

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan sebagai salah satu bentuk organisasi pada umumnya memiliki tujuan tertentu yang ingin dicapai dalam usaha untuk memenuhi kepentingan para anggotanya. Keberhasilan dalam mencapai tujuan perusahaan merupakan prestasi manajemen. Penilaian prestasi atau kinerja suatu perusahaan diukur karena dapat dipakai sebagai dasar pengambilan keputusan baik pihak internal maupun eksternal. Kinerja perusahaan merupakan suatu gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu. Hal ini sangat penting agar sumber daya digunakan secara optimal dalam menghadapi perubahan lingkungan. Penilaian kinerja keuangan merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh pihak manajemen agar dapat memenuhi kewajibannya terhadap para penyandang dana dan juga untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan.

Fenomena tersebut menjelaskan bahwa perusahaan sebagai organisasi profit untuk selalu meningkatkan kuantitas serta kualitas usahanya sehingga keuntungan yang diharapkan akan tercapai. Sebagai pihak manajemen dituntut

untuk mengantisipasi kondisi seperti ini, terutama dari segi *financialnya*, karena hal tersebut sebagai kunci hidup atau matinya suatu perusahaan.

Melalui analisis laporan keuangan dapat diketahui keberhasilan tercapainya prestasi yang ditunjukkan oleh sehat tidaknya laporan keuangan tersebut, yang merupakan dasar penilaian prestasi/hasil kerja seluruh departemen atau bagian yang ada di perusahaan. Salah satu dasar yang dijadikan pertimbangan sebagai acuan dalam mengukur kinerja perusahaan adalah laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan sumber informasi yang penting bagi perusahaan. Laporan keuangan merupakan kumpulan data yang diorganisasi menurut logika dan prosedur-prosedur laporan keuangan yang konsisten. Dari laporan keuangan diperoleh suatu pengetahuan tentang beberapa aspek keuangan suatu perusahaan.

Fungsi ekonomi yaitu pasar modal menyediakan fasilitas untuk mempertemukan dua kepentingan, yaitu pihak yang memiliki kelebihan dana (*investor*) dan pihak yang memerlukan dana (pihak yang menerbitkan efek atau emiten). Dengan adanya pasar modal, pihak yang memiliki kelebihan dana dapat menginvestasikan dana tersebut dengan harapan memperoleh keuntungan (*return*), sedangkan perusahaan (*issuer*) dapat memanfaatkan dana tersebut untuk kepentingan investasi tanpa menunggu tersedianya dana operasional perusahaan. Dalam fungsi keuangan, pasar modal memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh keuntungan (*return*) bagi pemilik dana, sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih. Keberadaan pasar modal di Indonesia merupakan salah satu faktor penting dalam pembangunan perekonomian nasional, terbukti telah banyak industri dan perusahaan yang menggunakan institusi ini sebagai media untuk menyerap investasi dan media untuk memperkuat posisi keuangannya. Secara faktual pasar

modal telah menjadi pusat saraf finansial (*financial nerve centre*) pada dunia ekonomi modern dewasa ini, bahkan perekonomian modern tidak akan mungkin dapat eksis tanpa adanya pasar modal yang tangguh dan berdaya saing global serta terorganisir dengan baik. Selain itu, pasar modal juga dijadikan salah satu indikator bagi perkembangan perekonomian suatu negara. Analisis laporan keuangan dapat dihasilkan berbagai macam rasio, namun agar analisis laporan keuangan mencapai tujuannya haruslah dipilih analisis rasio yang memberikan informasi penting tentang kinerja keuangan perusahaan, khususnya yang berhubungan dengan investasi saham, karena keputusan investasi pemodal akan tercermin pada harga beli atau harga saham perusahaan. Seberapa baik tingkat kinerja atau tingkat efisiensi dan efektifitas pengelolaan sumber daya didalam perusahaan adalah sangat menentukan seberapa besar tingkat pertumbuhan yang akan dicapai perusahaan. Tingkat kinerja ini dapat dianalisis melalui rasio profitabilitas yang mengukur dan menilai kinerja perusahaan tersebut, rasio yang digunakan untuk pengukuran tersebut diantaranya adalah rasio *Return On Investment* (ROI) untuk menilai kinerja perusahaan merupakan metode yang telah banyak digunakan dan ditetapkan dalam dunia usaha.

Return on investment (ROI) adalah merupakan salah satu bentuk rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasinya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Keuntungan yang diperoleh dari investasi tidak terlepas dari fluktuasi harga saham. Fluktuasi harga saham di bursa sangat berkaitan erat dengan permintaan dan penawaran saham, dengan kata lain berkaitan dengan keputusan investasi yang sehat memerlukan

serangkaian kegiatan yang sistematis dari mulai mengidentifikasi informasi, memilah-milah informasi yang relevan, menggunakan informasi tersebut untuk memprediksi suatu trend, memperhitungkan resiko dan lain-lain sebelum menentukan pilihan yang dianggap sesuai.

Perusahaan properti tergolong dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pusat maupun daerah. *Sektor property* mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan pekerjaan) maupun tidak langsung. Perkembangan *industri property* dan *real estate* begitu pesat saat masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Sektor seperti ini yang berperan penting bagi perekonomian suatu Negara. Dengan tumbuhnya *sektor property* menandakan adanya pertumbuhan ekonomi di masyarakat. Salah satu tujuan perusahaan adalah memaksimalkan laba dalam jangka panjang dengan menggunakan sumber daya secara efektif dan efisien. Tujuan dari setiap perusahaan adalah untuk mencapai laba maksimal dan menjaga kelangsungan hidup perusahaan serta mencapai kesejahteraan masyarakat sebagai tanggungjawab perusahaan. Untuk mencapai tujuan tersebut dibutuhkan strategi perusahaan dalam mengelola manajemennya serta penilaian kinerja dengan melakukan analisis keuangan perusahaan. Hal tersebut dilakukan guna meningkatkan usahanya dalam pencapaian laba yang maksimal serta menjaga kelangsungan hidup perusahaan agar bermanfaat bagi masyarakat. Pencapaian tujuan yang ditetapkan sesuai dengan strategi perusahaan sangat

diperlukan penilaian mengenai kinerja perusahaan. Penilaian kinerja ini didasarkan pada tanggungjawab yang telah diberikan kepada masing-masing manajer dalam perusahaan tersebut. Laporan keuangan dapat dipakai sebagai sarana dalam mengukur kinerja keuangan karena data dari laporan keuangan dapat memberikan informasi tentang hasil kerjanya dalam periode tertentu.

Perusahaan yang dijadikan sampel penelitian yaitu, 6 perusahaan dari 44 perusahaan dalam *sektor property* dan *real estate*. Pemilihan sampel yaitu menggunakan *purposive sampling*. Menurut Arikunto (2006:134) *purposive sampling* adalah pengambilan sampel yang sering digunakan dalam penelitian secara sengaja. Penulis menentukan sendiri sampel yang diambil karena ada pertimbangan tertentu. Jadi sampel diambil tidak secara acak, tapi ditentukan sendiri oleh penulis. Adapun kriteria-kriteria dalam pemilihan sampel, yaitu sebagai berikut :

1. Perusahaan-perusahaan yang telah terdaftar di *Bursa Efek Indonesia* (BEI) yang bergerak di Sektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2008-2012.
2. Memiliki data yang lengkap terkait dengan variabel-variabel yang digunakan selama penelitian dilakukan dari tahun 2008-2012.
3. Menerbitkan laporan keuangan perusahaan lengkap dan sesuai dengan variabel yang diteliti tahun 2008-2012.

Informasi data yang harus diketahui dalam penelitian ini dari masing-masing perusahaan yakni:

Rasio solvabilitas yang sering dikaitkan dengan harga saham yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER) yang mencerminkan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian dari modal sendiri untuk

membayar hutang. Semakin besar *Debt to Equity Ratio* (DER) menandakan permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang-hutang relative terhadap ekuitas. Semakin *Debt to Equity Ratio* (DER) mencerminkan risiko perusahaan yang relative tinggi, akibatnya para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki nilai tersebut yang tinggi.

Analisis ROI merupakan suatu sistem yang menggabungkan rasio-rasio aktivitasnya dengan *Net Profit Margin* (NPM) dan menunjukkan bagaimana rasio-rasio tersebut berinteraksi untuk menentukan profitabilitas aktiva-aktiva yang dimiliki perusahaan. Tingkat pengembalian atas investasi atau ROI diperoleh dari rasio perputaran aktiva (TATO) dikalikan dengan *Net Profit Margin* (NPM).

Tabel 1.1
Data Laba Bersih dan Rata-rata Laba Bersih Perusahaan Sektor
Property dan Real Estate Periode 2008-2012

No	Kode saham	Laba bersih					Rata-rata
		2008	2009	2010	2011	2012	
1	DILD	14.165.322	25.612.283	375.048.385	147.432.611	765.837.941	265.619.038
2	GPRA	11.370.175	31.296.373	32.894.691	44.854.664	56.281.503	3.533.948
3	BAPA	446.623.887	8.982.142.	12.682.961	5.901.252	4.488.128	95.735.674
4	MDLN	2.382.307	2.355.455	38.597.031	92.045.740	260.474.880	79.171.082
5	BKDP	828.204.097	(7.163.405.361)	(14.663.361)	(20.783.965)	(2.475.684)	12.746.248
6	COWL	6.617.794	13.691.009	8.400.254	33.321.522	69.675.152	2.634.114

Sumber : IDX

Tabel 1.1 memperlihatkan data laba bersih pada masing-masing perusahaan. Hasil rata-rata laba bersih yang paling tinggi terdapat di perusahaan PT Intiland Development Tbk, yaitu dengan nilai rata-rata sebesar 256.619.038. Walaupun perusahaan tersebut mengalami penurunan laba di tahun 2011. Hal tersebut

menunjukkan bahwa perusahaan dapat melakukan operasi aktivitas keuangan yang sangat baik.

Tabel 1.2
Data Harga Saham dan Rata-rata Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2008-2012.

No	Nama Perusahaan	Kode saham	Harga saham					Rata-rata harga saham
			2008	2009	2010	2011	2012	
1	PT Intiland Development Tbk.	DILD	400	640	425	255	335	411
2	PT Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	340	140	134	156	100	174
3	PT Bekasi Asri Pemula Tbk.	BAPA	145	67	62	148	139	112,2
4	PT Modernland Realty Tbk.	MDLN	50	125	95	240	610	224
5	PT Bukit Darma Property Tbk.	BKDP	50	153	98	115	88	100,8
6	PT Cowell Development Tbk.	COWL	410	350	86	235	143	244,8

Sumber : IDX

Tabel 1.2 memperlihatkan data masing-masing perusahaan mengenai harga saham dan rata-rata harga saham perusahaan dari periode 2008 sampai 2012. Dimana rata-rata harga saham tertinggi terdapat pada perusahaan PT Intiland Development Tbk pada tahun 2011 sampai 2012, yaitu 411 dan yang terendah terdapat pada perusahaan PT Bukit Darma Property Tbk tahun 2008, yaitu 100,8. Perusahaan dengan rata-rata harga saham tertinggi dapat dikatakan memiliki efisiensi perusahaan dalam kinerja keuangannya dan mampu menjadi pasar modal yang cukup baik dan mampu menjadi investor. Hal ini dikarenakan nilai ROI selama periode 2008 sampai 2012 sangat baik. Namun perusahaan yang memiliki nilai rata-rata harga saham terendah mengalami fluktuasi sehingga belum dikatakan efisiensi dalam kinerja keuangannya dan belum mampu menjadi pasar modal yang cukup baik dalam menjadi investor, dikarenakan nilai ROI selama periode 2008 sampai 2012 perusahaan tersebut ada yang mengalami penurunan atau fluktuasi.

Dapat disimpulkan bahwa seorang investor akan percaya kepada perusahaan yang mampu menunjukkan kinerja yang baik melalui tingkat ROI yang tinggi, sehingga bersedia menanamkan sejumlah dana dalam perusahaan tersebut dengan memiliki sahamnya. Hal ini mengakibatkan kenaikan harga saham, sedangkan apabila investor menilai bahwa perusahaan menunjukkan tingkat ROI yang rendah, kinerja keuangan yang kurang baik maka para investor kurang berminat dengan saham yang dikeluarkan oleh perusahaan tersebut, sehingga terjadi penurunan harga saham.

Latar belakang yang dijadikan dasar penelitian tersebut, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul : **Pengaruh *Debt To Equity Ratio (DER)* Dan *Return On Investment (ROI)* Terhadap Harga Saham (Studi Pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Listing di BEI Periode 2008-2012).**

1.2 Perumusan Masalah

Latar belakang yang dijadikan dasar penelitian oleh penulis, maka penulis merumuskan masalah yaitu : Apakah ada pengaruh DER dan ROI terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2008-2012 ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Rumusan masalah diatas dapat disimpulkan bahwa, penelitian memiliki tujuan adalah “ Untuk mengetahui adakah pengaruh signifikansi antara *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Return On Investment (ROI)* terhadap harga saham pada perusahaan *sektor property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)

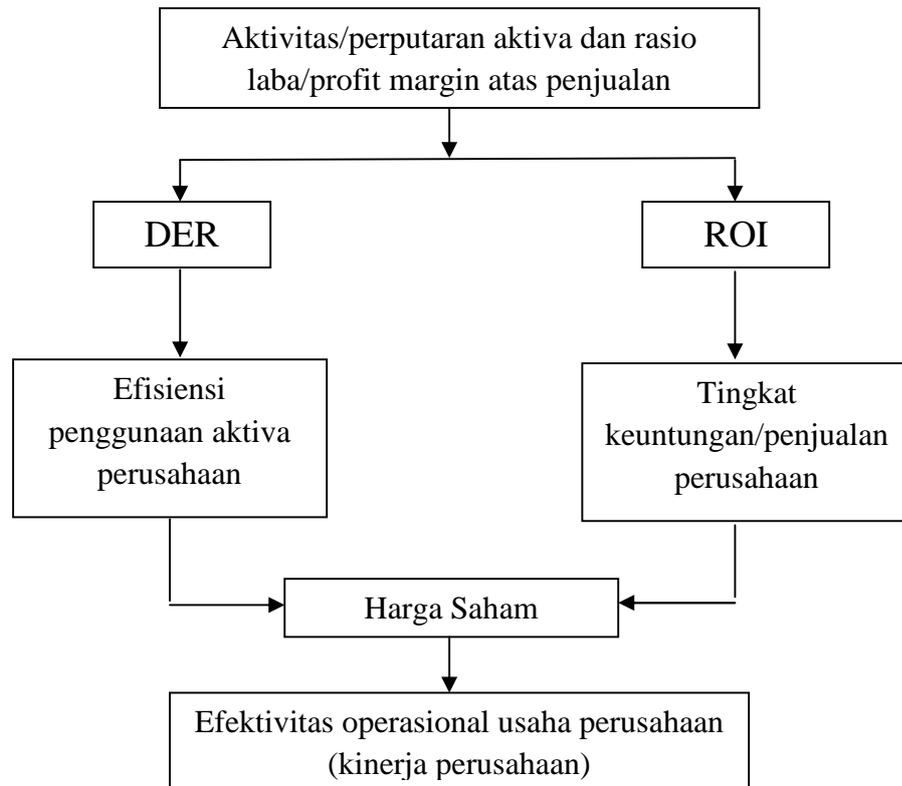
periode 2008-2012”. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh DER dan ROI terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2008-2012.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan bagi beberapa pihak, yaitu :

1. Bagi investor, dapat menjadi bahan acuan dan evaluasi dalam mengambil keputusan investasi khususnya instrument harga saham.
2. Bagi perusahaan, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan mengenai faktor-faktor yang berpotensi mempengaruhi harga saham yang dijualnya di pasar modal.
3. Bagi akademis, dapat dijadikan bahan pengetahuan mengenai harga saham.
4. Bagi penelitian berikutnya yang ingin membahas tentang masalah ini, diharapkan penelitian ini biasa bermanfaat dan dijadikan sebagai bahan acuan atau referensi.

1.4 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 : Kerangka Pemikiran

Analisis laporan keuangan dapat dihasilkan berbagai macam rasio, namun agar analisis laporan keuangan mencapai tujuannya haruslah dipilih analisis rasio yang memberikan informasi penting tentang kinerja keuangan perusahaan, khususnya yang berhubungan dengan investasi saham, karena keputusan investasi pemodal akan tercermin pada harga beli atau harga saham perusahaan. Tujuan analisis ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana efektivitas perusahaan dalam memutar modalnya, sehingga analisis ini mencakup berbagai rasio, yaitu yang didalamnya menggabungkan rasio aktivitas / perputaran aktiva dengan rasio laba / *profit margin* atas penjualan dan menunjukkan bagaimana keduanya berinteraksi dalam menentukan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Investment* (ROI), yaitu profitabilitas atas aktiva yang dimiliki perusahaan. Rasio laba atas penjualan

(profit margin) dipengaruhi oleh tingkat penjualan dan laba bersih yang dihasilkan. Berarti profit margin ini mencakup pula seluruh biaya yang digunakan dalam operasional perusahaan. Rasio aktivitas sendiri dipengaruhi oleh penjualan dan total aktiva. Dapat dikatakan bahwa analisis ini tidak hanya menfokuskan pada laba yang dicapai, tetapi juga pada investasi yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Semakin besar *Debt to Equity Ratio* (DER) mencerminkan risiko perusahaan yang relative tinggi, akibatnya para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki nilai tersebut yang tinggi. Semakin besar ROI, semakin baik pula perkembangan perusahaan tersebut dalam mengelola asset yang dimilikinya dalam menghasilkan laba. Hal ini disebabkan karena ROI tersebut terdiri dari beberapa unsur yaitu penjualan, aktiva yang digunakan, dan laba atas penjualan yang diperoleh perusahaan. Angka ROI ini akan memberikan informasi yang penting jika dibandingkan dengan perbandingan yang digunakan sebagai standart. Jadi perbandingan ROI selama beberapa periode berturut-turut akan lebih akurat. Berdasar dari kecenderungan ROI ini dapat dinilai perkembangan efektivitas operasional usaha perusahaan, apakah menunjukkan kenaikan atau penurunan.

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah kesimpulan yang belum sempurna, sehingga perlu disempurnakan dengan membuktikan kebenaran hipotesis itu. Setelah melihat perumusan masalah dan kerangka pemikiran yang telah diuraikan sebelumnya, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah: “*Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Investment* (ROI) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *sektor property dan real estate* pada periode 2008-2012.”