatnya perkembangan sektor ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan *property* dan *real estate*, sehingga membuat emiten-emiten *property* dan *real estate* membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri *property* dan *real estate* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Analisis terhadap laporan keuangan suatu perusahaan pada dasarnya karena ingin mengetahui tingkat profitabilitas (keuntungan) dan tingkat risiko atau tingkat kesehatan suatu perusahaan. Tujuan analisis keuangan bisa ditinjau dari pandangan seorang analis. Seorang pemegang saham akan menganalisis perusahaan untuk memperoleh kesimpulan apakah saham

perusahaan tersebut layak dibeli atau tidak. Laporan keuangan ini sudah menjadi kebutuhan para pengusaha, investor, bank, manajemen, pemerintah maupun pelaku pasar modal. Prestasi baik yang dicapai dapat dilihat dalam laporan keuangan yang dipublikasikan oleh perusahaan (emiten). Emiten berkewajiban untuk mempublikasikan laporan keuangan pada periode tertentu. Laporan keuangan ini sangat berguna bagi investor untuk membantu dalam pengambilan keputusan investasi seperti menjual, membeli, atau menanam saham. Perusahaan harus dalam keadaan yang menguntungkan atau memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi. Hal ini dikarenakan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi, perusahaan dapat mempertahankan kelangsungan hidupnya. Selain itu, tanpa adanya keuntungan sangat sulit bagi perusahaan untuk melakukan pendanaan internal maupun eksternal. Perusahaan harus meningkatkan profitabilitas perusahaannya oleh karena itu, para kreditur, pemilik perusahaan, dan khususnya pihak manajemen perusahaan akan berusaha meningkatkan profitabilitas perusahaan” (Syamsuddin, 2007:59).

Kreditur jangka panjang lebih tertarik untuk menilai kemampuan perusahaan dalam membayar bunga pinjaman dan kemampuan mengembalikan pokok pinjamannya. Perusahaan harus cukup mempunyai alat-alat likuid dalam jangka panjang pendek dan mempunyai keuntungan yang memadai dalam jangka panjang. Disamping likuiditas, tingkat profitabilitas juga dinilai. Bagi pemegang saham, di samping memperhatikan tingkat likuiditas dan profitabilitas, juga berkepentingan dengan kebijaksanaan perusahaan yang mempengaruhi harga saham perusahaan di

pasar. Sedangkan bagi manajemen, disamping memperhatikan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban yang segera harus dipenuhi, kemampuan perusahaan untuk melunasi semua utang-utangnya, kemampuan untuk memperoleh laba, juga berkepentingan untuk mengetahui efisiensi penggunaan modal dengan sumber-sumbernya (Jumingan, 2008:121).

Profitabilitas mempunyai arti penting bagi perusahaan didalam mempertahankan kelangsungan hidupnya untuk jangka panjang karena seorang investor atau pemegang saham badan usaha berkepentingan atas penghasilan saat ini dan yang diharapkan dimasa yang akan datang, kestabilan penghasilan dan keterkaitan dengan penghasilan perusahaan yang lain sehingga investor atau pemegang saham perlu memperhatikan profitabilitas perusahaan. Harga saham mencerminkan nilai dari suatu perusahaan. Jika perusahaan mencapai prestasi yang baik, maka saham perusahaan tersebut akan banyak diminati oleh para investor. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan membayar deviden. Apabila deviden yang dibayar tinggi, harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Kemampuan membayar deviden erat hubungannya dengan hal tersebut.

Indikator yang digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan memperoleh profitabilitas ini ditunjukkan dari beberapa rasio keuangan antara lain *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Net Profit Margin (NPM)*, dan *Earning Per Share (EPS)* mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset tertentu (Hanafi,

2008:42). Dalam penelitian ini populasinya adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015 berjumlah 14 perusahaan *property* dan *real estate*. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data serta dipublikasikan pada masyarakat pengguna data. Data dalam penelitian ini diperoleh dari hasil publikasi Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2015.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh rasio profitabilitas terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2012-2015 yang terdaftar di BEI. Variabel-variabel penelitian yang digunakan adalah rasio *Return On Assets* (ROA), analisis ROA mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dengan menggunakan total aset (kekayaan) yang dimiliki perusahaan setelah disesuaikan dengan biaya-biaya untuk mendanai aset tersebut. Semakin tinggi *Return On Assets* (ROA) suatu perusahaan, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan. *Return On Assets* (ROA) perlu dipertimbangkan oleh investor dalam berinvestasi saham, karena *Return On Assets* (ROA) berperan sebagai indikator efisiensi perusahaan dalam menggunakan aset untuk memperoleh laba (Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim, 2016 : 157).

Return On Equity (ROE), karena rasio ini mengukur efektivitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Dalam hal ini investor melihat seberapa jauh kemampuan perusahaan dalam mengelola modal sendiri untuk menghasilkan laba bersih.

Return On Equity (ROE) diukur dengan perbandingan antara laba bersih dengan total modal. Angka *Return On Equity* (ROE) yang semakin tinggi memberikan indikasi bagi para pemegang saham bahwa tingkat pengembalian investasi makin tinggi.

Net Profit Margin merupakan rasio antara laba bersih (*net profit*) yaitu sesudah dikurangi dengan seluruh *expense* termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan (Syamsuddin, 2007:62). Semakin besar NPM, maka kinerja perusahaan akan semakin produktif, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Rasio ini menunjukkan berapa besar persentase laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini, maka dianggap semakin baik kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi.

Rasio *Earning Per Share* (EPS), memberikan gambaran mengenai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih dalam setiap lembar saham. *Earning Per Share* (EPS) mempunyai pengaruh yang kuat terhadap harga saham, dan ketika *Earning Per Share* (EPS) meningkat maka harga saham juga akan meningkat, demikian pula sebaliknya. Informasi *Earning Per Share* (EPS) merupakan informasi yang dianggap paling mendasar dan berguna, karena bisa menggambarkan prospek *earning* perusahaan di masa depan. Semakin tinggi *Earning Per Share* (EPS) semakin tinggi pula keuntungan para pemegang saham per lembar sahamnya, yang akan berpengaruh pada minat investor untuk membeli saham.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti mencoba untuk meneliti pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan mengambil judul “Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Tahun 2012-2015)”.

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini batasan masalahnya adalah :

1. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga saham. Dan variabel independennya adalah : Pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Earning Per Share* (EPS).
2. Data yang digunakan dalam pembahasan adalah data laporan keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Tahun 2012-2015.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diambil perumusan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh secara simultan ROA , ROE, NPM, dan EPS terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?

2. Bagaimana pengaruh secara parsial ROA , ROE, NPM, dan EPS terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pengaruh ROA, ROE, NPM, dan EPS secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- b. Untuk mengetahui pengaruh ROA, ROE, NPM, dan EPS secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

2. Manfaat Penelitian

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan berhubungan dengan obyek penelitian antara lain :

a. Bagi Peneliti

Sebagai langkah kongkrit penerapan ilmu berdasarkan teori yang selama ini didapat peneliti ke dalam praktek pada perusahaan.

b. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk mengetahui rasio-rasio yang mempengaruhi harga saham misalnya rasio profitabilitas yang terdiri dari ROA, ROE, NPM dan EPS.

c. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan investasi di pasar saham.

d. Bagi Peneliti Lain

Sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan mengembangkan penelitian sejenis dimasa yang akan datang.