

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang menjadi lokomotif pertumbuhan ekonomi Negara Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan dengan besarnya kontribusi sektor *property* dan *real estate* sebesar 26-28 persen terhadap pertumbuhan ekonomi Negara ini (viva news, 2013). Banyak perusahaan baru dengan keunggulan masing-masing bermunculan dalam sektor *property* dan *real estate* sehingga persaingan pun semakin ketat. Perusahaan harus dapat melakukan ekspansi dan inovasi agar usahanya terus tumbuh dan berkembang. Untuk dapat melakukan ekspansi diperlukan dana yang tidak sedikit.

Perusahaan memiliki berbagai alternatif sumber pendanaan, baik yang berasal dari dalam maupun luar perusahaan. Alternatif pendanaan dari dalam perusahaan umumnya menggunakan laba yang ditahan perusahaan. Sedangkan alternatif pendanaan dari luar perusahaan dapat berasal dari kreditur yang berupa hutang, pembiayaan bentuk lain atau dengan penerbitan surat-surat hutang, maupun pendanaan yang bersifat penyertaan dalam bentuk saham (Martalena dan Maya Malinda, 2011:21). Umumnya perusahaan melakukan pendanaan dengan cara menjual instrument keuangan yang memiliki umur lebih dari satu tahun seperti saham

dan obligasi. Transaksi jual beli instrument keuangan biasanya terdapat dalam pasar modal.

Menurut Suad Husnan (2015:4) pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* (pihak kelebihan dana) ke *borrower* (pihak kekurangan dana). Hal ini dilakukan dengan cara menjual instrument keuangan. Dalam pasar modal, instrument keuangan yang dijual memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi. Pada pasar modal harga saham seringkali berubah dalam hitungan waktu yang singkat. Hal ini dikarenakan terdapat berbagai macam faktor yang mempengaruhinya seperti permintaan dan penawaran ataupun keputusan investasi para investor. Umumnya, investor yang akan membeli saham akan menganalisis kinerja keuangan perusahaan sebelumnya, salah satunya dengan menganalisis laporan keuangan.

Menurut Sawidji Widoatmodjo (2015:120) jika perusahaan penerbit mampu menghasilkan keuntungan yang tinggi, ini akan memungkinkan perusahaan tersebut menyisihkan bagian keuntungan itu sebagai dividen dengan jumlah yang tinggi pula. Pemberian dividen yang tinggi ini akan menarik minat masyarakat untuk membeli saham tersebut. Akibatnya, permintaan atas saham tersebut meningkat. Pada gilirannya, peningkatan harga saham ini akan memungkinkan pemegangnya mendapatkan *capital gain*, sehingga akan semakin mendorong permintaan dan sekaligus mendorong naiknya harga saham. Teori di atas bertentangan dengan fakta yang ada di lapangan. Beberapa perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham ketika laba bersihnya naik ataupun sebaliknya.

Dari seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia, terdapat beberapa perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Pada tahun 2014 PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) membukukan laba bersih sebesar Rp 120.000.195.583 atau naik dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 91.845.276.661. Ironisnya, kenaikan laba bersih perusahaan *property* ini belum memberikan dampak terhadap harga sahamnya. Tahun 2013 harga saham PT GMTD mencapai Rp 8.300, namun pada tahun selanjutnya harga saham menurun menjadi Rp 6.100 (www.idx.co.id).

PT Lamicitra Nusantara Tbk (LAMI) membukukan laba sebesar Rp 81.570.000.000 pada semester I 2015, yang tumbuh 269,8% dibandingkan pada periode yang sama tahun 2014 sebesar Rp 22.050.000.000. Namun, Kinerja keuangan LAMI yang tumbuh belum berdampak terhadap harga sahamnya. Menurut data Stock Watch, pada periode 2 Januari-21 Agustus 2015, harga saham LAMI telah turun 3,83%, dari Rp 271 per saham menjadi Rp 261 per saham. Pada perdagangan sesi I di BEI, Senin (24/8) saham LAMI tercatat hanya Rp 241 per unit (Danareksa Online, 2015).

PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII) berhasil mencatat laba sebesar Rp 135.480.000.000 pada Januari-September 2015. Perolehan laba tahun 2015 melonjak dari rugi yang didapat pada periode yang sama tahun 2014 yaitu sebesar Rp (5.430.000.000). Kendati kinerja keuangan berhasil tumbuh, harga saham FMII cenderung datar. Sepanjang tahun 2015, saham FMII telah turun sebesar 10,42% menjadi Rp 404 per unit, dari Rp 451 per unit (Pasardana, 2015).

PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE) berhasil mencatat laba bersih sebesar Rp 107.056.814.569 pada tahun 2014. Perolehan laba tahun 2014 melonjak dari rugi yang didapat pada tahun 2013 yaitu sebesar Rp (23.884.469.677). Kendati kinerja keuangan berhasil tumbuh, harga saham OMRE cenderung datar. Pada akhir tahun 2013 dan 2014, harga saham OMRE tidak mengalami perubahan atau tetap berada di angka Rp 340 (www.idx.co.id).

Tabel 1.1

**Fenomena Laba Bersih dan Harga Saham Pada Perusahaan Sektor
Property dan Real Estate Tahun 2011-2015**

No.	Kode Emiten	Tahun	Laba Bersih (Rp)	Harga Saham (Rp)
1.	GMTD	2013	91.845.276.661	8.300
		2014	120.000.195.583	6.100
2.	LAMI	2014	22.050.000.000	271
		2015	81.570.000.000	241
3.	FMII	2014	(5.430.000.000)	451
		2015	135.480.000.000	404
4.	OMRE	2013	(23.884.469.677)	340
		2014	107.056.814.569	340

Berdasarkan penelitian yang diteliti oleh peneliti terdahulu, faktor dari informasi keuangan yang mempengaruhi harga saham salah satunya yaitu MVA (*Market Value Added*). Menurut Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2011:111), MVA adalah perbedaan antara nilai pasar ekuitas suatu perusahaan dengan nilai buku

seperti yang disajikan dalam neraca, nilai pasar dihitung dengan mengalikan harga saham dengan jumlah saham yang beredar. MVA mengukur prestasi perusahaan sejak perusahaan tersebut berdiri. Pengujian MVA ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu Abied Luthfi Safitri (2013) yang menyatakan bahwa MVA secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Herry Madiyanto (2013), Reza Bagus Wicaksono (2014), serta Meita Rosy (2010). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rita Indah Mustikowati (2011) menyatakan bahwa secara parsial MVA tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Faktor keuangan selanjutnya yang mempengaruhi harga saham adalah *Debt To Equity Ratio* (DER) yaitu rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas, rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan (Kasmir, 2014:112). Pengujian DER ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu Putu Dina Aristya Dewi dan I.G.N.A Suaryana (2013) yang mengemukakan bahwa DER secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Ema Novasari (2013), Dorothea Ratih, Apriatni E.P, Saryadi (2013), Lasmanah dan Vina Dewinta Fitriani (2014), dan Puspita Sari (2014). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Abied Luthfi Safitri (2013) mengemukakan bahwa secara parsial DER tidak berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Achmad Syaiful Susanto (2012), Gede Priana Dwipratama (2009), Reza Bagus Wicaksono (2014), dan Nardi (2013).

Faktor keuangan lain yang mempengaruhi harga saham adalah *Current Ratio* (CR). Menurut Tatang Ary Gumanti (2011:114) CR menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (utang lancar). Rasio ini diukur sebagai perbandingan antara aset lancar (*current asset*) dan utang lancar (*current liabilities*). Pengujian CR ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu Indra Setiawan (2014) yang menyatakan bahwa CR secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Puspita Sari (2014). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Achmad Syaiful Susanto (2012) menyatakan bahwa secara parsial CR tidak berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Nardi (2013), Kadek Stia Rani dan Ni Nyoman Ayu Diantini (2015), serta Ria Andriyani (2012).

Faktor keuangan selanjutnya yang mempengaruhi harga saham adalah ROE (*Return On Equity*). Menurut Irham Fahmi (2015:95) ROE mengkaji sejauh mana suatu perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki agar mampu memberikan laba atas ekuitas. Pengujian ROE ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu Rescyana Putri Hutami (2012) yang mengemukakan bahwa ROE secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Dyah Purnamasari (2015), Indra Setiawan (2014), Ruttanti Indah Mentari (2015), Rahmalia Nurhasanah (2014), serta Dorothea Ratih, Apriatni E.P, Saryadi (2013). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ahmed Imran Hunjra dkk (2014) mengemukakan bahwa secara parsial ROE tidak berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Indah Nurmalasari

(2008), Erna Indah Sari dkk (2012), Reza Bagus Wicaksono (2014), Alysa Amadhea Astary (2015), dan Kadek Stia Rani dan Ni Nyoman Ayu Diantini (2015).

Faktor non keuangan yang dianggap berpengaruh terhadap harga saham adalah *Firm Size*. Menurut Trianna Fransiska (2013) ukuran perusahaan yang diwakilkan dengan total aktiva mampu memberikan gambaran yang baik mengenai keadaan ataupun kelangsungan kehidupan usaha dari suatu perusahaan ataupun industri tertentu. Pengujian *Firm Size* ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yaitu Achmad Syaiful Susanto (2012) yang mengemukakan secara parsial *Firm Size* berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Ruttanti Indah Mentari (2015).

Berdasarkan latar belakang, fenomena, serta faktor-faktor keuangan dan non keuangan yang mempengaruhi harga saham yang telah dijabarkan di atas, maka penulis tertarik untuk membuat sebuah penelitian dengan judul:

“PENGARUH MVA, DER, CR, ROE, DAN *FIRM SIZE* TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2011-2015”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijabarkan sebelumnya, maka peneliti mengidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

Apakah *Market Value Added* (MVA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), *Return On Equity* (ROE), dan *Firm Size* pada perusahaan Sektor

Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2015 berpengaruh baik secara parsial maupun simultan terhadap harga saham.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maksud dan tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mendapatkan bukti empiris dari:

Mengetahui apakah *Market Value Added (MVA)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Current Ratio (CR)*, *Return On Equity (ROE)*, dan *Firm Size* pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2015 berpengaruh baik secara parsial maupun simultan terhadap harga saham.

1.4 Manfaat Penelitian

Peneliti mengharapkan adanya manfaat yang dapat diambil oleh pihak yang berkepentingan, seperti:

1. Perusahaan

Perusahaan diharapkan dapat menyajikan informasi secara *relevance*, *reliable*, dan *faithful* sehingga kondisi perusahaan yang sebenarnya dapat tercermin dan para investor dapat mengambil keputusan investasi yang tepat.

2. Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan para investor dalam mengambil keputusan investasi khususnya dalam hal pembelian saham, sehingga diharapkan dapat meminimalisir risiko investasi yang mungkin akan dihadapi kedepannya oleh para investor.

3. Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan, dan pengalaman khususnya mengenai pengaruh MVA, DER, CR, ROE, dan *Firm Size* terhadap harga saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2015.

4. Kalangan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber ilmu pengetahuan yang nantinya dapat lebih dikembangkan oleh peneliti selanjutnya dengan menambah faktor keuangan atau non keuangan lainnya sehingga penelitian akan menjadi lebih sempurna.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2015 dimana data yang diperlukan dihimpun dari website www.idx.co.id serta beberapa jurnal nasional dan internasional. Penelitian ini dilakukan mulai dari bulan Juni 2016 sampai dengan selesai.