

**ANALISIS PENGARUH VARIABEL-VARIABEL FUNDAMENTAL
TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN *REAL ESTATE*
DAN PROPERTI DI BEITAHUN 2003-2007**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh:

EKA YULIANA
B 100 060 263

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti karena harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertumbuhan penduduk. Kenaikan harga tanah diperkirakan 40%. Selain itu, harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Investasi di bidang properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun, sejak krisis ekonomi tahun 1998 banyak perusahaan pengembang mengalami kesulitan karena memiliki hutang dolar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit melonjak hingga 50% sehingga pengembang kesulitan membayar cicilan kredit (Kompas dalam Njo Anastasia, 2003). Menurunnya kinerja perusahaan akan direspon investor di pasar modal sehingga mempengaruhi harga saham.

Pada tahun 2004 diperkirakan bisnis properti akan mengalami masa kejayaan seperti tahun 1996. Hal itu karena siklus perkembangan properti setiap tujuh tahun sekali mengalami perubahan. Tahun 2007 diperkirakan properti mencapai puncaknya dan mencapai titik balik sehingga developer sudah mengantisipasi kemungkinan risiko yang muncul di periode yang akan datang (Ciputra dalam Njo Anastasia, 2003).

Sebenarnya iklim investasi dibidang properti mulai bangkit sejak tahun 2000 dan saat ini beberapa bank telah menurunkan suku bunga kredit menjadi 15%. Kegiatan ini membangkitkan pasar properti yang sejalan dengan perbaikan kinerja beberapa emiten properti. Pada tahun 2002, Ciputra Surya mengalami kenaikan penjualan di Surabaya sebesar 39% dan merestrukturisasi hutang, sehingga akhir Maret 2003 hanya tercatat hutang sebesar 219 Miliar rupiah. Duta Pertiwi juga mengalami pertumbuhan penjualan sebesar 61% tahun 1999-2002 dan telah merestrukturisasi hutang sehingga rasio hutang bersih terhadap ekuitas perusahaan adalah 36%. Harga saham naik tiga kali dalam dua tahun terakhir (Kompas dalam Njo Anastasia, 2003).

Sebelum pengambilan keputusan investasi, investor perlu mengadakan penilaian perusahaan terhadap laporan keuangan. Salah satu aspek yang dinilai adalah kinerja keuangan. Pada prinsipnya semakin baik prestasi perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, maka akan meningkatkan pula harga saham tersebut. Harga pasar saham merupakan merupakan indeks prestasi perusahaan, yaitu seberapa jauh manajemen telah berhasil mengelola perusahaan atas nama pemegang saham (Van Horne dalam Kusdiyanto, 1996).

Model analisis saham ada dua yaitu model analisis fundamental dan model analisis teknikal. Model analisis fundamental merupakan model analisis harga saham yang paling sering digunakan. Tujuan analisis fundamental adalah menentukan apakah nilai saham berada pada posisi *undervalue* atau *overvalue*. Saham dikatakan *undervalue* bilamana harga saham di pasar lebih kecil dari harga wajar atau nilai yang seharusnya, demikian juga sebaliknya.

Analisa fundamental berkaitan dengan kinerja perusahaan, tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan mencapai sasarnya. Untuk menganalisa kinerja perusahaan dapat digunakan rasio likuiditas, aktivitas, *leverage*, penilaian pasar, dan profitabilitas. Dengan analisis tersebut dapat diperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari variabel-variabel fundamental yang mempengaruhi harga saham dimasa yang akan datang dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Sedangkan analisis teknikal digunakan untuk memprediksi harga saham berdasarkan data masa lalu dari perusahaan itu sendiri. Asumsi terulang kembali dimasa depan. Variabel-variabel tersebut akan membentuk kekuatan pasar yang berpengaruh terhadap transaksi saham perusahaan sehingga harga saham perusahaan akan mengalami berbagai kemungkinan, kenaikan atau penurunan harga.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji kinerja fundamental emiten terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti di BEI periode tahun 2003-2007. Variabel –variabel penelitian yang digunakan adalah rasio ROA, variabel ini mewakili efektifitas ‘*earning power*’ perusahaan yang mencerminkan kinerja manajemen dalam menghasilkan laba bersamaan asset yang ada. ROE, digunakan untuk mengukur pengembalian modal pemilik perusahaan. DER, mewakili proporsi hutang terhadap modal perusahaan. EPS, menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih dalam setiap lembar saham. Rasio PER, rasio ini menunjukkan perbandingan harga pasar per saham terhadap laba per saham. Jadi semakin

tinggi nilai PER, maka semakin tinggi pula tingkat pertumbuhan laba yang diharapkan, sehingga semakin tinggi tingkat kepercayaan investor terhadap masa depan perusahaan tersebut. Rasio PBV, rasio ini mencerminkan aktiva bersih yang dimiliki pemegang saham dengan memiliki satu lembar saham. Semakin besar nilai PBV akan mempengaruhi prospek perusahaan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penelitian tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS PENGARUH VARIABEL-VARIABEL FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN PROPERTI DI BEI”

B. Perumusan Masalah

Permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah variabel-variabel *Return On Asset (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, *Price Earning Ratio (PER)*, dan *Price To Book Value (PBV)* berpengaruh signifikan secara parsial terhadap harga saham?
2. Apakah variabel-variabel *Return On Asset (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, *Price Earning Ratio (PER)*, dan *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap harga saham ?
3. Diantara variabel-variabel independen tersebut, variabel apa yang paling besar mempengaruhi harga saham ?

C. Tujuan Penelian

Tujuan yang menjadi dasar penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh signifikansi ROA, ROE, EPS, DER, PER, dan PBV secara parsial terhadap harga saham
2. Mengetahui pengaruh signifikansi ROA, ROE, EPS, DER, PER, dan PBV secara bersama-sama terhadap harga saham.
3. Mengetahui variabel yang paling besar mempengaruhi harga saham.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang *go public* di BEI
Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan bahan pertimbangan membuat kebijakan dalam bidang keuangan di masa yang akan datang.
2. Bagi investor.
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan para investor sebagai salah satu referensi dalam pengambilan keputusan penanaman modal yang akan dilakukan pada perusahaan *real estate* dan properti yang *go public* di BEI.
3. Bagi peneliti selanjutnya.
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk mengadakan penelitian lanjutan di masa yang akan datang.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang pasar modal, saham, rasio keuangan, analisis fundamental, penelitian terdahulu.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini terdiri dari desain penelitian, kerangka pemikiran, hipotesis, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik *sampling*, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil analisis data dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dari hasil penelitian serta saran.