

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Harga saham perusahaan merupakan salah satu alasan para investor dalam mengambil keputusan investasi di perusahaan tersebut. Naik turunnya harga saham dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran yang dimana terbentuk dari interaksi para penjual dan pembeli saham yang dilatar belakangi oleh harapan mereka terhadap profit perusahaan, untuk itu investor memerlukan informasi yang berkaitan dengan pembentukan saham tersebut dalam mengambil keputusan untuk menjual atau membeli saham.

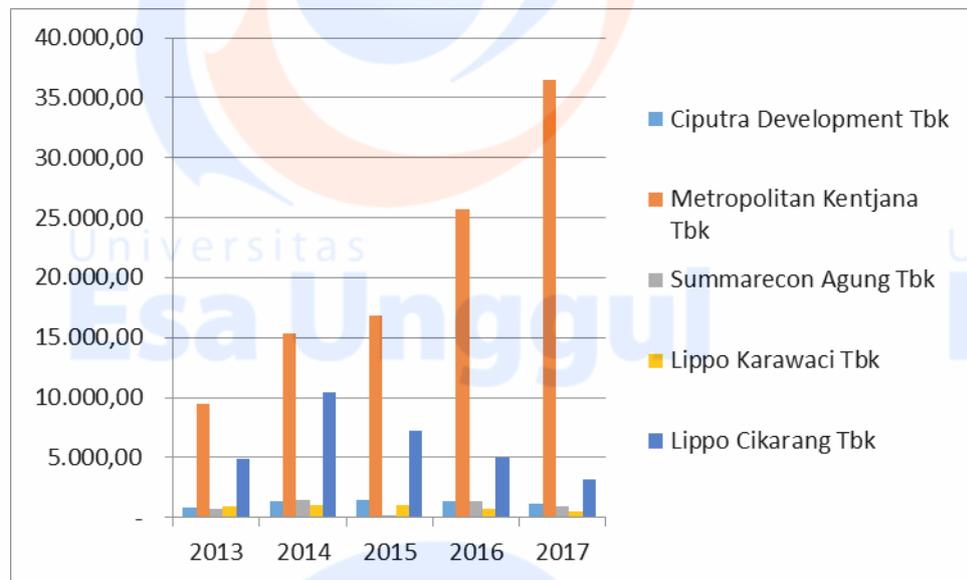
Pada saat laporan keuangan memberikan informasi yang menunjukkan bahwa kinerja perusahaan sedang dalam keadaan baik maka akan menarik minat investor untuk berinvestasi. Semakin banyak investor yang berinvestasi maka akan menimbulkan permintaan yang semakin tinggi terhadap saham tersebut. Tingkat permintaan atas saham yang semakin tinggi maka akan berpengaruh terhadap naiknya harga saham. Sebaliknya apabila laporan keuangan menunjukkan bahwa kinerja keuangan dalam keadaan buruk maka akan menurunkan minat investor untuk berinvestasi atau bahkan dapat membuat investor menjual saham yang dimilikinya sehingga menimbulkan permintaan yang semakin menurun yang dapat memberikan pengaruh terhadap menurunnya harga saham.

Harga saham suatu perusahaan menunjukkan nilai penyertaan dalam perusahaan. Tinggi rendahnya harga saham suatu perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor seperti kinerja perusahaan, resiko, dividen, tingkat suku bunga, penawaran, permintaan, laju inflasi, kebijaksanaan pemerintah dan kondisi perekonomian. Karena perubahan faktor-faktor di atas harga saham akan mengalami perubahan naik atau turun. Harga saham mencerminkan nilai perusahaan di mata masyarakat. Apabila harga saham suatu perusahaan tinggi, maka nilai perusahaan di mata masyarakat juga baik dan sebaliknya jika harga saham perusahaan rendah, nilai perusahaan di masyarakat menjadi kurang baik, maka harga saham merupakan hal yang penting bagi perusahaan. BVEPS di moderasi oleh ROE terhadap Harga Saham dan Teori Signaling di wujudkan oleh ROE dari bad news ke good news.

Perubahan harga saham perusahaan memberikan indikasi terjadinya perubahan prestasi perusahaan selama periode tertentu. Prestasi perusahaan bisa dikaji dari kinerja keuangan perusahaan yang diolah dari laporan keuangan yang dikeluarkan secara periodik. menurut Darmadji dan Fakhruddin (2009) harga saham merupakan cerminan nilai saham perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Harga saham suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai salah satu tolok ukur baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan tersebut.

Hal ini sesuai dengan tujuan penyajian laporan keuangan yang ditetapkan oleh FASB, suatu komite standar akuntansi Amerika Serikat, melalui SFAC No. 1 sebagai berikut (dalam Warsidi, 2002: 6). Salah satu keputusan yang dibuat oleh investor dan calon investor adalah berkaitan dengan pembelian dan penjualan

saham, sedangkan hasil keputusannya terlihat dari adanya perubahan harga saham. Tujuan investor membeli atau menjual saham antara lain untuk mendapatkan capital gain atau deviden. Capital gain merupakan selisih lebih harga jual saham dari harga belinya, sedangkan deviden merupakan keuntungan emiten yang dibagikan kepada pemegang saham. Berkaitan dengan deviden, emiten akan dapat membagikan deviden apabila memiliki kinerja keuangan dan nilai buku ekuitas yang baik. Informasi tentang kinerja keuangan dan nilai buku ekuitas dapat diketahui dari publikasi laporan keuangan yang berupa laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi. Oleh karena itu investor akan membuat keputusan berkaitan dengan jual beli saham (harga saham) setelah melihat laporan keuangan perusahaan penerbit saham (emiten). Dengan kata lain terdapat hubungan (pengaruh) antara publikasi laporan keuangan dengan harga saham. Akan tetapi ada sebagian kalangan yang prihatin dan menganggap bahwa laporan keuangan sekarang ini, yang berbasis historical cost, telah kehilangan sebagian relevansinya bagi investor (Warsidi, 2002: 1). Informasi laporan keuangan tidak lagi menjadi bahan pertimbangan investor dalam penentuan harga saham. Rimmermen (1990), dalam Warsidi (2002: 1).



Sumber: Laporan keuangan (www.idx.com), Data Diolah Peneliti, 2018

Gambar 1.1. Grafik Harga Saham Pada Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2013 - 2017

Berdasarkan gambar grafik 1.1. menjelaskan atas fenomena yang terjadi pada tahun 2013 – 2017 bahwa perusahaan property dan real estate Harga saham suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai tolak ukur baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan tersebut, sehingga dapat dikatakan dalam kondisi yang wajar dan normal, semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan, harga sahamnya juga semakin membaik (meningkat). Dengan demikian, wajar jika emiten perlu menjaga harga sahamnya agar mencerminkan kondisi perusahaan yang sebenarnya (Rhamedia, 2015). Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Pada sisi lain, saham merupakan instrumen investasi yang paling banyak dipilih investor karena saham mampu memberikan tingkat

keuntungan menarik yang diperoleh investor melalui membeli atau memiliki saham, yaitu mendapatkan dividen dan memperoleh capital gain. Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2009) harga saham merupakan cerminan nilai saham perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Harga saham suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai salah satu tolok ukur baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan tersebut, sehingga dapat dikatakan dalam kondisi yang wajar dan normal, semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan, harga sahamnya juga semakin membaik (meningkat). Dengan demikian, wajar jika emiten perlu menjaga harga sahamnya agar mencerminkan kondisi perusahaan yang sebenarnya.

Kinerja saham sektor properti dan real estate masih melambat. Sejak awal tahun hingga kemarin atau year-to-date (ytd), indeks properti di Bursa Efek Indonesia sudah menyusut 8,37%. Koreksi ini lebih buruk dibandingkan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang menyusut 6,43%. Sebagian besar saham properti dan real estate yang memiliki kapitalisasi besar memang masih layu. Misalnya, harga saham Ciputra Development (CTRA) yang menyusut 14,35% sejak awal tahun. Saham Metropolitan Kentjana (MKPI) juga merosot 38,38%. Di periode yang sama, saham Summarecon Agung (SMRA) juga melemah masing-masing sebesar 9,52%. Harga saham properti sudah terbilang murah, sehingga agak sulit untuk turun lagi. Bagi investor jangka panjang akumulasi saham-saham properti sudah bisa dilakukan. Beberapa saham properti dengan fundamental yang kuat dan bisa dipertimbangkan seperti CTRA, Lippo Karawaci (LPKR) dan Lippo Cikarang (LPCK). Pelaku pasar sementara melakukan trading saham properti.

Sebab, masih akan sulit bagi saham properti untuk bangkit secara signifikan pada tahun ini. Secara fundamental, saham emiten properti yang menasar konsumen menengah ke bawah lebih layak dipertimbangkan. Hal ini lantaran permintaan properti di segmen tersebut lebih besar. Saat ini sektor properti cukup tertekan. "Saham properti paling telat merespons pemulihan ekonomi. Dengan pertumbuhan ekonomi yang hanya di level 5,1%, maka akan menjadi sulit bagi saham properti untuk pulih. Saham properti sudah memperlihatkan level bawahnya. Dengan demikian, harga sulit turun lebih dalam lagi. Tapi secara fundamental, prospek emiten properti belum pulih. Apalagi ada kecenderungan pengembang properti menahan diri menggelar ekspansi lantaran konsumen juga wait and see. Karena sudah berada di level bawah agak sulit bagi harga saham properti turun lagi. Sentimen suku bunga acuan BI juga dinilai tidak akan berpengaruh signifikan terhadap saham properti. Waktu suku bunga turun juga tidak banyak berpengaruh, kemungkinan kenaikan suku bunga juga tak akan banyak berpengaruh, (Investasi Kontan, 15 Mei 2018).

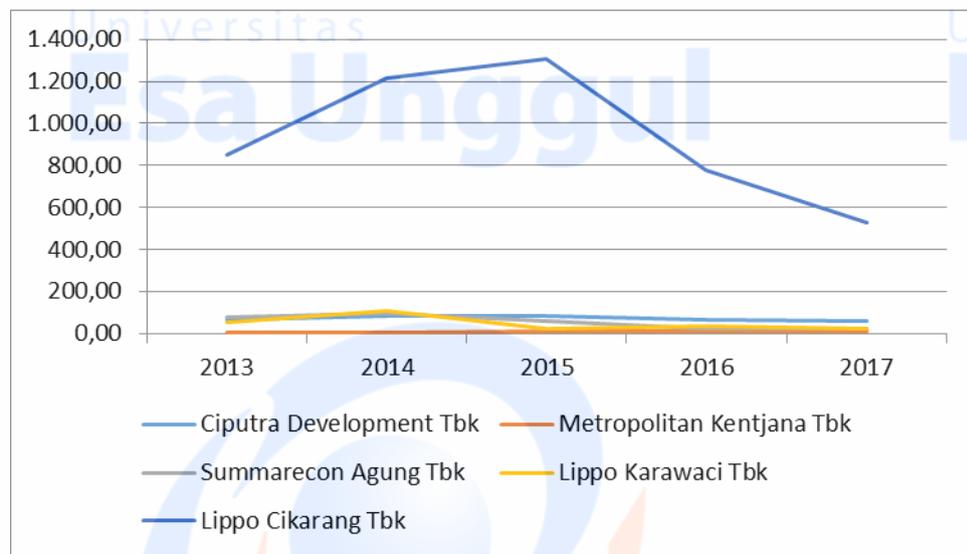
Memasnya industri sektor properti Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan, jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013). Layak untuk dipahami mengapa sektor properti 'memanas' di periode ini. pertumbuhan yang

kuat ini terjadi karena ekspansi perekonomian Indonesia yang subur. Meskipun pertumbuhan produk domestik bruto (PDB) pada tahun 2012 (+6,2%) di bawah puncak pertumbuhan pasca Krisis Finansial Asia di 2011 (+6,5%), kebanyakan analis memprediksi bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia akan kembali berakselerasi setelah 2013; pandangan yang kemudian terbukti sangat tidak akurat. Dengan pertumbuhan PDB pada level +6% poin (year-on-year), (R.M.A. van der Schaar, Managing Director Indonesia Investments).

Properti merupakan salah satu pilihan bisnis yang memberikan jaminan kepastian nilai keuntungan kepada investor. Hal ini terutama disebabkan karena bisnis ini melayani penyediaan kebutuhan pokok manusia dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk properti. Peluang keuntungan lainnya yang sangat menjanjikan adalah naiknya harga lahan setelah properti tersebut mulai dibangun. Biasanya sudah menjadi rahasia umum bahwa para pengembang bisnis properti pasti mendapatkan keuntungan dari nilai lahan tersebut minimal dua kali lipat dari harga perolehannya. Melonjaknya harga produk tersebut diakibatkan lahan yang tersedia semakin terbatas.

Beragam produk properti diantaranya rumah (Town House, ruko, klaster, rukan, apartemen, rusun), perhotelan (kondominium, motel, kondotel, vila), pertokoan (minimarket, hipermarket, supermarket, speciality store, mall, square, plaza, trade center) dan gedung lainnya (pabrik, perkantoran dan gudang). Berdasarkan data statistik, terjadi kekurangan rumah berjumlah lebih kurang 15 juta unit. Permintaan akan hunian per tahun mencapai 700-800 ribu unit,

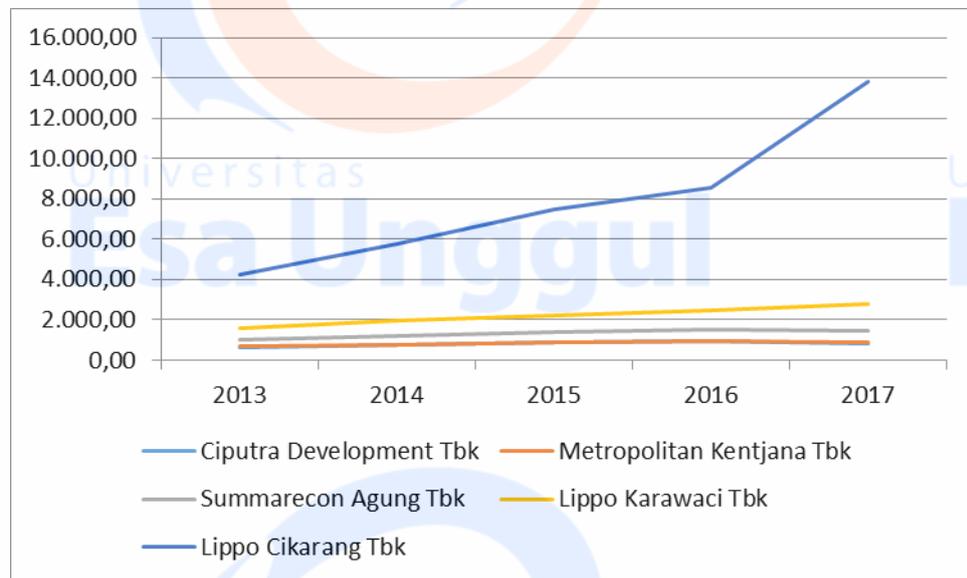
sedangkan para pengembang hanya mampu menyediakan lebih kurang 400 ribu unit (Kembar Pro, September 2009).



Sumber: Laporan keuangan (www.idx.com), Data Diolah Peneliti, 2018

Gambar 1.2. Grafik Laba Akuntansi Pada Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2013 - 2017.

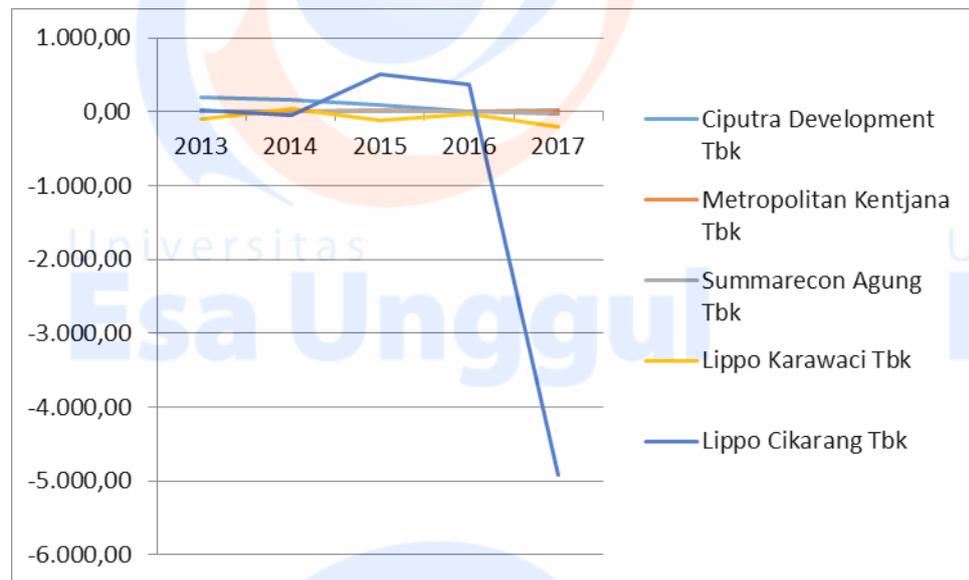
Berdasarkan gambar grafik 1.2. menjelaskan bahwa naik dan turunnya laba akuntansi menggambarkan kinerja perusahaan. Salah satu informasi dalam laporan keuangan yang menjadi pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan adalah informasi laba akuntansi yang ada di perusahaan. Penelitian pertama kali dilakukan oleh Ball dan Brown (1968), membuktikan bahwa laba akuntansi berhubungan dengan harga saham. Hasil penelitian tersebut mendukung hipotesis bahwa laba akuntansi memberikan informasi dan bermanfaat dalam penilaian sekuritas (Amalia, 2012).



Sumber: Laporan keuangan (www.idx.com), Data Diolah Peneliti, 2018

Gambar 1.3. Grafik Nilai Buku Pada Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2015-2017.

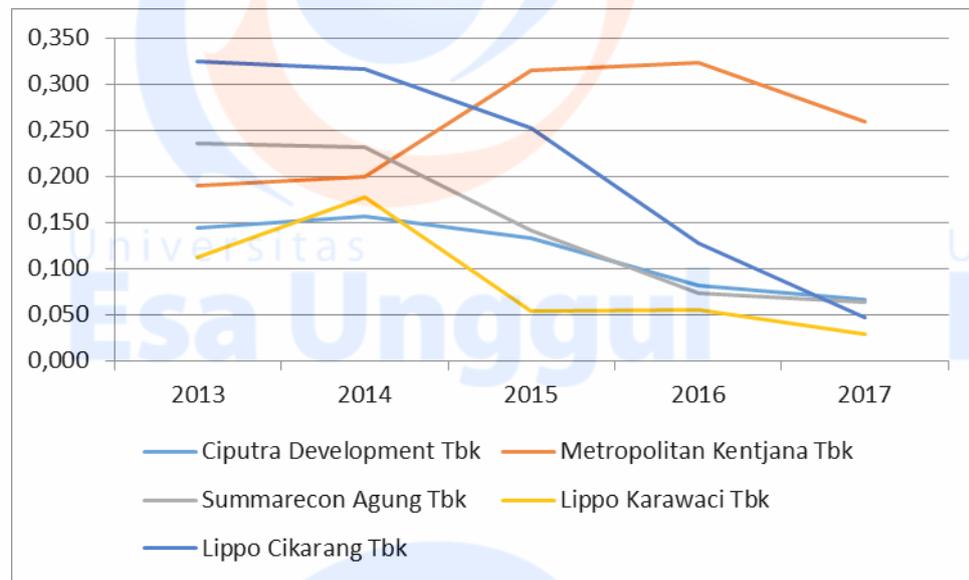
Berdasarkan gambar grafik 1.3. menjelaskan bahwa Selain informasi laba akuntansi, nilai buku juga mendapat perhatian. Jika perusahaan rugi, pasar seolah-olah percaya pada nilai buku ekuitas sehingga terjadi penurunan *slope* koefisien laba yang merugi dikarenakan pergeseran relevansi nilai laba akuntansi ke nilai buku ekuitas (Indra dan Syam, 2004 dalam Iustian dan Amalia, 2013).



Sumber: Laporan keuangan (www.idx.com), Data Diolah Peneliti, 2018

Gambar 1.4. Grafik Arus Kas Operasi Pada Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2013 - 2017.

Berdasarkan gambar grafik 1.4. menjelaskan atas fenomena yang terjadi mengalami penurunan dan mempengaruhi fluktuasi dari arus kas operasi yang di hasilkan oleh beberapa perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Di dalam laporan keuangan terdapat laporan arus kas. Dengan tersedianya laporan arus kas, pemakaian laporan keuangan (terutama pihak investor) dalam melakukan penilaian terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas dan setara kas serta memungkinkan pemakaian untuk menilai dan membandingkan nilai sekarang dari arus kas masa depan dari berbagai perusahaan (Rhamedia, 2015).



Sumber: Laporan keuangan (www.idx.com), Data Diolah Peneliti, 2018

Gambar 1.5. Grafik ROE (Return On Equity) Pada Beberapa Perusahaan Property dan Real Estate Periode Tahun 2013 - 2017

Berdasarkan gambar grafik 1.5. menjelaskan atas fenomena yang terjadi ROE merupakan salah satu dari rasio keuangan untuk mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan. ROE merupakan jumlah imbal hasil dari laba bersih terhadap ekuitas dan dinyatakan dalam bentuk persen. ROE mencerminkan kemampuan suatu emiten dalam menghasilkan laba dengan bermodalkan ekuitas yang sudah diinvestasikan pemegang saham. Kenaikan ROE biasanya diikuti kenaikan dari harga saham perusahaan (Teguh Pujo Mulyono, 1995:74).

Penelitian sebelumnya menemukan adanya hasil yang berbeda dari setiap pengujian pengaruh laba akuntansi, nilai buku, arus kas operasi dan profitabilitas sebagai variabel moderating khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate. Penelitian ini berfokus pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia (BEI) karena dengan adanya fenomena dari uraian diatas adanya naik turunnya harga saham, laba akuntansi, nilai buku, arus kas operasi dan *Return On Equity (ROE)* yang mengindikasikan bahwa terjadi penurunan kinerja perusahaan dimana kinerja tersebut memiliki peranan yang sangat penting dalam setiap perusahaan, sehingga menyebabkan harga saham yang berfluktuatif. Berdasarkan hal tersebut maka motivasi peneliti ini untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kinerja perusahaan di masa yang akan datang.

Motivasi penelitian ini didasarkan pada setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dapat dipastikan memiliki informasi akuntansi yang terdapat dalam laporan keuangan yang bermanfaat bagi investor dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan secara tepat untuk berinvestasi.

Terdapat beberapa penelitian tentang hubungan antara informasi laba akuntansi, nilai buku ekuitas, dan arus kas operasi terhadap harga saham. Penelitian Iustian dan Arifah (2013), Amalia (2010) menyimpulkan bahwa bahwa secara parsial laba mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap harga saham, nilai buku ekuitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham, sedangkan arus kas operasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Uraian di atas memperlihatkan bahwa penelitian berkaitan dengan hubungan publikasi laporan keuangan dan harga saham dalam bentuk rasio menyimpulkan hasil yang bervariasi. Atas latar belakang tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti dan menguji pengaruh Laba Akuntansi, Nilai Buku, Arus Kas Operasi dan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderating pada perusahaan

Property dan Real Estate yang listing pada BEI pada tahun 2013 – 2017, dan penelitian ini diberi judul **“PENGARUH LABA AKUNTANSI, NILAI BUKU, DAN ARUS KAS OPERASI TERHADAP HARGA SAHAM DAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERATING PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2013 - 2017”**

1.2. Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, masalah-masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Permintaan properti setiap tahun meningkat sedangkan lahan yang tersedia semakin terbatas.
2. Pengembang tidak mampu memenuhi tingginya permintaan kebutuhan akan hunian.
3. Perusahaan Property dan Real Estate mengalami perlambatan pertumbuhan ketika terjadi krisis global atau ketika menurunnya nilai tukar mata uang rupiah yang memicu menurunnya daya beli masyarakat.
4. Investor kurang memahami kandungan Informasi Akuntansi berupa laba akuntansi dalam setiap pengambilan keputusan didalam kegiatannya dipasar modal, khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate.

5. Investor kurang memahami kandungan Informasi Akuntansi berupa nilai buku dalam setiap pengambilan keputusan didalam kegiatannya di pasar modal, khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate.
6. Investor kurang memahami kandungan Informasi Akuntansi berupa arus kas operasi dalam setiap pengambilan keputusan di dalam kegiatannya di pasar modal, khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate.
7. Investor kurang memahami kandungan Informasi Akuntansi berupa profitabilitas sebagai variabel moderating dalam setiap pengambilan keputusan di dalam krgiatannya di pasar modal, khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Dari permasalahan-permasalahan yang teridentifikasi, maka peneliti membatasi masalah dalam pembuatan propoal skripsi ini, diantaranya:

1. Variabel independen adalah Laba Akuntansi yang diukur dengn EPS (*Earning per Share*), Nilai Buku diukur dengan BVEPS (*Book Value of Equity Per Share*), Arus Kas Operasi diukur dengan CFPS (*Cash Flows From Operation Activities*) dan Profitabilitas sebagai variabel moderating diukur dengan ROE (*Return On Equity*).
2. Variabel dependen adalah Harga Saham yang diukur menggunakan Harga saham *closing price* (Harga saham / *Closing Price* i pada 3 bulan setelah t).

3. Perusahaan Property dan Real Estate yang diamati adalah perusahaan yang terdaftar di BEI tahun 2013 - 2017 dan menerbitkan laporan keuangan yang telah diaudit.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka peneliti merumuskan masalah penelitian yang akan dikaji yaitu:

1. Apakah Laba Akuntansi, Nilai Buku, Arus Kas Operasi dan ROE berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
2. Apakah Laba Akuntansi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode tahun 2013 - 2017?
3. Apakah Nilai Buku berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
4. Apakah Arus Kas Operasi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
5. Apakah ROE Memoderating Pengaruh Laba Akuntansi secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?

6. Apakah ROE Memoderating Pengaruh Nilai Buku secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
7. Apakah ROE Memoderating Pengaruh Arus Kas Operasi secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?

1.4. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai peneliti dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa Laba Akuntansi, Nilai Buku, Arus Kas Operasi dan ROE berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
2. Untuk menganalisa Laba Akuntansi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode Tahun 2013 - 2017.
3. Untuk menganalisa Nilai Buku berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017.
4. Untuk menganalisa Arus Kas Operasi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017.

5. Untuk menganalisa Profitabilitas sebagai moderating antara Laba Akuntansi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
6. Untuk menganalisa Apakah Profitabilitas sebagai moderating antara Nilai Buku berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?
7. Untuk menganalisa Profitabilitas sebagai moderating antara Arus Kas Operasi berpengaruh secara signifikan positif terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013 - 2017?

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan peneliti atas penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan Property dan Real Estate
Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pimpinan perusahaan dalam penyajian laporan keuangan yang relevan dan sesuai, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor untuk berinvestasi pada perusahaan.
2. Bagi Investor
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam mengambil kebijaksanaan untuk membuat keputusan dalam menanamkan investasinya pada perusahaan Property dan Real Estate khususnya.

3. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini masyarakat dapat mengetahui perusahaan Property dan Real Estate yang melakukan kegiatan bisnisnya disekitar wilayah lingkungan masyarakat.

4. Bagi Peneliti dan Akedemisi

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pengaruh laba akuntansi, Nilai Buku, Arus kas Operasi dan Profitabilitas sebagai variabel moderating serta menjadi bahan referensi dalam penelitian selanjutnya.