

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal pada dasarnya adalah pasar yang tidak berbeda jauh dengan pasar tradisional dimana ada pedagang, pembeli, dan juga ada tawar menawar harga. Pasar modal pada hakikatnya adalah jaringan tatanan yang memungkinkan pertukaran klaim jangka panjang, penambahan *financial assets* (dan hutang) pada saat yang sama, memungkinkan investor untuk mengubah dan menyesuaikan portofolio investasi (melalui pasar sekunder) (Pandji dan Piji, 2001 : 5).

Pasar modal Real Estate dan Property di Indonesia, akhir-akhir ini berkembang pesat, karena jumlah tanah yang tetap sedangkan jumlah penduduk semakin banyak. Perusahaan Real Estate dan Properti menjadikan Pasar modal sebagai alternatif pendanaan untuk pengembangan perusahaan. Semakin berkembangnya kegiatan pengembangan perusahaan tentunya membutuhkan dana yang cukup besar. Kebutuhan dana tersebut tentunya diperlukan usaha untuk mencari tambahan dana (berupa *fresh money*) untuk diinvestasikan ke dalam perusahaan sebagai pengganti ataupun sebagai penambah dana yang sedang dijalankan ataupun untuk pengembangan dan perluasan bidang usaha. Perusahaan dapat mencari tambahan modal selain mencari pinjaman dan merger, dapat juga mencari pihak lain yang berpartisipasi dalam menanamkan modalnya. Hal ini

dapat dilakukan dengan penjualan sebagian saham dalam bentuk efek kepada masyarakat luas.

Fenomena tersebut mengakibatkan harga saham real estate dan property menjadi perhatian khusus bagi investor karena harga saham real estate dan property mengalami ketidakstabilan pada tahun-tahun akhir ini. Harga saham secara sederhana mencerminkan perubahan minat investor terhadap saham tersebut. Jika permintaan terhadap suatu saham tinggi, maka harga saham tersebut akan cenderung tinggi. Demikian sebaliknya, jika permintaan terhadap suatu saham rendah, maka harga saham tersebut akan cenderung turun (Edi dan Fransisca, 2003).

Fenomena ini membuat investor melakukan analisis harga saham untuk memilih saham yang menghasilkan return yang terbaik dan resiko yang terkecil saat berinvestasi. Teknik penilaian saham yang umum digunakan oleh investor adalah analisa teknik fundamental, yaitu adalah metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan. Metode ini menitikberatkan pada rasio keuangan dan kejadian-kejadian yang secara langsung maupun tak langsung memengaruhi kinerja keuangan perusahaan.. Penilaian saham secara akurat bisa meminimalkan resiko sekaligus membantu investor mendapatkan keuntungan wajar, mengingat investasi saham di pasar modal merupakan jenis investasi yang beresiko tinggi meskipun menjanjikan keuntungan relatif besar.

Rasio-rasio yang menjadi pusat perhatian investor dalam menanamkan uangnya dalam bentuk saham antara lain rasio *Profitabilitas* dan *financial*

leverage. Rasio profitabilitas adalah rasio yang bermanfaat untuk menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada. Dengan menganalisis rasio ini, investor akan mendapat bayangan jumlah *return* yang akan diterimanya bila ia melakukan investasi pada suatu perusahaan. Semakin tinggi *return*, maka akan semakin tinggi permintaan terhadap saham dan akan menaikkan harga saham perusahaan. *Financial leverage* adalah perbandingan antara hutang dan aktiva yang menunjukkan seberapa besar aktiva yang digunakan untuk menjamin hutang. Dengan menganalisis rasio ini, investor dapat memutuskan apakah suatu perusahaan dapat bertahan dari kebangkrutan, sehingga investor dapat dengan aman berinvestasi pada perusahaan tersebut.

Selain itu, perhatian investor juga terletak pada ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan ditentukan oleh total aktiva karena selama ini perusahaan yang memiliki nilai aktiva besar dapat dengan mudah mengakses pinjaman pada pihak bank maupun pihak ketiga (investor) karena total aktiva yang besar dapat dijadikan jaminan peminjaman, sehingga ketika perusahaan tersebut bangkrut, perusahaan dapat menjual asset yang dimilikinya untuk membayar hutang kepada bank maupun pihak ketiga, dengan total aktiva yang besar investor dapat merasa aman dalam berinvestasi, sehingga menarik minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut, tingginya permintaan dibandingkan penawaran dapat meninggikan harga saham.

Peneliti memilih perusahaan *real estate* dan properti yang masih jarang diuji pada penelitian terdahulu. Perusahaan *real estate* dan properti

memiliki potensi *return* yang besar, mengingat kebutuhan manusia akan tempat tinggal, hal ini dapat mendorong pertumbuhan usaha *real estate* dan properti sehingga menaikkan pengharapan investor dalam *return*nya. Semakin tinggi *return*, maka akan semakin tinggi permintaan terhadap saham dan akan menaikkan harga saham perusahaan.

Mengingat pasar modal semakin menuju ke arah yang efisien sehingga semua informasi yang relevan dapat dijadikan sebagai masukan untuk menilai harga saham. Berdasarkan hal-hal di atas, maka diambil judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham Perusahaan *Real Estate Dan Property* Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka masalah yang berhasil dirumuskan adalah : “Apakah kinerja keuangan dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *real estate and property* ?”

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah “Untuk mengetahui secara empiris pengaruh kinerja keuangan dan ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan *real estate and property*”

1.4 Manfaat Penelitian

Setelah tujuan diatas tercapai, maka selanjutnya diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut :

1. Sebagai bahan informasi tentang pentingnya penelitian saham perusahaan dengan mempertimbangkan faktor fundamental terhadap harga saham.
2. Bagi investor dapat membantu memprediksi harga saham dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan faktor fundamental perusahaan.
3. Bagi perusahaan dapat digunakan sebagai dasar untuk meningkatkan kinerja, sehingga dapat meningkatkan harga per lembar saham yang dimiliki perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengarahkan penelitian penulis, penelitian ini dibagi :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah penelitian, tujuan dan maksud penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas tentang penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian sekarang dan teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti, kerangka pemikiran serta hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada Bab ini berisi tentang penjelasan metode penelitian yang digunakan meliputi rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variable, definisi operasional, populasi, sampel dan tehnik

pengambilan sampel, data dan pengumpulan data, serta teknik analisis yang digunakan.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada Bab ini berisi tentang gambaran subyek penelitian dan analisis data yang memuat analisis dari hasil penelitian dalam bentuk analisis deskriptif, analisis statistik, dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Pada Bab ini berisi tentang kesimpulan akhir, batasan penelitian dan saran.