

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi merupakan suatu hal yang sudah tidak asing lagi terutama bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana, atau yang disebut dengan pemilik modal. Investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu yang tertentu (Jogiyanto, 2015:5). Aktiva produktif dapat berbentuk aktiva nyata (seperti rumah, tanah, dan emas) atau berbentuk aktiva keuangan (surat-surat berharga) yang diperjual belikan diantara investor (pemodal). Investasi ke dalam aktiva keuangan dapat berupa investasi langsung dan investasi tidak langsung. Investasi langsung (direct investment) yaitu mereka yang memiliki dana dapat langsung berinvestasi dengan secara langsung membeli aset keuangan dari suatu perusahaan yang dapat dilakukan baik melalui perantara maupun cara lainnya contohnya tabungan dan deposito, investasi tidak langsung (indirect investment) terjadi ketika pihak yang memiliki kelebihan dana dapat melakukan keputusan investasi namun tidak terlibat secara langsung, atau cukup dengan membeli aset keuangan dalam bentuk saham atau obligasi contohnya mereka yang biasa membeli saham dan obligasi yang jual dipasar modal.

Berbagai cara dapat dilakukan investor dalam berinvestasi, salah satunya adalah berinvestasi di pasar modal. Pasar modal merupakan tempat bertemunya pembeli dan penjual dengan resiko untung dan rugi (Jogiyanto, 2015:29). Melalui pasar modal, investor dapat melakukan investasi di beberapa perusahaan melalui

pembelian surat-surat berharga yang ditawarkan atau diperdagangkan di pasar modal. Sementara itu, perusahaan atau yang sering di sebut emiten dapat memperoleh dana yang dibutuhkan dengan menawarkan surat-surat berharga tersebut.

Salah satu informasi yang digunakan investor dalam menganalisa prospek perusahaan kedepan adalah laporan keuangan tahunan perusahaan. Laporan keuangan (financial statement) adalah gambaran yang menjelaskan tentang kondisi keuangan suatu perusahaan, bagi investor atau pemodal laporan keuangan merupakan sumber berbagai macam informasi yang dibutuhkan dalam berinvestasi dan disinilah bagian yang paling banyak dan paling diteliti investor untuk mengetahui sehat atau tidaknya kondisi suatu perusahaan. Informasi yang diperoleh berupa neraca atau laporan keuangan perusahaan dan dengan analisis laporan keuangan dapat di perkirakan keadaan atau posisi dan arah perusahaan.

Selanjutnya laporan keuangan ini dapat dijadikan alat analisis dalam melihat kondisi keuangan yang sesungguhnya. Analisis yang digunakan oleh banyak pihak untuk memahami kondisi pergerakan saham dalam berbagai perspektif, Namun secara umum terdapat dua perspektif pemahaman yang sering dipakai untuk dijadikan rujukan, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal.

Analisis teknikal merupakan analisis yang didasarkan pada informasi berbasis pasar dalam memprediksi pergerakan saham individual atau pasar secara keseluruhan, analisis tehnikal juga disebut analisis pasar (market analisis) atau analisis internal (internal analisis). Analisis fundamental mencakup suatu pengujian terhadap prospek atau aktivitas perusahaan melalui laporan keuangan

yang dipublikasikan dan juga sumber-sumber informasi lain yang berkenaan dengan perusahaan, produk yang dihasilkan, tingkat persaingan pasar, dan kondisi perekonomian secara umum (Hermuningsih 2012 :194). Artinya aspek fundamental yang dikaji tidak terbatas kepada segala sesuatu yang melekat atau terikat dengan perusahaan tetapi juga aspek umum dan makro. Salah satu fungsi utama dalam pendekatan penilaian fundamental adalah analisis yang berkaitan dengan laporan keuangan perusahaan, informasi keuangan secara rutin digunakan dalam penilaian perusahaan. Jika dikaitkan dengan saham, maka analisis fundamental adalah suatu teknik yang mencoba untuk menentukan atau menetapkan nilai suatu sekuritas dengan memfokuskan dasar (fundamental) yang mempengaruhi secara nyata usaha atau kinerja perusahaan dan prospek masa depannya. Dengan dasar para investor atau pemodal rasional memilih faktor fundamental menjadi dasar penilaian yang utama sebagai seorang fundamentalis, argumen dasarnya adalah bahwa nilai saham mewakili nilai perusahaan.

Beberapa peneliti telah melakukan penelitian tentang pengaruh terhadap terhadap harga saham sudah banyak dilakukan diantaranya Teguh Jiwandono (2014) melakukan penelitian analisis pengaruh faktor fundamental terhadap harga saham sektor perbankan yang *go public* di indeks kompas 100. dengan hasil penelitian bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham, *Return On Asset* berpengaruh terhadap harga saham, *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap harga saham, *Return On Investment* (ROI) tidak berpengaruh terhadap harga saham, *Asset Growth* (AG) tidak berpengaruh terhadap harga saham, dan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) tidak berpengaruh

terhadap harga saham. Selanjutnya Khairuddin dan Wardita melakukan penelitian analisis pengaruh rasio profitabilitas, *Debt to equity Ratio* (DER) dan *Price to Book Value* (PBV) terhadap harga saham perusahaan pertambangan di Indonesia, dengan hasil penelitian *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap harga saham, *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham, *Price to Book Value* (PBV) tidak berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Oktavia Dewi dan Ervita Safitri (2017) pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap harga saham LQ45 di Bursa Efek Indonesia, dengan hasil penelitian menunjukkan secara parsial variabel EPS, ROA, dan BV signifikan mempengaruhi harga saham sedangkan ROE, CR, PER, dan OPM tidak signifikan mempengaruhi harga saham, dan secara simultan variabel EPS, ROA, ROE, BV, CR, PER, dan OPM berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Dari uraian di atas terlihat bahwa rasio-rasio keuangan dan resiko pasar berpengaruh terhadap harga saham. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan faktor fundamental perusahaan terhadap harga saham, dalam hal ini peneliti melakukan penelitian tentang pengaruh faktor fundamental terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017 dan faktor fundamental dalam penelitian ini diproyeksikan oleh DER (*Debt to Equity Ratio*), ROE (*Return On Equity*), DPR (*Dividend Payout Ratio*), dan PER (*Price Earning Ratio*). Dari variabel fundamental yang peneliti cantumkan mungkin berpengaruh terhadap harga saham, diantaranya 1.) DER (*Debt to Equity Ratio*) Semakin besar DER suatu perusahaan maka semakin besar pula resiko perusahaan tersebut, DER

digunakan untuk menghitung sejauh mana perusahaan didanai oleh hutang, semakin kecil rasio ini semakin baik. 2.) ROE (*Return On Equity*) semakin tinggi tingkat penggunaan modal sendiri suatu perusahaan dalam menghasilkan laba berarti terjadi pertumbuhan yang secara progresif. ROE yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemilik saham. Semakin mampu perusahaan memberikan keuntungan maka saham tersebut jadi semakin ingin di beli oleh para investor. 3.) DPR (*Dividend Payout Ratio*) Semakin tinggi besarnya laba yang dibayarkan kepada pemegang saham maka akan semakin menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan, semakin tinggi DPR yang ditetapkan perusahaan maka penawaran terhadap saham akan meningkat dan harga saham akan ikut naik seiring penawaran jumlah saham. 4.) PER (*Price Earning Ratio*) bagi investor Semakin tinggi *Price Earning Ratio* maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan.

Berdasarkan latar belakang yang uraian di atas, maka permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh faktor fundamental terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2017.

1.2 Batasan Masalah

Faktor fundamental diproyeksikan DER (*Debt to Equity Ratio*), ROE (*Return On Equity*), DPR (*Dividend Payout Ratio*), dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2017.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017?
2. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017?
3. Apakah *Dividend Payout Ratio* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017?
4. Apakah *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017?
5. Apakah *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Dividend Payout Ratio*, dan *Price Earning Ratio* secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017?

5.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Dividend Payout Ratio* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017.

4. Untuk mengetahui pengaruh *Price Earning Ratio* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017.
5. Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Dividend Payout Ratio*, dan *Price Earning Ratio* secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang *listend* di BEI periode 2014-2017.

5.5 Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan ada kegunaan atau manfaat sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Untuk mempraktekkan teori-teori yang sudah didapat dalam kuliah serta sebagai tambahan referensi untuk menambah wawasan intelektual akademis, mulai dari dasar hingga penerapannya.

2. Bagi perguruan tinggi

Dapat menambah referensi perpustakaan dan menjadi bahan bacaan bagi mahasiswa yang ingin mengadakan penelitian terhadap masalah yang serupa.

3. Bagi pihak-pihak lain

Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau perbandingan khususnya bagi para peneliti selanjutnya yang tertarik mendalami dunia investasi, untuk mendapatkan penemuan-penemuan baru yang berguna bagi kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan.

4. Bagi Investor

Dapat di jadikan sebagai bahan salah satu masukan dan pertimbangan bagi investor dalam melakukan penanaman modal atau pembelian saham dan juga dalam melakukan penjualan kembali saham.

