

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Seiring perkembangan teknologi informasi dan teknologi, maka perkembangan pasar modal juga semakin pesat karena akses untuk mendapatkan informasi ke perusahaan *go public* semakin mudah. Pasar modal merupakan tempat bertemunya pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana (perusahaan), yang kegiatannya dalam bentuk transaksi jual beli surat-surat berharga.

Pasar modal merupakan sarana pendanaan dalam bentuk investasi yang bersifat jangka panjang, seperti menjual surat-surat berharga atau hak kepemilikan perusahaan kepada masyarakat guna mencari dana. Surat-surat berharga meliputi saham, obligasi, surat pengakuan utang, surat berharga komersial, tanda bukti hutang, waran, dan *right issue*.

Dalam berinvestasi seorang investor harus benar-benar mengetahui informasi tentang perusahaan terutama mengenai harga saham untuk meminimalisir resiko yang akan terjadi, karena harga saham merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan perusahaan dalam mengelolanya. Harga saham yang cukup tinggi akan memberikan keuntungan bagi perusahaan karena memudahkan bagi manajemen untuk mendapatkan dana dari luar perusahaan.

Saham menjadi salah satu alternatif investasi di pasar modal yang paling banyak digunakan oleh para investor karena keuntungan yang diperoleh lebih besar. Tujuan perusahaan melakukan investasi saham adalah untuk mendapatkan

modal dan memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai saham perusahaan yang pada akhirnya akan mencerminkan harga saham tersebut.

Masyarakat banyak yang tertarik untuk menginvestasikan sebagian uangnya di sektor properti dikarenakan harganya yang cenderung selalu naik, yang disebabkan oleh harga tanah yang selalu naik seiring bertambahnya jumlah penduduk sehingga bertambahnya kebutuhan manusia untuk mencari tempat tinggal. Pada umumnya investasi dibidang sektor properti bersifat jangka panjang dan pertumbuhannya sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

Sejak krisis ekonomi pada tahun 1998, banyak perusahaan mengalami kesulitan karena memiliki hutang dolar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit mencapai 50% sehingga mengalami kesulitan membayar cicilan kredit tersebut. Akibat dari krisis tersebut berdampak pada respon investor di pasar modal yang melihat kinerja pada suatu perusahaan mengalami penurunan sehingga mempengaruhi harga saham.

Pada tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi saham perusahaan properti, dan pada tahun 2018 saham perusahaan properti memperlihatkan pertumbuhannya namun cukup lambat. Dari data yang terdapat di BEI pada awal tahun 2018, saham-saham yang berada disektor properti, *real estate* dan konstruksi menurun sebesar 7,84%. Namun pada saat ini banyak perusahaan yang harga saham properti kembali merangkak naik, seperti harga saham PT Jaya Sukses Makmur Tbk (RISE) naik sebesar 32,63% dan karga saham PT Pollux Properti Indonesia Tbk (POLL) menguat 39,37%.

Dalam berinvestasi ada kemungkinan mendapatkan keuntungan atau pun kerugian, maka risiko yang akan ditanggung investor akan semakin tinggi. Oleh karena itu investor perlu melakukan suatu analisis sebelum berinvestasi, dengan melakukan analisis fundamental yang berkaitan dengan penilaian suatu kinerja pada perusahaan dan bagaimana perusahaan dapat mencapai sasarnya. Dengan analisis tersebut maka dapat memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham.

Analisis fundamental merupakan analisis yang digunakan untuk menghitung nilai intrinsik saham pada suatu perusahaan dengan menggunakan data laporan keuangan. Pada umumnya faktor fundamental yang dianalisis meliputi: *Return on Asset (ROA)*, *Return on Investment (ROI)*, *Return on Equity (ROE)*, *Book Value (BV)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Dividend Earning*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Dividend Payout Ratio (DPR)*, *Dividen Yield*, dan likuiditas saham.

Investor tidak dapat mengetahui hasil yang akan diperoleh dari investasi yang dilakukan, dan kemungkinan akan menghadapi resiko dalam investasi. Cara yang dapat dilakukan investor untuk mengetahui kemungkinan resiko yang terjadi adalah dengan melakukan perhitungan dalam pemilihan dan penentuan portofolio.

Risiko dibagi menjadi dua, yaitu risiko sistematis (*systematic risk*) dan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Risiko sistematis adalah risiko yang tidak bisa diversifikasikan atau dengan kata lain risiko yang sifatnya

mempengaruhi secara menyeluruh. Risiko tidak sistematis disebut juga dengan risiko spesifik atau risiko yang dapat diversifikasikan (Fahmi, 2009).

Risiko yang relevan untuk dipertimbangkan oleh investor dalam pengambilan keputusan investasi adalah risiko sistematis atau risiko pasar. Risiko sistematis atau risiko pasar sering dinyatakan dengan beta. Beta adalah suatu alat untuk mengukur risiko sistematis dari suatu sekuritas terhadap risiko pasar. Beta digunakan sebagai ukuran kepekaan tingkat pengembalian saham terhadap tingkat pengembalian pasar.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik mengangkat sebuah judul penelitian "**Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017**"

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka dapat ditarik rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimanakah pengaruh ROA terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
2. Bagaimanakah pengaruh ROE terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
3. Bagaimanakah pengaruh BV terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?

4. Bagaimanakah pengaruh DER terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
5. Bagaimanakah pengaruh risiko sistematis (Beta) terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
6. Bagaimanakah faktor fundamental dan risiko sistematis secara bersama-sama mempengaruhi harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan peneliti melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh ROA terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh ROE terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh BV terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.
4. Untuk menganalisis pengaruh DER terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.
5. Untuk menganalisis pengaruh risiko sistematis terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

6. Untuk menganalisis faktor fundamental dan risiko sistematis yang secara bersama-sama mempengaruhi harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi untuk bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat memberikan masukan berupa saran-saran dan sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan dan perumusan kebijaksanaan demi kelancaran dan kelangsungan usaha. Serta dapat digunakan sebagai tinjauan untuk melakukan strategi dalam kegiatan usaha untuk mengontrol nilai sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagi Penulis

Untuk menerapkan metode atau ilmu yang diperoleh selama perkuliahan dan melatih untuk menganalisa permasalahan yang ada serta mencari penyelesaiannya.

4. Bagi Pembaca

Dapat digunakan sebagai bahan pengetahuan serta sebagai perbandingan dan sumber acuan untuk bidang kajian yang sama.

## **1.5 Batasan Masalah dan Originalitas**

### **1.5.1 Batasan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, dan mengingat bahwa luasnya masalah yang akan diteliti maka peneliti membatasi masalah hanya pada analisis faktor fundamental (ROA, ROE, BV, DER) dan risiko sistematis (beta) terhadap harga saham hanya pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

### **1.5.2 Originalitas**

Penelitian ini merupakan replikasi penelitian yang dilakukan oleh Njo Anastasia, Yanny Widiastuty Gunawan dan Imelda Wijayanti dengan judul penelitian Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis Terhadap Harga Saham Properti di BEJ. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hanya faktor fundamental *Book Value* (BV) yang mempengaruhi harga saham secara parsial, sedangkan faktor fundamental *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Payout Ratio* (b), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Required Rate Of Return* (r) secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham. Namun penelitian ini jauh dari unsur penjiplakan maupun plagiat. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah (1) Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu indikator faktor fundamental yang diporsikan pada *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Book value* (BV), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan risiko sistematis (beta) sebagai independen. Sedangkan sebagai variabel dependen adalah harga saham; (2) Tahun pengamatan pada penelitian ini tahun 2015-2017.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini diuraikan dalam bab-bab sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan originalitas serta sistematika penulisan.

### **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini membahas tentang teori yang digunakan sebagai dasar penelitian yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dan penelitian yang relevan, kerangka pemikiran dan hipotesis.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang objek penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, definisi operasional, variabel penelitian, teknik analisis data dan jadwal penelitian.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh beserta pembahasannya sesuai dengan rumusan masalah yang telah dibuat sebelumnya.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran sesuai dengan hasil penelitian yang diperoleh.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Saham**

###### **2.1.1.1 Pengertian Saham**

Saham adalah surat bukti kepemilikan suatu perseroan terbatas yang diperoleh melalui pembelian atau cara lain yang kemudian memberikan hak atas dividen sesuai dengan besar kecilnya investasi modal pada perusahaan tersebut. Saham merupakan salah satu instrumen pasar modal yang paling diminati investor karena memberikan tingkat keuntungan yang menarik.

Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seorang atau sepihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas aset perusahaan, dan berhak hadir dalam rapat umum pemegang saham (RUPS).

Menurut Fahmi (2012) saham merupakan salah satu instrument pasar modal yang paling banyak diminati oleh investor, karena mampu memberikan tingkat pengembalian yang menarik. Saham adalah kertas yang tercantum dengan jelas nilai nominal, nama perusahaan, dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang telah dijelaskan kepada setiap pemegangnya.

### 2.1.1.2 Jenis-Jenis Saham

Saham dapat dibagi menjadi 3 jenis yaitu:

#### 1. Saham Preferen

Merupakan saham yang mempunyai sifat gabungan antara obligasi dan saham biasa. Seperti obligasi yang membayarkan bunga atas pinjaman, saham preferen juga memberikan hasil yang tetap berupa deviden preferen. Dibandingkan saham biasa, saham preferen mempunyai beberapa hak, yaitu hak atas dividen tetap dan hak pembayaran terlebih dahulu jika terjadi likuidasi. Oleh karena itu, saham preferen dianggap mempunyai karakteristik di tengah-tengah antara obligasi dan saham biasa.

#### 2. Saham Biasa

Jika perusahaan hanya mengeluarkan satu kelas saham saja, saham ini biasanya dalam bentuk saham biasa (*common stock*). Sebagai pemilik perusahaan, pemegang saham biasa mempunyai beberapa hak antara lain:

- a. Hak kontrol yaitu hak pemegang saham biasa untuk memilih pimpinan perusahaan.
- b. Hak menerima Pembagian Keuntungan yaitu hak pemegang saham biasa untuk mendapatkan bagian dari keuntungan perusahaan.
- c. Hak Preemptive yaitu hak pemegang saham untuk mendapatkan persentasi kepemilikan yang sama jika perusahaan mengeluarkan tambahan lembar saham untuk tujuan melindungi hak kontrol dari pemegang saham lama dan melindungi harga saham lama dari kemerosotan nilai.

#### 3. Saham Treasuri

Merupakan saham milik perusahaan yang sudah pernah dikeluarkan dan beredar yang kemudian dibeli kembali oleh perusahaan untuk disimpan sebagai treasuri yang nantinya dapat dijual kembali.

## **2.1.2 Harga Saham**

### **2.1.2.1 Pengertian Harga Saham**

Harga saham adalah nilai suatu saham yang menggambarkan kekayaan perusahaan yang mengeluarkan saham tersebut, dimana perubahan dan fluktuasinya sangat ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi di Bursa Efek Indonesia. Harga saham merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk tiap-tiap jenis saham dan pergerakannya senantiasa diamati oleh para investor. Salah satu konsep dasar dalam manajemen keuangan adalah bahwa tujuan yang ingin dicapai manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang telah *go public*, tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara memaksimalkan nilai pasar harga saham yang bersangkutan. Dengan demikian pengambilan keputusan selalu didasarkan pada pertimbangan terhadap maksimalisasi kekayaan para pemegang saham.

Menurut Jogiyanto dalam Mussalamah (2015) harga saham merupakan suatu harga yang berlaku pada suatu saham yang biasanya ditentukan oleh para pelaku yang ada di bursa atau pasar modal pada waktu tertentu.

### **2.1.2.2 Jenis-Jenis Harga Saham**

Adapun jenis nilai saham menurut Bisnis Investasi Saham dalam Zebua (2015) yang dapat mempengaruhi dalam penetapan harga saham adalah sebagai berikut:

1. Harga Nominal. Harga yang tercantum dalam sertifikat saham dan pencatatannya berdasarkan keputusan dari hasil pemikiran perusahaan yang mempunyai saham tersebut. Jadi nilai nominal sudah ditentukan pada waktu saham diterbitkan.
2. Nilai Buku. Nilai buku menunjukkan nilai bersih kekayaan perusahaan, artinya nilai buku merupakan hasil perhitungan dari total aktiva perusahaan yang dikurangi dengan hutang serta harga saham preferen, kemudian dibagi dengan jumlah saham yang beredar. Nilai buku sering kali lebih tinggi dari pada nilai nominalnya.
3. Nilai Intrinsik. Nilai intrinsik merupakan nilai yang mengandung unsur kekayaan perusahaan pada saat sekarang dan unsur potensi perusahaan untuk menghimpun laba di masa yang akan datang.
4. Nilai Pasar. Nilai pasar adalah harga saham biasa yang terjadi dipasar, selembarnya saham biasa adalah harga yang dibentuk oleh penjual dan pembeli ketika mereka memperdagangkan saham.

### 2.1.3 Analisis Fundamental

Arti fundamental dalam ekonomi adalah segala hal yang menjadi dasar dan merupakan elemen penting dalam aktivitas ekonomi. Beberapa hal tersebut diantaranya pertumbuhan ekonomi, inflasi, defisit anggaran, defisit anggaran berjalan, dan lain-lain.

Dalam perekonomian dikenal juga istilah analisis fundamental, yaitu metode analisis yang dipakai para pelaku ekonomi di pasar modal berdasarkan fundamental ekonomi suatu perusahaan. Analisis fundamental ini mengacu pada berbagai informasi perekonomian, seperti kondisi industri, ekonomi, dan kondisi perusahaan secara keseluruhan.

Menurut Hartono dalam Maulana (2017), analisis fundamental merupakan analisis untuk menghitung nilai intrinsik saham dengan menggunakan data keuangan perusahaan. Analisis dengan menggunakan data yang berasal dari keuangan perusahaan seperti laba, deviden yang dibayar, penjualan, dan lain-lain.

Secara umum terdapat dua pendekatan yang sering digunakan oleh investor untuk menganalisis dan menilai saham di pasar modal, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Analisis fundamental adalah studi tentang ekonomi, industri, dan kondisi perusahaan untuk memperhitungkan nilai perusahaan. Fundamental menitik beratkan pada data-data kunci dalam laporan keuangan perusahaan untuk memperhitungkan apakah harga saham sudah diapresiasi secara akurat. Tujuannya adalah untuk menentukan apakah nilai saham berada pada posisi *underpriced* atau *overpriced*. Saham dikatakan *underpriced* apabila harga saham dipasar saham lebih kecil dari harga wajar atau nilai yang

seharusnya (nilai intrinsik), dan dikatakan *overpriced* apabila harga saham dipasar saham lebih besar dari nilai intrinsik.

Dalam ekonomi dan bisnis terdapat beberapa faktor fundamental yang selalu diperhatikan, diantaranya adalah: Nilai instrinsik, Nilai pasar, *Return On Asset* (ROA), *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Book Value* (BV), *Debt Equity Ratio* (DER), *Dividen Earning* dan *Price Earning Ration* (PER), *dividend payout ratio* (DPR), *dividend yield*, dan likuiditas saham,

#### **2.1.4 Rasio Keuangan**

Menurut Munawir dalam Zebua (2015), Rasio adalah alat yang dapat digunakan untuk menjelaskan hubungan antara dua macam data finansial. Rasio menggambarkan suatu hubungan atau pertimbangan antara suatu jumlah tertentu dengan jumlah yang lain.

Pengertian rasio keuangan menurut James C Van Horne merupakan indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Rasio keuangan digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan (Kasmir, 2008).

Analisis rasio keuangan adalah proses pengamatan indeks yang berhubungan dengan akuntansi pada laporan keuangan seperti neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas dengan tujuan untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan. Analisis ini digunakan untuk memberikan gambaran informasi

mengenai posisi keuangan dan kinerja perusahaan yang dapat dijadikan sebagai pedoman dalam mengambil keputusan bisnis.

Analisis rasio keuangan digunakan oleh dua pengguna utama, yakni investor dan manajemen. Investor menggunakan rasio keuangan untuk melihat apakah perusahaan itu investasi yang bagus atau tidak. Dengan membandingkan rasio keuangan antar perusahaan dan antar industri, investor dapat menentukan investasi mana yang paling baik. Sedangkan manajemen menggunakan rasio keuangan untuk menentukan seberapa baik kinerja perusahaan untuk mengevaluasi kemana perusahaan dapat memperbaiki diri.

#### **2.1.5 *Return On Asset (ROA)***

*Return On Asset (ROA)* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. *Return On Asset (ROA)* merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelolah investasinya. Di samping itu hasil pengembalian investasi menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin rendah (kecil) rasio ini semakin kurang baik, demikian pula sebaliknya. Artinya rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan.

Menurut Kasmir (2012) *Return On Assets (ROA)* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Menurut Kasmir (2012) *Return On Asset* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{EAT}}{\text{Total assets}}$$

Dari perhitungan di atas dapat disimpulkan bahwa seberapa besar pengembalian atas investasi yang dihasilkan oleh perusahaan dengan membandingkan laba usaha dengan *total asset* atau *operating assets*. Oleh karena itu, semakin besar rasio semakin baik karena berarti semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

#### **2.1.6 Return On Equity (ROE)**

*Return On Equity* (ROE) merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menitikberatkan pada bagaimana efisiensi operasi perusahaan ditranslasi menjadi keuntungan bagi para pemilik perusahaan.

Menurut Kasmir (2012) bahwa hasil pengembalian ekuitas atau *return on equity* atau *rentabilitas* modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.

Rasio ini memperlihatkan sejauh mana perusahaan mengelolah modal sendiri secara efektif, mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri atau sering disebutkan juga dengan rentabilitas perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, kemudian sebaliknya. Menurut Kasmir (2012) *Return On Equity* (ROE) dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{ROE} = \frac{\text{EAT}}{\text{Equity}}$$



### 2.1.7 *Book Value (BV)*

*Book value* atau nilai buku saham adalah rasio yang menggambarkan perbandingan total modal (*equity*) terhadap jumlah saham. *Book value* merupakan nilai suatu aktiva sebagaimana yang dinyatakan dalam pembukuan. Bila aktiva itu terkena penyusutan, maka nilai buku dari aktiva tersebut adalah harga belinya dikurangi akumulasi penyusutan aktiva. *Book Value* dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$BV = \frac{\text{Total Equity}}{\text{Total Share}}$$

*Total equity* dapat dihitung dari selisih total aktiva (*total asset*) dengan total hutang (*total debt*). *Total share* merupakan jumlah saham yang beredar dipasar.

### 2.1.8 *Debt to Equity Ratio (DER)*

Rasio *debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir 2012).

Semakin tinggi DER menunjukkan tingginya ketergantungan permodalan perusahaan terhadap pihak luar sehingga beban perusahaan semakin berat. Tentunya hal ini akan mengurangi hak pemegang saham (dalam bentuk dividen), hal ini menyebabkan berkurangnya minat investor terhadap saham perusahaan

karena tingkat pengembaliannya semakin kecil. Dengan kata lain, DER berpengaruh terhadap kinerja perusahaan. Rumus untuk mencari DER dapat digunakan perbandingan antara total utang dengan total ekuitas sebagai berikut (Kasmir 2012):

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

### 2.1.9 Risiko Sistematis

Menurut Hartono dalam Maulana (2017), Risiko dibagi menjadi dua, yaitu risiko sistematis (*systematic risk*) dan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Bagian dari risiko sekuritas yang tidak dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio disebut dengan risiko sistematis, sedangkan bagian dari risiko sekuritas yang dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio yang *well-diversified* disebut dengan risiko tidak sistematis.

Risiko sistematis adalah risiko yang tidak bisa diversifikasikan atau dengan kata lain risiko yang sifatnya mempengaruhi secara menyeluruh. Risiko tidak sistematis disebut juga dengan risiko spesifik atau risiko yang dapat diversifikasikan. Risiko tidak sistematis yaitu hanya membawa dampak pada perusahaan yang terkait saja. Jika suatu perusahaan mengalami *unsystematic risk* maka kemampuan untuk mengatasinya masih akan bisa dilakukan, karena perusahaan bisa menerapkan berbagai strategi untuk mengatasinya seperti diversifikasi portofolio (Fahmi, 2009).

Menurut Hartono dalam Maulana (2017), beta adalah pengukur risiko sistematis dari suatu saham atau portofolio terhadap risiko pasar. Beta sebagai

ukuran kepekaan tingkat pengembalian saham terhadap tingkat pengembalian pasar. Beta suatu sekuritas dapat dihitung dengan menggunakan data historis yang didapat dari data pasar (return sekuritas dan return pasar).

Beta merupakan suatu pengukur volatilitas (*volatility*) *return* suatu sekuritas atau return portofolio terhadap return pasar. Beta pasar dapat diestimasi dengan mengumpulkan nilai-nilai historis return dari sekuritas dan *return* dari pasar selama periode tertentu (Hartono, 2010).

Menurut Hartono dalam Maulana (2017), Untuk mencari risiko sistematis (beta) diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:

$$R_i = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan:

$R_i$  = Return saham

$P_t$  = Harga Saham pada priode t

$P_{t-1}$  = Harga Saham pada priode t-1

$$R_m = \frac{IHS G_t - IHS G_{t-1}}{IHS G_{t-1}}$$

Keterangan:

$R_m$  = Return market

$IHS G_t$  = Indeks Harga Saham Gabungan tahun t  $IHS G_t$

$IHS G_{t-1}$  = Indeks Harga Saham Gabungan tahun t  $IHS G_{t-1}$

$$\text{Beta} = \frac{n \sum R_m^2 R_i - \sum R_m \sum R_i}{n \sum R_m^2 - (\sum R_m)^2}$$

Keterangan:

$n$  = Jumlah periode

$R_m$  = Return market

$R_i$  = Return saham  $i$

## 2.2 Hasil Penelitian Yang Relevan

Beberapa penelitian relevan yang telah dilakukan sebelumnya yaitu:

1. ANALISIS FAKTOR FUNDAMENTAL DAN RISIKO SISTEMATIK TERHADAP HARGA SAHAM PROPERTI DI BEJ Oleh Yanny Widiastuty Gunawan dan Imelda Wijiyanti, Universitas Kristen Petra

Hasil Penelitian:

- a. Secara parsial faktor fundamental *Return On Total Asset* (ROA) tidak mempengaruhi harga saham properti di Bursa Efek Jakarta tahun 1996-2001
- b. Secara parsial faktor fundamental *Return on Equity* (ROE) tidak mempengaruhi harga saham properti di Bursa Efek Jakarta tahun 1996-2001
- c. Secara parsial faktor fundamental *Book Value* (BV) mempengaruhi harga saham properti di Bursa Efek Jakarta tahun 1996-2001
- d. Secara parsial faktor fundamental *Debt Equity Ratio* (DER) tidak mempengaruhi harga saham properti di Bursa Efek Jakarta tahun 1996-2001

2. ANALISIS FAKTOR FUNDAMENTAL DAN RISIKO SISTEMATIK TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA Oleh Fitria Maulana, Mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pancasetia Banjarmasin

Hasil Penelitian:

- a. Secara parsial variabel *Return On Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014
  - b. Secara parsial variabel *price book value* (PBV) berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014
  - c. Secara parsial variabel *Debt Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014
  - d. Secara parsial variabel beta tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan property di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014
3. PENGARUH *EARNING PER SHARE* (EPS), *DEBT TO EQUITY RATIO* (DER), DAN *RETURN ON EQUITY* (ROE) TERHADAP HARGA SAHAM (STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2007-2011) Oleh Arum Desmawati Murni Mussalamah dan Muzakar Isa, SE, M.SF, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

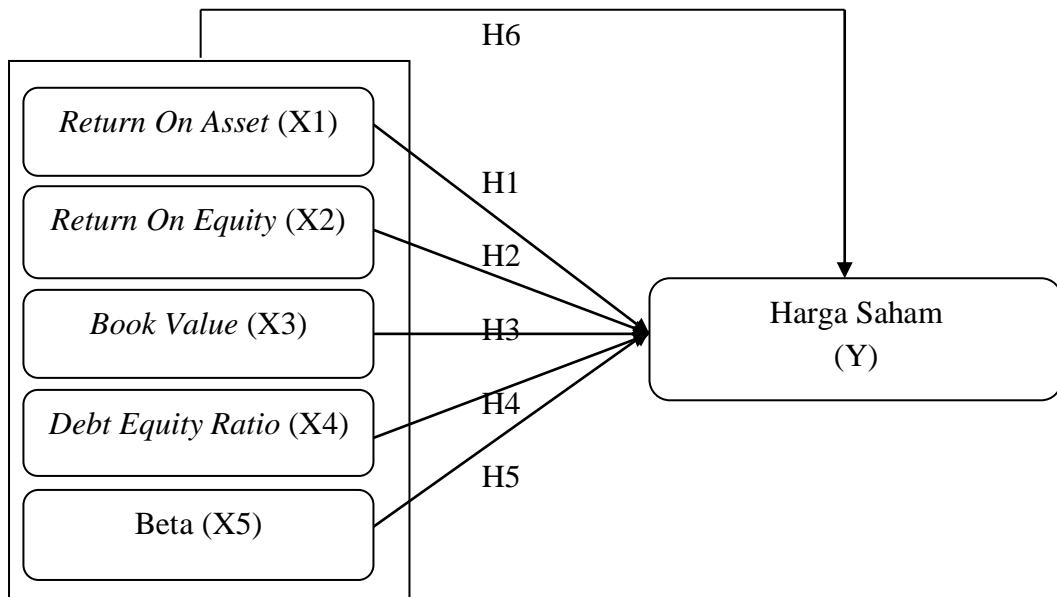
Hasil Penelitian:

- a. Secara parsial *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham
- b. Secara parsial *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham
- c. Secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham
- d. Secara simultan menunjukkan bahwa 90,4% variasi dan harga saham dapat dijelaskan oleh variabel EPS, DER dan ROE. Sisanya 9,6% dapat dijelaskan oleh variabel lain di luar model

Adapun persamaan penelitian yang terdahulu dengan penelitian yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang faktor fundamental yang diukur dengan ROA, ROE, BV, DER dan risiko sistematis (beta). Adapun perbedaan pada penelitian ini adalah peneliti memfokuskan pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

### **2.3 Kerangka Pemikiran**

Berdasarkan uraian diatas dan penelitian sebelumnya, variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah faktor fundamental yang diprosikan pada *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Book Value* (BV), *Debt to Equity Return* (DER) dan Risiko sistematis yang diukur dengan beta. Sedangkan sebagai variabel dependen adalah Harga Saham.



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikiran**

## 2.4 Perumusan Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara yang akan di uji kebenarannya dengan melihat hasil penelitian. Adapun hipotesisnya adalah sebagai berikut:

H1 : Diduga bahwa *Return On Asset* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

H2 : Diduga bahwa *Return On Equity* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

H3 : Diduga bahwa *Book Value* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

H4 : Diduga bahwa *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

H5 : Diduga bahwa beta secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

H6 : Diduga bahwa faktor fundamental (*Return On Asset, Return On Equity, Book Value, Debt to Equity Ratio*) dan risiko sistematis (beta) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.



## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1 Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### **3.2 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yang menggunakan data kuantitatif yang dipublikasikan melalui website ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)) yang berupa laporan keuangan tahunan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2017.

### **3.3 Populasi dan Sampel**

Populasi merupakan objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2014). Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2017. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebanyak 49 perusahaan.

Pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik *nonprobability sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi

untuk dipilih menjadi sampel (Sugiyono, 2014). Salah satu teknik pengambilan sampel yang termasuk dalam teknik non random sampling adalah metode purposive sampling. Purposive sampling adalah metode pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan subjek penelitian, dimana terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh sampel. Adapun beberapa kriteria sampel penelitian yaitu:

1. Sampel penelitian merupakan perusahaan properti yang terdaftar secara terus-menerus di Bursa Efek Indonesia selama periode 2015-2017.
2. Perusahaan properti yang memiliki laporan keuangan lengkap selama periode 2015-2017.
3. Nilai ROA dan ROE positif selama tiga tahun amatan (2015-2017).

Berdasarkan kriteria tersebut, maka diperoleh sebanyak 29 sampel perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017, dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 3.1**  
**Sampel Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI**

No	Kode	Nama Perusahaan Properti
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	PT. Alam Sutera Realty Tbk
3	BCIP	PT. Bumi Citra Permai Tbk
4	BEST	PT. Bekasi Fajar Industrial Tbk
5	BKSL	PT. Sebtul City Tbk
6	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk
7	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk
8	DART	PT. Duta Anggada Realty Tbk
9	DILD	PT. Intiland Development Tbk
10	DUTI	PT. Duta Pertiwi Tbk
11	EMDE	PT. Megapolitan Development Tbk
12	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk
13	GAMA	PT. Gading Development Tbk

14	GMTD	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk
15	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima Tbk
16	GWSA	PT. Greenwood Sejahtera Tbk
17	JRPT	PT. Jaya Real Property Tbk
18	KIJA	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk
19	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk
20	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk
21	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk
22	MMLP	PT. Mega Manunggal Property Tbk
23	MTLA	PT. Metropolitan Land Tbk
24	PLIN	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk
25	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk
26	RDTX	PT. Roda Vivatex Tbk
27	SCBD	PT. Danayasa Arthatama Tbk
28	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk
29	TARA	PT. Sitara Propertindo Tbk

**Sumber: Data Olahan, 2018**

### **3.4 Jenis dan Sumber Data**

#### **3.4.1 Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara yang berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data komputer) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Data yang diambil dalam penelitian ini berupa laporan keuangan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

### **3.4.2 Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan properti dari tahun 2015-2017 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang dipublikasikan melalui *website* [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### **3.5 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi, dimana penulis menggunakan laporan keuangan tahunan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang dilakukan dengan cara mengunduh laporan keuangan tahunan melalui *website* resmi Bursa Efek Indonesia.

### **3.6 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

Variabel dalam penelitian ini menggunakan dua variabel yaitu variabel bebas (*independent variable*) dan variabel terikat (*dependent variable*). Berikut ini akan dijelaskan masing-masing variabel diatas.

#### **1. Variabel bebas/Independen**

Variabel independen adalah variabel yang mempengaruhi variabel dependen, baik yang pengaruhnya positif maupun yang pengaruhnya negatif. Variabel dalam penelitian ini adalah faktor fundamental dan risiko sistematis yang akan meminimalkan risiko kemungkinan membeli saham yang berpotensi untuk dihapus dari Bursa Efek Indonesia. Variabel ini dapat diukur dengan *Return*

*On Asset (X1), Return On Equity (X2), Book Value (X3), Debt to Equity Ratio (X4) dan Beta (X5).*

a. *Return On Asset (ROA)*

*Return On Asset (ROA)* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. *Return On Asset (ROA)* merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelolah investasinya. Disamping itu hasil pengembalian investasi menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin rendah rasio ini semakin kurang baik, demikian pula sebaliknya. Artinya rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan. Menurut Kasmir (2012) *Return On Asset* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{EAT}}{\text{Total assets}}$$

Dari perhitungan di atas dapat disimpulkan bahwa seberapa besar pengembalian atas investasi yang dihasilkan oleh perusahaan dengan membandingkan laba usaha dengan *total asset* atau *operating assets*. Oleh karena itu, semakin besar rasio semakin baik karena berarti semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

b. *Return On Equity (ROE)*

*Return On Equity (ROE)* merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menitik beratkan pada bagaimana

efisiensi operasi perusahaan ditranslasi menjadi keuntungan bagi para pemilik perusahaan. Rasio ini memperlihatkan sejauh mana perusahaan mengelolah modal sendiri secara efektif, mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri atau sering disebutkan juga dengan rentabilitas perusahaan. Menurut Kasmir (2012) *Return On Equity* (ROE) dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{ROE} = \frac{\text{EAT}}{\text{Equity}}$$

c. *Book Value* (BV)

*Book value* atau nilai buku saham adalah rasio yang menggambarkan perbandingan total modal (*equity*) terhadap jumlah saham. *Book value* merupakan nilai suatu aktiva sebagaimana yang dinyatakan dalam pembukuan. Bila aktiva itu terkena penyusutan, maka nilai buku dari aktiva tersebut adalah harga belinya dikurangi akumulasi penyusutan aktiva. *Book Value* dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{BV} = \frac{\text{Total Equity}}{\text{Total Share}}$$

*Total equity* dapat dihitung dari selisih total aktiva (*total asset*) dengan total hutang (*total debt*). *Total share* merupakan jumlah saham yang beredar dipasar.

d. *Deb to Equity Ratio* (DER)

Rasio *debt to equity ratio* (DER) digunakan untuk mengukur tingkat *leverage* (penggunaan hutang) terhadap total ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio ini diukur dengan cara membandingkan antara *debts* terhadap *total equity*. Semakin tinggi DER menunjukkan tingginya ketergantungan permodalan perusahaan terhadap pihak luar sehingga beban perusahaan semakin berat. DER dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut (Kasmir 2012):

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

e. Beta

Beta adalah suatu ukuran dari hubungan antara pengembalian investasi dengan pengembalian pasar. Beta merupakan suatu ukuran relatif dari risiko sistematis saham individu dalam hubungannya dengan pasar secara keseluruhan yang diukur dari fluktuasi pendapatan atau *return*. Selain itu, masing-masing saham memiliki kepekaan yang berbeda terhadap perubahan pasar, dimana saham dengan koefisien beta sama dengan satu berarti memiliki risiko yang sama dengan risiko rata-rata pasar. Menurut Hartono dalam Maulana (2017), untuk mencari risiko sistematis (beta) menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Beta} = \frac{n \sum R_m^2 R_i - \sum R_m \sum R_i}{n \sum R_m^2 - (\sum R_m)^2}$$

## 2. Variabel Terikat/Dependen

Variabel terikat dalam penelitian ini adalah harga saham perusahaan properti yang telah dipublikasikan pada tahun 2015-2017 yang dilihat dari laporan tahunan. Harga saham adalah nilai suatu saham yang mencerminkan kekayaan perusahaan yang mengeluarkan saham tersebut, dimana perubahan dan fluktuasinya sangat ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi di Bursa Efek Indonesia. Dan merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk tiap-tiap jenis saham yang dijadikan sampel dan pergerakannya senantiasa diamati oleh para investor.

Jika semakin banyak investor yang membeli atau menyimpan suatu saham maka harga saham perusahaan akan semakin naik. Dan semakin banyak investor yang menjual atau melepaskan saham pada suatu perusahaan, maka harga sahamnya akan bergerak turun.

## 3.7 Teknik Analisis Data

### 3.7.1 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui dan mengukur ada atau tidaknya pengaruh antara beberapa variabel independen, yaitu antara faktor fundamental (*Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Book Value* (BV), *Debt to Equity Ratio* (DER)) dan risiko sistematis (beta) terhadap variabel dependen yaitu Harga Saham. Dalam penelitian ini data diolah dengan menggunakan sistem komputerisasi dengan memanfaatkan *Software*



Statistik SPSS (*Statistic Product and Service Solutions*) versi 20. Menurut Sugiyono (2012), persamaan regresi linier berganda yaitu:

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4 + b_5x_5$$

Dimana:	Y	= Harga Saham
	a	= Konstanta
	$b_1b_2b_3b_4b_5$	= Koefisien regresi
	$x_1$	= <i>Return On Asset</i>
	$x_2$	= <i>Return On Equity</i>
	$x_3$	= <i>Book Value</i>
	$x_4$	= <i>Debt to Equity Ratio</i>
	$x_5$	= Beta

### 3.7.2 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) adalah persamaan dalam statistik yang digunakan untuk mengetahui ketepatan hubungan satu variabel atau lebih terhadap variabel dependennya dalam satu persamaan regresi linier berganda. Koefisien determinasi dihitung dengan mengkuadratkan koefisien korelasi ( $R^2$ ). Dalam aplikasi SPSS, angka yang digunakan untuk melihat koefisien determinasi yaitu angka  $R^2$  *adjusted*, dikarenakan variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini lebih dari dua variabel.

### **3.7.3 Uji Signifikan Secara Individual (Uji t)**

Tujuan dilakukan pengujian ini adalah untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh variabel bebas (independen) secara individual terhadap variabel terikat (dependen). Dengan tingkat signifikan 0,05 maka dapat ditentukan apakah  $H_0$  diterima atau  $H_0$  ditolak.

Jika hasil penelitian menunjukkan  $t_{hitung} < t_{tabel}$  pada taraf signifikan 0,05 maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, sedangkan jika hasil penelitian menunjukkan  $t_{hitung} \geq t_{tabel}$  pada taraf signifikan 0,05 maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima (Siregar:2015).

### **3.7.4 Uji Signifikan Secara Simultan (Uji F)**

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah semua variabel bebas (*Return On Asset, Return On Equity, Book Value, Debt Equity Ratio* dan Beta) mempunyai pengaruh secara bersamaan terhadap variabel terikat yaitu Harga Saham.

Jika hasil penelitian menunjukkan  $F_{hitung} < F_{tabel}$  pada taraf signifikan 0,05 maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, sedangkan jika hasil penelitian menunjukkan  $F_{hitung} \geq F_{tabel}$  pada taraf signifikan 0,05 maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima (Siregar:2015).