

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada era globalisasi saat ini peran pasar modal sangat penting bagi suatu negara dimana pasar modal merupakan salah satu penggerak utama perekonomian suatu Negara karena melalui pasar modal perusahaan dapat memperoleh dana untuk melakukan kegiatan ekonominya. Hal ini dibuktikan dengan meningkatnya jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) guna menjual saham kepada investor. Selain itu dengan terjadinya globalisasi peluang usaha semakin terbuka lebar dan tingkat persaingan pun semakin tinggi. Persaingan ini menuntut agar perusahaan untuk terus meningkatkan kinerja perusahaannya agar tetap bertahan didalam persaingan tersebut. Untuk dapat meningkatkan kinerjanya perusahaan membutuhkan modal yang besar. Dalam hal ini salah satu cara untuk mendapatkan tambahan modal tersebut adalah dengan menginvestasikan kepemilikan perusahaan kepada masyarakat/publik (*go public*).

Investasi di pasar modal merupakan salah satu yang dapat ditempuh oleh perusahaan dalam meningkatkan laba. Pasar modal merupakan sarana bagi pihak yang mempunyai kelebihan dana untuk melakukan investasi dalam jangka menengah ataupun jangka panjang.

Dari aktivitas pasar modal harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena harga saham menunjukkan prestasi emiten. Pergerakan harga saham searah dengan kinerja perusahaan, apabila perusahaan mempunyai prestasi yang semakin baik maka keuntungan yang dihasilkan dari operasi semakin besar. Oleh karena itu, setiap perusahaan menerbitkan saham sangat diperhatikan harga sahamnya.

Harga yang terlalu rendah sering diartikan bahwa kinerja perusahaan kurang baik. Saham merupakan surat berharga yang menunjukkan kepemilikan perusahaan sehingga pemegang saham memiliki hak klaim atas dividen atau distribusi lain yang dilakukan perusahaan kepada pemegang saham lainnya. Menurut Fahmi (2012:86), dengan membeli dan memiliki saham investor akan memperoleh keuntungan sebagai bentuk kewajiban yang harus diterima yaitu memperoleh *capital gain* (selisih antara harga beli dan harga jual), dan memperoleh *dividen* (pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan dan berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan), dan memiliki hak suara bagi pemegang saham biasa.

Harga saham merupakan nilai sekarang dari arus kas yang akan diterima oleh pemilik saham dikemudian hari. Harga saham juga dapat diartikan sebagai harga yang dibentuk dari interaksi para penjual dan pembeli saham yang dilatarbelakangi 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.

Harga saham di bursa tidak selamanya tetap, adakalanya meningkat dan bisa pula menurun, tergantung pada kekuatan permintaan dan penawaran. Di pasar modal, terjadinya fluktuasi harga saham tersebut menjadikan bursa efek menarik bagi beberapa kalangan pemodal (investor). Disisi lain, kenaikan dan penurunan harga saham bisa terjadi karena faktor fundamental, psikologis, maupun eksternal. Terdapat beberapa faktor makro yang mempengaruhi aktivitas investasi saham di BEI, di antaranya adalah tingkat inflasi, tingkat suku bunga, nilai kurs valuta asing, dan lainnya. Tingginya tingkat inflasi dapat berakibat pada pergerakan indeks harga saham di BEI.

Kepercayaan investor atau calon investor sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Jika harga saham yang tinggi dapat dipertahankan maka kepercayaan investor atau calon investor terhadap emiten juga semakin tinggi dan hal ini dapat menaikkan nilai emiten. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus-menerus berarti dapat menurunkan nilai emiten dimata investor atau calon investor.

Saat menilai harga saham dalam gambaran kelola perusahaan, akan jauh lebih baik jika kita mengetahui keadaan faktual (sebenarnya) perusahaan tersebut, hal yang dimaksud mencakup kesehatan keuangan perusahaan, problem-problem yang sedang

dihadapi dan penyebab-penyebabnya, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perusahaan, oleh karena itu pengetahuan yang baik tentang hal tersebut akan dapat meningkatkan mutu atau efektivitas manajemen, baik pada tahap perencanaan, pelaksanaan, pengarahan, maupun pengendalian, salah satu cara untuk mendeteksi kesehatan suatu perusahaan dan *problem-problem* yang sedang dihadapinya adalah melalui analisis rasio-rasio keuangannya (Kuswadi, 2006:2). Rasio profitabilitas disebut juga dengan rasio efisiensi atau rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan, selain itu digunakan pula untuk mengaitkan dengan penjualan yang berhasil diciptakan, ada perusahaan yang mengambil keuntungan relatif cukup tinggi dan ada pula yang relatif cukup rendah (Bambang Wahyudiono, 2014:81).

Menurut (Arief Sugiono & Eddy Untung, 2008:58) Ukuran baik tidaknya kinerja perusahaan dari segi manajemen keuangan adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban (hutang) yang akan jatuh tempo (*liquidity*), kemampuan perusahaan untuk menyusun struktur pendanaan yaitu perbandingan antara hutang dan modal (*leverage*), kemampuan perusahaan memperoleh keuntungan (*profitability*), kemampuan untuk berkembang (*growth*) dan kemampuan perusahaan untuk mengelola asset secara maksimal (*activity*). Rasio-rasio dalam investasi salah satunya adalah profitabilitas, salah satunya adalah *Return on equity* (ROE) mencerminkan pengaruh dari seluruh rasio lain dan merupakan ukuran kinerja tunggal yang terbaik dilihat dari kaca mata akuntansi, karena investor sudah pasti menyukai nilai *Return on equity* (ROE) yang tinggi dan *Return on equity* (ROE)

umumnya memiliki kolerasi positif dengan harga saham yang tinggi (Brigham & Houston, 2013:150). Hubungan antara harga saham seharusnya (nilai intrinsik) dengan ROE adalah positif, yaitu semakin besar hasil yang diperoleh dari equity, semakin besar harga dari saham (David & Kurniawan, 2013: 283).

Bagi investor keberhasilan dari upaya menghasilkan laba bagi perusahaan adalah *return on equity* semakin tinggi rasio ini semakin tinggi permintaan investor untuk membeli saham namun sebaliknya makin rendah rasio ini maka investor akan menjual sahamnya, sehingga permintaan dan penawaran tersebut akan mempengaruhi harga saham di bursa (Supriyanto, 2007:93-106). Rasio selanjutnya dalam investasi yaitu likuiditas, salah satunya yakni *Leverage* keuangan yang besar menandakan tingginya risiko kegagalan perusahaan untuk mengembalikan hutang-hutangnya sehingga investor memandangnya sebagai risiko yang akhirnya menyebabkan harga saham turun (Misnen Ardiansyah, 2003). Penggunaan utang atau *leverage* keuangan mengosentrasikan risiko bisnis perusahaan pada para pemegang sahamnya, konsentrasi risiko bisnis ini terjadi karena para pemegang utang, yang menerima pembayaran bunga secara tetap tidak menanggung risiko bisnis, perubahan dalam penggunaan utang akan menyebabkan terjadinya perubahan pada laba per lembar saham (*Earning Per Share*) dan juga perubahan risiko dimana keduanya akan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan (Brigham Eugene dan Houston Joel, 2006:17). *Leverage* keuangan mempengaruhi harga saham dengan arah yang terbalik, berpengaruh negatif terhadap harga saham karena variabel ini mengandung risiko keuangan yang tinggi ( Faisal Matriadi, 2007),

Fenomena yang terjadi sekarang ini ekonomi global terus mengalami penurunan sejalan dengan dampak krisis dari negara-negara maju yang mulai dirasakan negara-negara berkembang. Penurunan ekonomi global tengah dirasakan juga oleh Indonesia, hal ini dapat dilihat dari laju inflasi dan daya beli masyarakat yang rendah. Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas kepada sektor properti. Dengan beraneka isu tersebut, sektor properti Indonesia tahun 2014 kemungkinan akan mengalami pertumbuhan yang beragam. *Real estate* di pulau Jawa nampaknya telah mengalami kejenuhan di sisi suplai. Namun demikian, perkembangan golongan ekonomi menengah akan mendorong demand di sektor ini, khususnya untuk apartemen. Sedangkan di luar Jawa, kebutuhan perumahan masih jauh dari terpenuhi, dan ini merupakan kesempatan bagi para pengembang.

Perubahan penting lainnya termasuk tingkat suku bunga Indonesia. Setelah sentuh titik rendah dalam sejarah pada 5,75% dari Februari 2012, Bank Indonesia secara bertahap, namun agresif, menaikkan *BI rate* antara Juni 2013 sampai November 2013 menjadi 7,50%. Rezim yang lebih ketat ini diimplementasikan dalam rangka melawan inflasi tinggi (yang terjadi setelah Pemerintah Indonesia menaikkan harga bahan bakar bersubsidi), untuk melawan defisit transaksi berjalan yang lebar, dan mengatasi ketidakjelasan iklim internasional (karena pengetatan kebijakan moneter Amerika Serikat, terjadi *capital outflows* besar-besaran dari Indonesia dan menyebabkan pelemahan tajam nilai tukar rupiah sejak pertengahan 2013)

Bersama-sama, faktor-faktor ini menyebabkan penurunan pasar property Indonesia. Contohnya, Indeks Harga Properti Hunian dari Bank Indonesia menurun 6,3% di 2014, turun dari tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 11,5% pada setahun sebelumnya (terlebih lagi inflasi Indonesia naik 8,4% di 2014, karenanya melebihi kecepatan pertumbuhan indeks harga properti). Penurunan terbesar untuk pertumbuhan properti dirasakan di wilayah Jakarta Bogor Depok Tangerang & Bekasi (Jabodetabek). Ini juga merupakan akibat dari pasar properti Jakarta (dan juga pasar-pasar lainnya di kota-kota besar di Jawa seperti Surabaya dan Bandung) telah menjadi agak jenuh karena pembangunan properti besar-besaran di tahun-tahun sebelumnya. Pulau-pulau lain, seperti Sumatra, Sulawesi dan Kalimantan, kini dipandang sebagai pasar berpotensi besar untuk pembangunan properti (perkotaan) karena saat ini masih belum banyak dikembangkan.

<http://www.indonesia-investments.com/id/berita/kolom-berita/analisis-pasar-properti-indonesia-overview-kepemilikan-asing/item5728.Desember2015.>)

Harga saham emiten sektor properti yang sempat melejit tinggi tahun ini, belakangan memudar. Tren harga saham emiten properti bergerak turun sejak Bank Indonesia (BI) mulai mengerek suku bunga acuan BI rate, awal Juni 2013 lalu. Tercatat, sejak akhir Mei 2013, indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. Pada tanggal 20 November 2013, indeks saham sektor property sempat bertengger di 351,89. Penurunan indeks saham sektor properti itu lebih dalam ketimbang Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Di periode sama, IHSG

tercatat turun 13,22%. Tak hanya itu, ekonomi yang melambat dan kebijakan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) kedua, membawa sentimen negatif ke pergerakan saham emiten properti. <http://investasi.kontan.co.id/news/tren-penurunan-harga-saham-emiten-properti>.

**Tabel 1.1**

**FENOMENA**

Besaran Profitabilitas (ROE), *Leverage* Keuangan dan Harga Saham Beberapa Perusahaan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kode Perusahaan	Tahun	Profitabilitas (ROE)	<i>Leverage</i> Keuangan	Harga Saham
<b>BKDP</b> (PT Bukit Darma Property Tbk)	2011	-2.93	0.12	115
	2012	-9	<b>0.51</b>	88
	2013	-10 ↓	<b>-0.83</b> ↓	<b>98</b>
	2014	1.2	-4.86	<b>80</b> ↓
	Akuntan Publik : Hadori sugiarto ardi, dkk.			
<b>BKSL</b> (PT Sentul CityTbk)	2011	2.74	1.26	109
	2012	<b>4.85</b> ↓	0.94 ↑	265
	2013	<b>1.00</b> ↓	1.06 ↑	<b>189</b> ↓
	2014	2.91	1.29	<b>157</b> ↓
	Akuntan Publik : Tanubrata Sutanto Fahmi, dkk.			
<b>SMRA</b> (PT Summarecon Agung Tbk)	2011	<b>16</b>	<b>1.10</b>	1240
	2012	<b>21</b>	<b>1.09</b>	<b>1900</b>
	2013	24	-1.99	<b>780</b>
	2014	23	0.97	1520
	Akuntan Publik : Purwanto Suherman & Surja.			

Sumber : Data Laporan Keuangan Tahunan Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung (data yang diolah).



Dari data **Tabel 1.1** dapat dilihat besaran profitabilitas perusahaan dengan menggunakan rasio *return on equity* (ROE) dan tingkat penggunaan utang (*leverage* keuangan) dari 3 (tiga) perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia selama 4 (empat) tahun dari 2011-2014 diantaranya BKDP (PT Bukit Darmo Property Tbk), BKSL (PT Sentul City Tbk), SMRA (PT Summarecon Agung Tbk).

Berikut Perbandingan harga saham tahun 2010-2014 pada PT Bukit Darmo Property Tbk, PT Sentul City Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk



Sumber: Data Laporan Keuangan Tahunan Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung (data yang diolah)

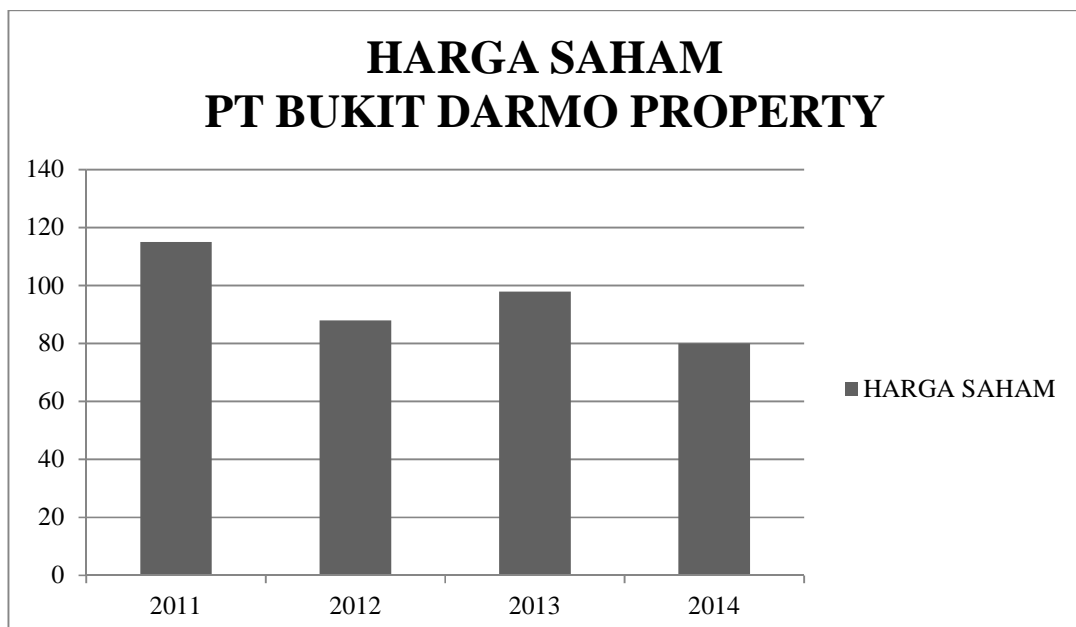
**Gambar 1.1 Perbandingan harga saham**

Harga saham BKDP (PT Bukit Darmo Property Tbk) mengalami penurunan di tahun 2014, kinerja keuangan di tahun sebelumnya yang cenderung menurun terutama pada perolehan laba (*profit*) yang mengalami kemerosotan berdampak pada

harga saham BKDP (PT Bukit Darmo Property Tbk).

(<http://mobile.seruu.com/artikel/pt-bukit-darmo-property-menderita-rugi//2-desember-2015//Regi>)

Berikut gambar harga saham PT Bukit Darmo Property dari tahun 2011 sampai dengan 2014.



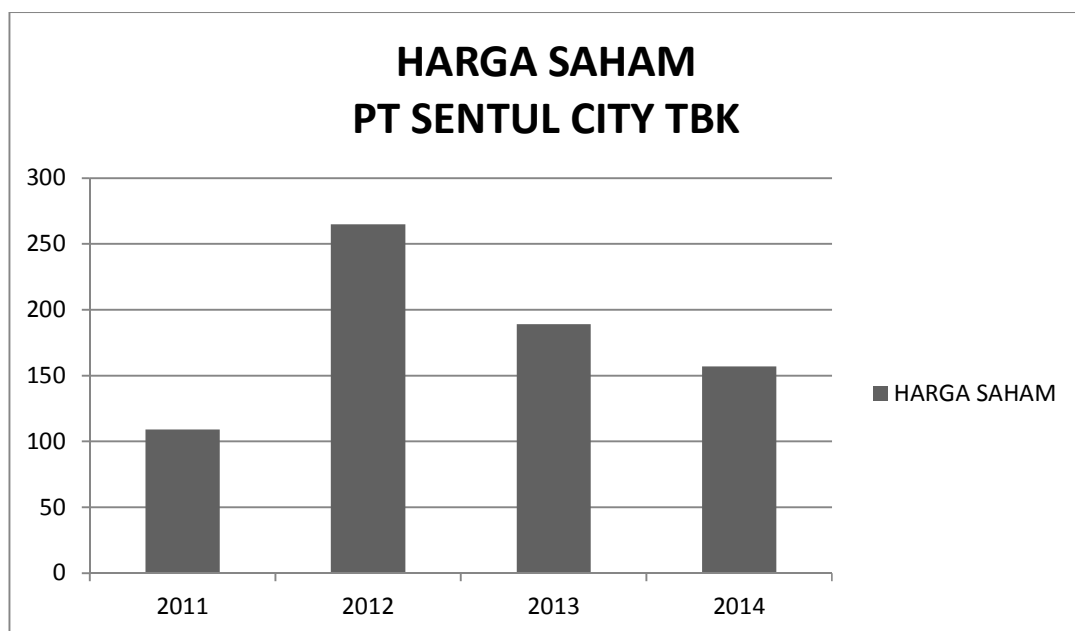
Sumber : Data Laporan Keuangan Tahunan Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung (data yang diolah).

**Gambar 1.2 Perbandingan Harga saham PT Bukit Darmo Property**

Harga saham BKDP (PT Bukit Darmo Property Tbk) mengalami penurunan pada tahun 2014 sebesar 80 saat *leverage* keuangan perusahaan yang mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar -0,83 dan hal ini disebabkan profitabilitas (ROE) perusahaan yang menurun hingga -10 pada tahun 2013, investor menilai perusahaan mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap

perusahaan selain itu investor juga menganggap dengan adanya penurunan profitabilitas (ROE) tersebut, keuntungan investasi saham nya pada Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.

Berikut gambar harga saham PT Sentul City dari tahun 2011 sampai dengan 2014.



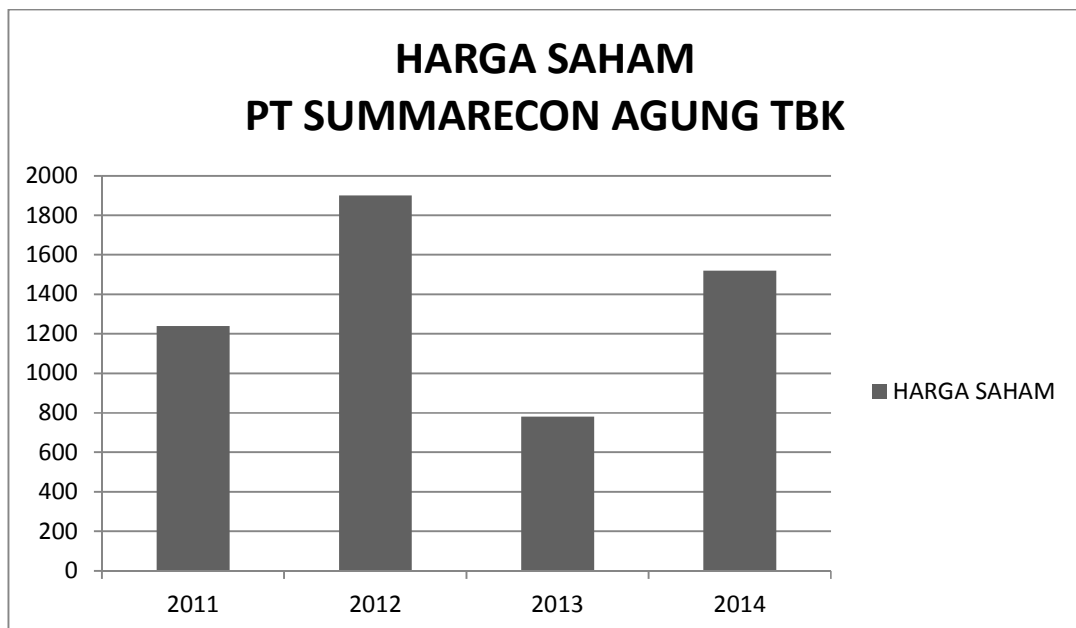
Sumber : Data Laporan Keuangan Tahunan Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung (data yang diolah).

**Gambar 1.3 Perbandingan Harga Saham PT Sentul City Tbk**

Harga saham BKSL (PT Sentul City Tbk) mengalami penurunan pada tahun 2014 sebesar 157 saat profitabilitas (ROE) tahun 2013 mengalami penurunan sebesar 1,00, sedangkan *leverage* keuangan perusahaan mengalami kenaikan pada tahun 2013 sebesar 1.06 investor menilai risiko perusahaan saat itu cukup tinggi dilihat dari

tingkat *leverage* keuangan yang meningkat sehingga investor menilai perusahaan akan mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap perusahaan, selain itu investor juga menganggap dengan adanya penurunan profitabilitas (ROE) tersebut, keuntungan investasi saham nya pada BKSL (PT Sentul City Tbk) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.

Berikut gambar harga saham PT Summarecon Agung Tbk dari tahun 2011 sampai dengan 2014.



Sumber : Data Laporan Keuangan Tahunan Bursa Efek Indonesia Cabang Bandung (data yang diolah).

Gambar 1.4 Perbandingan Harga Saham PT Summarecon Agung Tbk

Harga saham SMRA (PT Summarecon Agung Tbk) mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar 780 saat *leverage* keuangan perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar 1.09 padahal profitabilitas perusahaan yang

meningkat sebesar 21 sehingga investor menilai walaupun saat itu profitabilitas (ROE) perusahaan meningkat perusahaan tetap mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap perusahaan, investor menganggap keuntungan investasi saham nya pada SMRA (PT Summarecon Agung Tbk) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.

Penelitian yang dilakukan oleh Deborah Nopriana (2014) dengan judul Pengaruh *Financial leverage* dan *Return on equity* (ROE) terhadap Harga Saham (Studi Kasus pada Emiten Grup Bakrie). Hasil penelitian menunjukkan bahwa *financial leverage* berpengaruh signifikan negatif terhadap harga saham dan *Return on equity* (ROE) berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham pada beberapa emiten Grup Bakrie.. Penelitian selanjutnya oleh Ulfa Alawiyah (2016) dengan judul : Pengaruh *Financial leverage* Dan Nilai Buku Per Lembar Saham Terhadap Harga Saham (Survey Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia). Hasilnya menunjukkan bahwa *financial leverage* dan nilai buku per lembar saham berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil dari penelitian ini juga menunjukkan bahwa *financial leverage* dan nilai buku per lembar saham berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian yang dilakukan oleh Tammy Aryanti Putri Suparlan (2016) Pengaruh Return On Equity (Roe) Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Otomotif yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia tahun periode 2012-2014) Hasilnya menunjukkan bahwa Return On Equity (ROE) berpengaruh terhadap Harga Saham pada perusahaan manufaktur sektor otomotif. Serta Earning per Share (EPS) berpengaruh terhadap Harga Saham pada perusahaan manufaktur sektor otomotif. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Putri Yulia Rochman **2016** Pengaruh *Return on Equity* dan *Debt To Equity Ratio* Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2010-2015) Hasil penelitian menunjukkan, Return On Equity berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi yang terdaftar di BEI, dan Debt to Equity Ratio berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi yang terdaftar di BEI.

**Tabel 1.1**  
**Perbedaan dan Persamaan Peneliti terdahulu Dengan Peneliti Saat ini**

<b>No.</b>	<b>Peneliti Terdahulu</b>	<b>Variabel Bebas (X)</b>	<b>Variabel Terikat (Y)</b>	<b>Objek Penelitian</b>	<b>Persamaan dan perbedaan peneliti Saat ini</b>
1	Deborah Nopriana (2014)	<i>Return on Equity, Financial leverage</i>	Harga Saham	Emiten Grup Bakrie	Profitabilitas (ROE) dan <i>Financial Leverage</i> (DFL) dan Perbedaan : objek penelitian di perusahaan property 2010-2014
2	Ulfa Alawiyah (2016)	Financial leverage, Nilai buku per lembar saham	<i>Harga saham</i>	Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	Persamaan: <i>Financial Leverage</i> (DFL) dan objek penelitian di perusahaan property 2010-2014 Perbedaan : Nilai buku per lembar saham (EPS)
3	Tammy Aryanti Putri Suparlan (2016)	Profitabilitas (ROE), Profitabilitas (EPS)	<i>Harga saham</i>	Perusahaan Manufaktur Sektor Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2012-2014)	Persamaan : ROE Perbedaan : EPS dan Objek penelitian di perusahaan property 2010-2014

No.	Peneliti Terdahulu	Variabel Bebas (X)	Variabel Terikat (Y)	Objek Penelitian	Persamaan dan perbedaan peneliti Saat ini
4	Putri Yulia Rochman 2016	<i>Return on Equity</i> dan <i>Debt To Equity Ratio</i>	<i>Harga saham</i>	Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2010-2015	Persamaan : Profitabilitas (ROE) Perbedaan : <i>Debt To Equity Ratio</i> dan objek penelitian di perusahaan property 2010-2014

Sumber : Data diolah oleh penulis.

**Tabel 1.2**  
**Penelitian Mengenai Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham**

No.	Nama Peneliti	Tahun	Variabel Independen			
			Profitabilitas (ROE)	Solvabilitas (DER)	<i>Financial Leverage</i> (DFL)	Profitabilitas (EPS)
1	Deborah Nopriana (2014)	2014	V	-	X	.
2	Ulfa Alawiyah (2016)	2016	-	-	V	V
3	Tammy Aryanti Putri Suparlan (2016)	2016	V	-	-	V
4	Putri Yulia Rochman 2016	2016	V	V	-	.

Sumber : Data diolah kembali.

Keterangan : Tanda  $\checkmark$  = Berpengaruh Positif (tidak) Signifikan

Tanda x = Tidak Berpengaruh Signifikan

Tanda - = Tidak Diteliti



Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Deborah Nopriana (2014). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada unit penelitiannya, yaitu perusahaan property sementara penelitian sebelumnya lebih pada perusahaan Emiten Grup Bakrie. Dia mengungkapkan bahwa financial leverage berpengaruh signifikan negatif terhadap harga saham sedangkan return on equity (ROE) berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham pada beberapa emiten Grup Bakrie. sedangkan Ulfa Alawiyah (2016) menunjukkan bahwa financial leverage dan nilai buku per lembar saham berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan pemilihan variabel, profitabilitas dan leverage keuangan yaitu terdapat polemik dari penelitian terdahulu bahwa satu peneliti menyatakan tidak berpengaruh sedangkan peneliti yang lain menyatakan berpengaruh sehingga penelitian belum konsisten.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti mengambil judul mengenai **“Pengaruh Profitabilitas (ROE) Dan *Leverage* Keuangan Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia).**

## 1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

### 1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka identifikasi masalah pada penelitian ini adalah :

- 1) Harga saham BKDP (PT Bukit Darmo Property Tbk) mengalami penurunan saat *leverage* keuangan perusahaan yang mengalami penurunan hal ini disebabkan profitabilitas (ROE) perusahaan yang menurun, investor menilai perusahaan mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap perusahaan selain itu investor juga menganggap dengan adanya penurunan profitabilitas (ROE) tersebut, keuntungan investasi saham nya pada Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.
- 2) Harga saham BKSL (PT Sentul City Tbk) mengalami penurunan pada saat profitabilitas (ROE) mengalami penurunan, sedangkan *leverage* keuangan perusahaan mengalami kenaikan, investor menilai risiko perusahaan saat itu cukup tinggi dilihat dari tingkat *leverage* keuangan yang meningkat sehingga investor menilai perusahaan akan mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap perusahaan, selain itu investor juga menganggap dengan adanya penurunan profitabilitas (ROE) tersebut, keuntungan investasi saham nya pada BKSL (PT Sentul City Tbk) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.

- 3) Harga saham SMRA (PT Summarecon Agung Tbk) mengalami saat *leverage* keuangan perusahaan mengalami padahal profitabilitas perusahaan yang sehingga investor menilai walaupun saat itu profitabilitas (ROE) perusahaan meningkat perusahaan tetap mengalokasikan laba perusahaan untuk membayar utang yang merupakan beban tetap perusahaan, investor menganggap keuntungan investasi saham nya pada SMRA (PT Summarecon Agung Tbk) akan berkurang, sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi.

### 1.2.2 Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka perlu adanya batasan ruang lingkup untuk mempermudah pembahasan. Dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, yaitu :

- 1) Bagaimana Profitabilitas perusahaan pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2010-2014
- 2) Bagaimana *financial leverage* pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2010-2014.
- 3) Bagaimana Harga Saham pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.

- 4) Seberapa besar pengaruh Profitabilitas dan *financial leverage* secara parsial dan simultan terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan peneliti dalam melaksanakan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisis dan mengetahui profitabilitas (ROE) Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada 2010-2014.
- 2) Untuk menganalisis dan mengetahui *leverage* keuangan Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.
- 3) Untuk menganalisis dan mengetahui Harga Saham pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.
- 4) Untuk menganalisis dan mengetahui besarnya pengaruh Profitabilitas dan *financial leverage* secara parsial dan simultan terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

#### **1.4.1 Kegunaan Teoritis/Akademis**

Adapun kegunaan akademis dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memecahkan masalah yang terjadi pada fenomena yang ada sehingga memperoleh informasi dan pengetahuan yang bermanfaat mengenai pengaruh profitabilitas (ROE) dan *leverage* keuangan terhadap harga saham (studi kasus pada Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia).

2) Bagi Peneliti Lain

Dapat dijadikan sebagai sumber referensi dan tambahan informasi bagi peneliti selanjutnya mengenai pengaruh profitabilitas (ROE) dan *leverage* keuangan pada harga saham.

3) Bagi Pengembangan Ilmu Akuntansi

Diharapkan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan mengenai profitabilitas (ROE) dan *leverage* keuangan terhadap harga saham. Sehingga diperoleh gambaran antara fakta di lapangan dengan teori yang dipelajari.

#### 1.4.2 Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam membuat keputusan investasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar dalam Bursa Efek.

2) Bagi Perusahaan

a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak perusahaan, yang dapat digunakan sebagai masukan atau dasar

untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari profitabilitas (ROE).

- b) Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi perusahaan untuk menstabilkan penggunaan *leverage* keuangan, sehingga dapat meningkatkan harga saham perusahaan di pasar modal.

### **1.5 Lokasi Dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI). Dalam pengumpulan data, peneliti mengambil data secara sekunder dengan mengunjungi situs resminya [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Sedangkan waktu penelitian mulai dari tanggal disahkannya proposal penelitian hingga selesai.