

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya, setiap perusahaan selalu membutuhkan dana dalam membiayai kegiatan operasionalnya, dana tersebut dapat diperoleh dari beberapa sumber, pertama berasal dari dalam perusahaan yakni modal pemilik, maupun laba ditahan (*retained earning*). Sedangkan sumber pembiayaan yang lain, berasal dari luar yakni dalam bentuk pinjaman/hutang dari pihak lain. Selain pinjaman untuk beberapa perusahaan yang sudah *go public* dalam upaya menambah dana kegiatan operasionalnya dapat diperoleh melalui penjualan saham pada para investor/pemilik modal. Media yang digunakan perusahaan dalam menjual sahamnya pada publik adalah pasar modal. Dalam hal ini, pasar modal berfungsi sebagai perantara untuk mempertemukan pemilik modal (investor) dengan pihak - pihak yang berupaya memperoleh tambahan dana melalui penjualan sahamnya.

Keberadaan pasar modal di Indonesia dirasakan sangat penting bagi kegiatan perekonomian di Indonesia. Dimana diharapkan adanya pasar modal yang mampu berfungsi secara optimal. Maka dapat menjembatani hubungan antara investor sebagai pemilik dana dengan perusahaan yang menjual sahamnya untuk membiayai kegiatan operasional/usahanya. Fluktuasi harga saham di pasar modal dapat dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran terhadap harga saham. Selain itu, informasi yang beredar di bursa efek/pasar modal, seperti kondisi keuangan/kinerja suatu perusahaan akan mempengaruhi harga saham yang

ditawarkan pada publik dan berbagai isu lainnya yang secara langsung dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan di masa depan. Seperti halnya fluktuasi harga saham yang dialami perusahaan properti.

Perusahaan Properti dan Real Estate merupakan sebuah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen berupa rumah atau properti lainnya. Permintaan masyarakat atas rumah tinggal menyebabkan volume penjualan properti meningkat. Hal ini bisa menyebabkan perusahaan properti banyak diminati baik oleh masyarakat yang membutuhkan hunian/ tempat tinggal, maupun investor yang ingin berinvestasi saham. Secara umum nilai perusahaan digambarkan dengan adanya perkembangan harga saham perusahaan di pasar modal. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Fluktuasi harga saham dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti ekonomi, politik, keamanan, dan lain-lain. Fenomena harga saham yang fluktuatif tersebut dapat kita temukan pada perusahaan Properti dan Real Estate. Untuk mengilustrasikan fenomena harga saham yang fluktuatif pada perusahaan Properti dan Real Estate, penulis menyajikan dalam bentuk Tabel dan grafik yaitu sebagai berikut:



Tabel 1.1
Pergerakan Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI
tahun 2008-2012 (dalam Rupiah)

NO	KODE EMITEN	Tahun					Keterangan
		2008	2009	2010	2011	2012	
1	BKDP	50	153	116	115	95	Turun
2	COWL	450	350	122	235	145	Berfluktuasi
3	DART	250	195	186	435	710	Berfluktuasi
4	DUTI	1.000	530	2.100	1.800	2.850	Berfluktuasi
5	ELTY	72	193	157	119	54	Turun
6	GPRA	255	105	101	117	101	Berfluktuasi
7	LPKR	800	510	680	660	1.000	Berfluktuasi
8	OMRE	475	450	170	265	335	Berfluktuasi

Sumber : www.yahoo.finance.com (data diolah)

Sesuai data yang disajikan dalam tabel 1.1, harga saham properti dan real estate yang mengalami fluktuasi dan mengalami penurunan yang sangat lama sampai empat periode.

Grafik 1.1
Pergerakan Harga Saham Tahun 2008-2012



Sumber : www.yahoo.finance.com (data diolah)

Berdasarkan grafik di atas bahwa harga saham penutupan yang ditunjukkan pada tahun 2008-2012 mengalami pergerakan yang bervariasi. Ada saham yang mengalami penurunan, dan ada pula saham yang mengalami naik turun. Seperti yang ditunjukkan pada saham PT Cowell Development (COWL) Tbk mengalami penurunan harga yang drastis selama 3 (tiga) periode yaitu 2008-2010, di tahun 2011 harganya meningkat kembali yaitu Rp 235, namun di tahun 2012 harga saham tersebut kembali menurun. Hal ini juga dialami oleh PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) di mana selama tiga periode mengalami penurunan, dan meningkat dalam 1(satu) periode kemudian kembali lagi menurun di tahun 2012.

Perubahan harga saham secara teoritis dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor fundamental dan faktor teknikal. Faktor fundamental adalah faktor-faktor

yang berasal dari dalam perusahaan yang mengeluarkan saham itu sendiri (*emiten*). Apabila perusahaan yang mengeluarkan saham dalam kondisi yang baik kinerjanya, harga saham akan cenderung meningkat. Hal ini disebabkan kepercayaan investor kepada emiten semakin baik, investor mempunyai harapan akan memperoleh bagian keuntungan atau dividen yang besar. Faktor fundamental ini bisa dilihat dari laporan keuangan yang diterbitkan, dan dari laporan keuangan emiten bisa dilihat tingkat kinerja keuangannya baik dari segi kemampuan menghasilkan keuntungan (*profitabilitas*), kemampuan membayar hutang (*Likuiditas*), struktur modalnya (*Leverage*), maupun tingkat efisiensi dan efektivitasnya dalam mengelola kekayaannya (*Aktivitas*). Sementara faktor teknikal adalah faktor-faktor yang berasal dari luar perusahaan yang mempengaruhi harga saham perusahaan seperti suku bunga, tingkat inflasi, nilai kurs valuta asing, kebijakan ekonomi, dan lainnya.

Dengan analisis tersebut, para analisis mencoba memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Berdasarkan tujuan perusahaan tersebut, maka faktor-faktor fundamental yang digunakan peneliti saat ini adalah rasio keuangan yang terdiri dari DER, Menurut Lukman Syamsuddin (Dalam Puji, 2005:49) “DER adalah rasio yang menunjukkan hubungan antara jumlah pinjaman jangka panjang dengan jumlah modal sendiri yang diberikan pemilik perusahaan”. Apabila perusahaan tersebut masih membutuhkan modal pinjaman, dapat dipastikan keuntungan yang dihasilkan oleh perusahaan akan

difokuskan untuk mengembalikan pinjaman modal, akibatnya para investor cenderung menghindari saham – saham yang memiliki DER yang tinggi. Menurut Muhfiatun (2009) “Meskipun *financial leverage* menyebabkan timbulnya beban tetap, akan tetapi hal ini bisa diterima apabila *return* perusahaan lebih besar dari bunga hutang tersebut. Sehingga dengan penggunaan *financial leverage* maka akan dapat meningkatkan keuntungan bagi pemilik saham biasa (EPS). Jadi ada keterkaitan erat antara *financial leverage* terhadap *earning per share* (EPS). Menurut (Hanafi dan Halim, 2000) Penggunaan *leverage* yang tinggi akan meningkatkan modal perusahaan dengan cepat, tetapi sebaliknya apabila penjualan menurun, modal perusahaan akan menurun dengan cepat pula. Dengan semakin tinggi rasio utang perusahaan menunjukkan bahwa tingginya utang perusahaan yang dibiayai oleh modal saham yang ditanamkan pemegang saham (investor) akan memberikan beban tersendiri karena investor merasa terbebani dengan besarnya utang yang dimiliki perusahaan. Investor tidak ingin mengambil risiko yang besar dalam berinvestasi dengan harapan bahwa investor nantinya memperoleh pengembalian (*return*) saham yang menguntungkan bagi mereka. Jadi, antara utang dengan risiko juga sangat kuat keterkaitannya. Bagi investor, semakin besar rasio DER akan semakin tidak menguntungkan karena semakin besar risiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan. Semakin besar DER, maka semakin rendah harga saham perusahaan karena perusahaan harus membayar utang dan investor semakin tidak menarik untuk membeli saham perusahaan (Kasmir, 2007:158).

Selain itu Faktor fundamental yang digunakan adalah EPS, Menurut Darmidji dan Fakhruddin (2006:196) “Earning Per Share (EPS) merupakan rasio yang menunjukkan bagian laba untuk setiap saham. EPS menggambarkan profitabilitas perusahaan yang tergambar setiap lembar saham. Semakin tinggi nilai EPS akan menyebabkan semakin besar laba dan kemungkinan peningkatan jumlah deviden yang diterima pemegang saham. Menurut Yulianto (2010) “Tingkat keuntungan per lembar saham (EPS) menunjukkan besarnya laba yang diperoleh investor dalam penanaman modalnya di suatu perusahaan go publik di BEI. Semakin besar nilai EPS menunjukkan perusahaan mampu memberikan laba yang lebih tinggi bagi investor. Hal ini tentu akan memperkecil resiko yang ditanggung oleh investor”. Deviden yang akan diterima investor merupakan daya tarik bagi investor/ calon investor yang akan menanamkan dananya ke dalam perusahaan tersebut. Daya tarik tersebut memberi dampak pada calon investor/ investor untuk lebih meningkatkan kepemilikan saham perusahaan. Jika *Earning Per Share* meningkat/tinggi maka permintaan atas saham perusahaan semakin banyak dari calon investor sehingga harga saham perusahaan di pasar modal cenderung meningkat. Dengan meningkatnya harga saham perusahaan, maka return saham yang akan diperoleh investor juga akan semakin tinggi. Jika nilai *Earning Per Share* naik maka harga saham mengalami kenaikan Darmidji dan Fakhruddin (2006:196).

Selain *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share*, Peneliti juga mencoba menggunakan risiko sistematis sebagai tolak ukur perkembangan harga saham, di mana risiko sistematis ini yang diukur dengan koefisien BETA. Beta ini

digunakan untuk mengukur risiko yang tidak dapat dihilangkan dengan diversifikasi. Menurut Gumanti (2011:50) beta merupakan risiko sistematis atau risiko pasar yang mencerminkan seberapa sensitif tingkat perubahan pasar mempengaruhi perubahan dalam saham individual, dimana beta pasar adalah satu. Artinya, jika suatu perusahaan memiliki Beta lebih besar dari satu, maka dapat disimpulkan perusahaan itu memiliki sensitifitas yang tinggi, demikian juga sebaliknya. Menurut Atika Rahmi, dkk (2013:6) “Adanya kaitan antara saham individual dengan pasar membawa pemikiran bahwa besarnya risiko sistematis suatu saham seharusnya dapat diperkirakan dari aspek fundamental perusahaan dengan karakteristik pasar. Jika aspek fundamental keuangan tersebut diketahui maka akan sangat membantu investor dalam menganalisa kepekaan pergerakan *return* saham terhadap pergerakan harga saham”.

Selain fenomena yang disajikan di atas, ada juga Research Gap, seperti penelitian yang dilakukan oleh Irenne Ammelia Pramesthy (2008) menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* (Y). Berbeda pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Paramitha Idi Putri (2009) bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan dalam Indeks LQ45. Penelitian ini juga mendukung penelitian Amanda & Wahyu (2013) bahwa DER signifikan berpengaruh terhadap harga saham. Ketika nilai DER meningkat maka harga saham akan menurun. Seperti penelitian Ardhini (2010) menyimpulkan Variabel-variabel independen (*current ratio, debt to total asset, earning per share, dan return on equity*) secara bersamaan (simultan) berpengaruh signifikan terhadap variabel dependennya (risiko).

Begitu juga penelitian yang dilakukan oleh Patiku (2012) meneliti pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap beta saham pada perusahaan perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2011, di mana hasilnya menunjukkan bahwa variabel EPS dan *Divident yield* berpengaruh secara positif terhadap risiko sistematis (beta saham), sedangkan variabel ROI berpengaruh negatif terhadap risiko sistematis. Penelitian yang dilakukan oleh Paramitha Idi Putri (2009) yang mendapati bahwa Resiko sistematis tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan. Selain itu Amanda & Wahyu (2013) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa beta berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Berdasarkan fenomena dan perbedaan hasil penelitian diatas dalam memprediksi harga saham mendorong penulis untuk melakukan penelitian lanjutan mengenai **"PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO*, *EARNING PER SHARE*, DAN BETA TERHADAP HARGA SAHAM PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BEI TAHUN 2008-2012"**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari pemaparan latar belakang di atas, masalah dapat di defenisikan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap *Earning Per Share* perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap Beta perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?
3. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap harga saham perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?

4. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* terhadap Beta perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?
5. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* terhadap harga saham perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?
6. Bagaimana pengaruh Beta terhadap harga saham perusahaan di sektor properti yang terdaftar di BEI?
7. Variabel mana yang memberikan pengaruh yang lebih dominan terhadap harga saham perusahaan di sektor properti Properti yang terdaftar di BEI?

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada *Debt Equity Ratio*, *Earning Per Share* dan Beta, serta pengaruhnya terhadap harga saham di sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembahasan masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
2. Apakah ada pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap Beta pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
3. Apakah ada pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

4. Apakah ada pengaruh *Earning Per Share* terhadap Beta pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
5. Apakah ada pengaruh *Earning Per Share* terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
6. Apakah ada pengaruh Beta terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung *Debt Equity Ratio* terhadap *Earning Per Share* di sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.
2. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung *Debt Equity Ratio* terhadap Beta di sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012
3. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung *Debt Equity Ratio* terhadap harga saham di sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.
4. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung *Earning Per Share* terhadap Beta di sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.
5. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung *Earning Per Share* terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.

6. Untuk mengetahui berapa besar pengaruh langsung Beta terhadap harga saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.

1.6 Manfaat Penelitian dalam penelitian ini adalah :

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Bagi Lembaga

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap perkembangan penelitian yang ada pada jurusan Manajemen. Dan juga diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi yang membantu dalam melakukan penelitian-penelitian selanjutnya.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan masukan atau informasi tambahan bagi perusahaan serta dapat menjadi bahan pertimbangan untuk menetapkan kebijakan perusahaan mengenai Risiko Sitematik (Beta), Debt Equity Ratio (DER), dan Earning Per Share (EPS) serta pengaruhnya terhadap harga saham.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat menjadi bahan referensi dan bahan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya.

4. Bagi Peneliti

Untuk memenuhi gelar Sarjana, dan menggali wawasan serta ilmu pengetahuan dalam bidang keuangan khususnya ,menangani pemahaman pasar modal.