

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kinerja suatu perusahaan dapat dilihat dari kinerja yang dicapai, laporan keuangan, kas perusahaan dan informasi lainnya yang berkaitan dengan kinerja sehingga memberikan gambaran mengenai posisi dan hasil yang dicapai perusahaan sehingga dalam melaksanakan operasional dapat lebih efisien dan efektif. Prospek bisnis properti di Indonesia menjadi salah satu yang paling agresif pertumbuhannya. Investasi dibidang properti umumnya bersifat jangka panjang sehingga kebutuhan akan rumah tinggal meningkat maka perusahaan propertipun mengalami masa persaingan yang ketat.

Seperti pada kasus kredit macet perumahan di Amerika Serikat (*subprime mortgage*) karena ketidak mampuan masyarakat dalam membayar cicilan kredit, krisis ini menyebabkan harga rumah menurun sampai 16 % angka pengangguran meningkat sebesar 6,7 % sepanjang kurung waktu September - November 2008 bersama meningkatnya angka PHK oleh perusahaan-perusahaan yang mengalami krisis diantaranya kebangkrutan ratusan bank, perusahaan sekuritas, rekasadana, dana pensiun dan asuransi. Tidak terkecuali bank besar seperti Lehman Brother dan Washinton Mutual yang menguncurkan kredit rumah tinggal terjadinya

pengeringan likuiditas dipasar modal dan perbankan global yang diiringi dengan penarikan dana baik yang berbentuk portofolio saham, obligasi maupun pinjaman dalam valuta asing sehingga pendanaan dalam valuta asing akan sangat sulit didapat dan menjadi sangat mahal. Kondisi ini didorong oleh keinginan memelihara permintaan properti perumahan agar tetap tinggi maka bank-bank di Amerika Serikat banyak mengucurkan kredit perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang umumnya tidak mempunyai penghasilan tetap untuk membayar kredit perumahan tersebut. Akibatnya bank-bank kesulitan membayar dan investor-investor menarik dananya dari pihak bank disaat harga masih tinggi hingga memacetkan perputara uang dipasar hipotik. Parahnya lagi kredit macet tersebut menjadi surat berharga, obligasi, bond dengan nilai tinggi. Tetapi yang pa Krisis di Amerika berdampak pada naik turunnya harga saham properti.

Tabel 1.1 Pergerakan Harga Saham Property

No.	Tahun	Pergerakan Harga Saham Properti
1.	1997	72.00
2.	1998	27.42
3.	1999	56.81
4.	2000	27.86

5.	2001	26.97
6.	2002	24.33
7.	2003	42.11
8.	2004	68.22
9.	2005	64.12
10.	2006	122.92
11.	2007	251.82
12.	2008	103.49
13.	2009	146.80
14.	2010	161.48
15.	2011	216.52

Sumber Idx.com

Pada gambar terlihat bahwa harga saham properti dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi seperti pada tahun 1997 harga saham mengalami peningkatan sebesar 72.00 sebelum krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 mengalami penurunan sebesar 27.42 . Tahun 1999 harga saham properti mengalami peningkatan kembali sebesar 56.81 dan pada tahun 2000 sampai 2003 terus mengalami penurunan meskipun pada tahun 2004 mengalami peningkatan tetapi pada tahun berikutnya kembali mengalami penurunan harga saham sebesar

64.12 . Pada tahun 2006 harga saham berada pada posisi 122.92 kemudian tahun 2007 mengalami peningkatan sebesar 251.82 hal ini karena tingkat inflasi yang terkendali pada 6,6 % pada tahun 2006-2007. Sebelum akhirnya turun pada tahun 2008 karena mengalami krisis *subprime mortgage*. Komoditi Indonesia yang diekspor ke Amerika mengalami penurunan harga seperti CPO (*crude palm oil*) dan batu bara (*coel*). CPO di pasar Rotterdam mengalami penurunan harga dari USD 1,207 *per metrik ton* dibulan Juni 2008 menjadi USD 705 *per metrik ton* dibulan September 2008, sementara batu bara (*coel*) di pasar US Spot Big Sandy juga mengalami penurunan harga dari USD 133,5 *per shot ton* pada Juni 2008 menjadi USD 112,5 *per shot ton* pada September 2008¹. Pada tahun 2009 saham properti mengalami peningkatan kembali sebesar 146.80 hal ini karena tingkat suku bunga BI Rate yang bertahan di 6,5% dan SBI yang turun hingga 4,46% yang memberikan indikator yang positif terhadap perkembangan dunia usaha properti di Indonesia.

Walaupun berdampak kepada Indonesia tetapi Indonesia masih dapat bertahan. Hal ini dilihat dari pertumbuhan ekonomi meningkat dari 5,5 % tahun 2006 menjadi 6,3 % di tahun 2008 (disektor listrik, air, komunikasi dan pertanian), konsumsi masyarakat meningkat dari 3,2 % ditahun 2006 menjadi 50 % ditahun 2007 sampai tahun 2009, laju inflasi terkendali, menurunnya suku bunga (*BI Rate*) , pasar modal yang dapat membendung dampak dari krisis

¹ Uzaifah, Kebijakan Pemerintah Dalam Membendung Dampak Krisis Keuangan Global 2008,

tersebut. pada tahun 2012 pada Quartal 1 terjadi peningkatan harga saham seperti indeks properti naik 35,38% bila dibandingkan IHSG yang hanya 8,81%, perdagangan dan jasa 25,07%, infrastruktur 14,37 dan barang konsumsi yang hanya sebesar 8,92%.

Dari kasus yang diatas, Pasar modal memiliki peranan yang sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Pasar modal yang bersifat jangka panjang serta bersifat likuiditas yang tinggi memiliki fungsi sebagai sarana modal usaha, peningkatan kapasitas produksi, sebagai pemerataan pendapatan dan sarana peningkatan pendapatan negara. Salah satu variabel yang banyak digunakan sebagai patokan bagi investor dalam melakukan investasi adalah dengan melihat tingkat pengembalian (*return*) saham yang akan dibeli. Faktor-faktor yang mempengaruhi return saham di bursa efek. Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam perusahaan seperti kinerja keuangan (neraca, laporan laba/rugi dan cast flow) sedangkan faktor eksternal yaitu faktor yang terjadi diluar kendali perusahaan seperti politik, kondisi pasar dan ekonomi makro.

Perusahaan yang telah mencatat sahamnya dipasar modal harus mengeluarkan laporan keuangan setiap tahun yang memuat informasi kekayaan perusahaan, termaksud laporan keuntungan dan pembayaran deviden perusahaan. Selain itu, laporan keuangan mempunyai tujuan agar para investor mengetahui perkembangan dan prospek perusahaan sehingga investor mengetahui tindakan

yang harus diambil. Ada beberapa informasi laporan keuangan yang harus diperhatikan yaitu informasi tentang *cash flow*, *Earning* atau informasi-informasi lain yang berhubungan dengan kebijakan perusahaan, misalnya informasi mengenai pembagian deviden.

Untuk pengambilan keputusan, para pelaku bisnis dan pemerintah membutuhkan informasi tentang kondisi dan kinerja perusahaan. Analisis laporan keuangan sangat diperlukan untuk memahami informasi laporan keuangan. Analisis kinerja keuangan merupakan alternatif untuk menguji apakah informasi keuangan bermanfaat untuk melakukan klasifikasi atau prediksi terhadap harga saham. Analisis rasio keuangan didasarkan pada data keuangan yang bertujuan indikasi kinerja perusahaan pada masa yang akan datang.

Rasio keuangan dapat digunakan untuk menentukan kekuatan hubungan rasio dengan fenomena ekonomi. Beberapa penelitian isu ini telah banyak dilakukan. Secara umum, hasil penelitian menunjukkan bahwa informasi kinerja perusahaan memberikan tambahan bagi pemakai laporan keuangan. Akan tetapi beberapa studi menunjukkan hasil yang bertentangan. Secara garis besar, studi tersebut menyatakan bahwa data keuangan tidak mempunyai kandungan informasi dalam hubungannya harga saham ataupun *return saham*.

Informasi akuntansi termaksud laporan keuangan memang mengandung sejumlah data yang dapat dikaji sebagai bahan penelitian. Oleh karena itu, tidaklah mengherankan jika telah banyak dilakukan penelitian-penelitian yang

menggunakan laporan keuangan perusahaan tertentu sebagai bahan atau data penelitian. Analisis keuangan merupakan suatu alternatif untuk menguji apakah informasi keuangan yang dihasilkan oleh akuntansi keuangan bermanfaat untuk melakukan klarifikasi atau prediksi terhadap return saham dipasar modal. Tingkat kesehatan perusahaan penting artinya bagi perusahaan untuk meningkatkan efisiensi untuk menjalankan usahanya, sehingga kemampuan untuk memperoleh keuntungan dapat ditingkatkan yang pada akhirnya dapat menghindari adanya kemungkinan kebangkrutan (terlikudasi) pada perusahaan perbankan. Pada perusahaan yang gagal *cash flow to total debt* lebih rendah, cadangan aktiva lancar untuk melunasi kewajibannya lebih kecil dan hutangnya lebih besar dibandingkan perusahaan yang tidak gagal.

Analisis rasio keuangan merupakan instrumen analisis perusahaan yang ditujukan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan perusahaan yang bersangkutan. Dengan analisis rasio keuangan ini dapat diketahui kekuatan dan kelemahan perusahaan dibidang keuangan. Analisis rasio keuangan dapat juga dipakai sebagai sistem peringatan awal (*early warning system*) terhadap kemunduran kondisi keuangan perusahaan yang mengakibatkan tidak akan memberikan kepastian *going concern* perusahaan yang khususnya perusahaan yang *go public*. Perusahaan yang melakukan penjualan kepada masyarakat yang bertujuan untuk menambah modal kerja perusahaan, perluasan usahan dan diversifikasi produk. Untuk menarik investor, perusahaan harus mampu

menunjukkan kinerjanya. Pengukuran kinerja dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Investor tertarik dengan saham yang memiliki return positif dan tinggi karena akan meningkatkan kesejahteraan investor. Menurut kesimpulan dari jurnal sebelumnya yang berjudul “Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Perubahan Harga Saham Di Bursa Efek Jakarta (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur)”

1. Tingkat rentabilitas yang dilihat dari ROI adalah berkisar antara 0,11 sampai dengan 33,22 persen dengan rata-rata ROI untuk tahun 1999 sebesar 11,192 persen. Sedangkan untuk tahun 1998 rata-rata ROI adalah negatif sebesar 1,76.
2. Rata-rata besarnya DPR untuk jenis perusahaan manufaktur adalah 15,34 persen pada tahun 1998 dan pada tahun 1999 rata-rata DPR sebesar 15,34 persen. Pada tahun 1998 ditemukan data bahwa 34 atau 54,8 persen dari total responden tidak membagikan deviden dan pada tahun 1999 terdapat 23 sampel atau 37 persen dari total responden tidak membagikan deviden kepada pemilik perusahaan. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh kondisi profitabilitas perusahaan dan kebijakan deviden yang diambil oleh pemimpin.
3. Likuiditas usaha dalam hal ini diukur dengan Current Rasio terdapat sampel penelitian ini, dimana ditemukan bahwa rata-rata Current Rasio perusahaan untuk tahun 1998 dan tahun 1999 adalah masing-masing sebesar 156,4 persen dan 220,8 persen. Angka rasio ini merupakan data empiris yang dapat

digunakan sebagai bahan perbandingan bagi perusahaan sejenis sebagai patokan dalam mengatur likuiditas perusahaan.

4. Berdasarkan uji f dan uji t terhadap hipotesis penelitian, dengan menggunakan data peningkatan kinerja manajemen keuangan atau perbandingan antara dua periode yaitu 1998 dan 1999 maka dapat disimpulkan bahwa tidak adanya pengaruh yang signifikan antara perubahan kinerja manajemen keuangan perusahaan terhadap harga jual saham.
5. Berdasarkan pada hasil analisis regresi terdapat pengaruh tingkat rentabilitas usaha, DPR dan Rasio likuiditas usaha terhadap perubahan harga saham tanpa melihat kenaikan variabel yang diteliti, diungkap bahwa baik dari hasil uji f maupun uji t membuktikan bahwa adanya pengaruh yang nyata (signifikan) antara kinerja manajemen keuangan terhadap peningkatan harga jual saham. Berdasarkan hasil uji t bahwa variabel rentabilitas atau ROI (X1) ternyata terdapat pengaruh yang signifikan dan positif terhadap perubahan harga saham. Dengan demikian besarnya ROI yang dicapai oleh perusahaan manufaktur merupakan salah satu ukuran kinerja manajemen keuangan merupakan pengaruh yang signifikan dan positif terhadap perubahan harga jual sahamnya dipasar modal. Hal ini memberikan informasi kepada pelaku bisnis bahwa faktor yang dipengaruhi oleh calon investor dalam membeli saham adalah besarnya kemampuan rentabilitas usaha dengan koefisien regresi sebesar 206.

Maka Semakin baik kinerja keuangan perusahaan yang ditunjukkan maka semakin tinggi keuntungan yang didapat perusahaan, semakin banyak likuiditas usaha maka semakin besar pula minat investor untuk memiliki saham tersebut. Semakin banyak permintaan maka semakin tinggi nilai saham tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk menganalisis kinerja keuangan yang diukur dengan rasio keuangan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di BEI. Maka penulis menetapkan judul penelitian **“PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP PERUBAHAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2008 - 2011”**

1.2 Identifikasi dan Pembatasan Masalah

Penelitian ini hanya menyangkut permasalahan sebagai berikut:

1. Kinerja keuangan yang diukur di dalam penelitian ini hanya Debt To Equity Rasio (DER), Return On Asset (ROA) dan Current Rasio
2. Perusahaan yang diteliti merupakan perusahaan properti yang terdaftar di BEI atau yang telah *go public* yang datanya diambil dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2011

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kinerja keuangan Debt To Equity Rasio (DER), Return On Asset (ROA) dan Current Rasio berpengaruh secara simultan terhadap perubahan harga saham pada perusahaan properti di BEI?
2. Apakah kinerja keuangan Debt To Equity Rasio (DER), Return On Asset (ROA) dan Current Rasio berpengaruh secara parsial terhadap perubahan harga saham pada perusahaan properti di BEI?
3. Apakah faktor yang dominan yang mempengaruhi perubahan harga saham properti di BEI?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis kinerja keuangan yang terdiri dari DER, ROA dan Current Rasio pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI secara simultan.
2. Mengetahui dan menganalisis kinerja keuangan yang terdiri dari DER, ROA dan Current Rasio pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI secara parsial.
3. Mengetahui faktor yang dominan terhadap perubahan harga saham pada perusahaan properti di BEI.

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan properti dalam mengambil keputusan khususnya yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.

2. Investor

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan properti dari mengambil keputusan investasi dipasar modal.

3. Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai pasar modal terutama kinerja keuangan dan harga saham.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan penelitian ini sistematika penulisan yang dipergunakan penulis sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi hal-hal yang akan dibahas yang terdiri atas latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan

BAB II : LANDASAN TEORI

Landasan teori yang mendasari pembahasan penelitian ini adalah sebagai berikut. Yang berisikan tentang pengertian pasar modal, saham, faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan, laporan keuangan dan pengertian analisis rasio keuangan dan jenis-jenisnya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi waktu dan tempat penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sample, metode pengumpulan data, metode analisis data dan definisi operasional variabel.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini penulis menjelaskan tentang sejarah berdirinya perusahaan properti terdaftar di BEI tahun 2008-2011 yang dijadikan sample penelitian serta visi dan misi perusahaan.

BAB V : HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan tentang Penyajian hasil penelitian dan pembahasan yang dibantu dengan data informasi yang ada.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyajikan kesimpulan akhir mengenai pembahasan permasalahan, saran-saran dan hasil penelitian.