

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Saat ini Indonesia sedang menghadapi masa MEA atau Masyarakat Ekonomi Asean. MEA merupakan realisasi pasar bebas di Asia Tenggara yang sebelumnya telah disebut dalam *Framework Agreement on Enhancing ASEAN Economic Cooperation* pada tahun 1992. Pada pertemuan tingkat Kepala Negara ASEAN (*ASEAN Summit*) ke-5 di Singapura pada tahun 1992 tersebut para Kepala Negara mengumumkan pembentukan suatu kawasan perdagangan bebas di ASEAN (AFTA) dalam jangka waktu 15 tahun. Kemudian dalam perkembangannya dipercepat menjadi tahun 2003, dan terakhir dipercepat lagi menjadi tahun 2002. ([www.tarif.depkeu.go.id](http://www.tarif.depkeu.go.id) Januari 2016). Dampak dari MEA adalah terbentuknya terciptanya pasar bebas dan di bidang permodalan, barang dan jasa serta tenaga kerja. MEA tentunya membawa berbagai pengaruh yang signifikan terhadap perkembangan ekonomi Indonesia. Salah satu sektor yang terpengaruh oleh MEA adalah sektor properti dimana akan adanya peningkatan sektor properti terkait dengan adanya MEA.

Selain pengaruh MEA banyak faktor yang mempengaruhi perekonomian Indonesia saat ini. Seperti yang kita ketahui sepanjang tahun 2015 telah terjadi pelemahan rupiah terhadap mata uang dolar Amerika US yang cukup tajam, hal ini

berdampak pada berkurangnya daya beli masyarakat dan penurunan IHSG pada pasar modal Indonesia. Maka dari itu investor atau calon investor perlu melakukan peninjauan yang lebih teliti untuk menanamkan investasi kepada beberapa perusahaan. Pengetahuan tentang risiko merupakan suatu hal yang penting untuk dimiliki oleh setiap investor maupun calon investor.

Perkembangan pasar modal merupakan salah satu indikator yang terus dipantau. Pemantauan terhadap pasar modal dilakukan selain karena pasar modal merupakan bagian dari sistem keuangan. Hal yang dipantau dari pasar modal antara lain adalah nilai transaksi dan volume transaksi, kapitalisasi pasar, jumlah emiten, serta indek harga saham gabungan (IHSG). Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston yang diterjemahkan oleh Ali Akbar Yulianto (2010:190) Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar untuk utang jangka menengah dan jangka panjang serta saham perseroan.

Perusahaan yang *go public* dapat memperjualbelikan saham secara luas di pasar sekunder. Harga saham di pasar sekunder ditentukan oleh *demand* dan *supply* antara pembeli dan penjual. *Demand* dan *supply* biasanya dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal meliputi informasi arus kas, informasi laba dan informasi akuntansi lainnya yang terkandung dalam laporan keuangan perusahaan dan faktor eksternal perusahaan meliputi volume transaksi saham, perubahan kurs, laju inflasi yang tinggi, tingkat suku bunga, kepercayaan

masyarakat terhadap pasar modal, kondisi sosial politik dan kebijaksanaan perekonomian makro lainnya.

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.

Investor yang memiliki kelebihan dana akan menginvestasikan dananya dengan tujuan memperoleh keuntungan. Saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Investor yang menanamkan dananya pada saham perusahaan sangat berkepentingan terhadap laba saat ini dan laba yang diharapkan dimasa yang akan datang serta adanya stabilitas laba sebelum menanamkan dananya. Pengetahuan tentang risiko merupakan suatu hal yang penting untuk dimiliki oleh setiap investor maupun calon investor. Seorang investor yang rasional, sebelum mengambil keputusan investasi harus mempertimbangkan dua hal, yaitu pendapatan yang diharapkan (*expected return*) dan risiko (*risk*) yang tergantung pada jenis investasinya. Apabila investor mengharapkan untuk memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka ia harus bersedia menanggung risiko yang tinggi pula.

Saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan. Diantaranya untuk mendapatkan kekayaan besar (*capital gain*) dengan relatif cepat, dan memberikan penghasilan berjalan (dividen). Sifat dasar investor saham adalah memberikan peran serta bagi investor dalam laba perusahaan. Pemegang saham adalah pemilik residual dari perusahaan. Dengan kata lain mereka berhak atas bagian penghasilan perusahaan hanya setelah seluruh kewajiban dipenuhi, dan tidak ada jaminan bahwa mereka akan memperoleh hasil investasi. yang menarik.

Harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Harga suatu saham akan cenderung turun jika terjadi kelebihan penawaran. Pergerakan saham pada umumnya dipengaruhi beberapa faktor menurut pendapat Natarsyah dalam Egie Selamat Apriani (2013) bahwa, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pergerakan saham yaitu faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal atau teknikal yaitu untuk mempelajari tentang perilaku pasar yang diterjemahkan kedalam grafik riwayat harga dengan tujuan untuk memprediksi harga di masa yang akan datang. Sedangkan faktor internal atau faktor fundamental adalah studi tentang ekonomi, industri dan kondisi perusahaan untuk memperhitungkan nilai dari saham perusahaan. Faktor fundamental menitikberatkan pada kata kunci dalam laporan keuangan untuk memperhitungkan apakah harga saham sudah diapresiasi secara akurat.

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%. Regim 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 properti 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> . Desember 2015.

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>.

Properti memiliki peran penting bagi pertumbuhan Indonesia, maka dari itu analisis mengenai kebangkrutan sangatlah diperlukan. Kebangkrutan suatu perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Pengukuran tersebut dilakukan dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan tersebut. Analisis laporan keuangan merupakan suatu alat yang sangat penting untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan serta hasil-hasil yang dicapai sehubungan dengan pemilihan strategi-strategi perusahaan yang akan atau telah dilaksanakan. Disamping itu perusahaan serta hasil-hasil yang telah dicapai di waktu lampau dan diwaktu yang sedang berjalan. Selain itu dengan melakukan analisis keuangan di waktu lampau, maka dapat diketahui kelemahan-kelemahan perusahaan serta hasil-hasilnya yang dianggap telah cukup baik, dan mengetahui potensi kebangkrutan perusahaan tersebut.

Munculnya berbagai model prediksi kebangkrutan merupakan antisipasi dan sistem peringatan dini terhadap *financial distress* karena model tersebut dapat digunakan sebagai sarana untuk mengidentifikasi bahwa memperbaiki kondisi

sebelum sampai pada kondisi krisis atau kebangkrutan. Hal ini yang mendorong perlunya peringatan dini adalah munculnya problematika keuangan yang mengancam operasional perusahaan.

Prediksi yang dapat dilakukan salah satunya dengan cara menginterpretasikan laporan keuangan pada suatu model atau teknik tertentu, maka Altman (1968) merumuskan suatu model yang dapat digunakan untuk memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan. *Multiple Discriminant Analysis* yang dilakukan oleh Altman (1968) yaitu analisis *Z-Score*. *Altman's Z-Score Model* merupakan *multiple discriminant analysis* yang menggunakan lima rasio keuangan untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan. Altman mengkombinasikan lima jenis rasio, yaitu modal kerja terhadap total aktiva, laba ditahan terhadap total aktiva, EBIT terhadap total aktiva, nilai pasar saham terhadap nilai buku total hutang, dan penjualan terhadap total aktiva.

Sebelum menanamkan modalnya, investor terlebih dahulu melihat kinerja perusahaan. Investor tentu hanya akan menanamkan modal pada perusahaan yang memiliki kinerja yang baik sehingga dapat memberikan keuntungan bagi penanammodal. Kinerja perusahaan-perusahaan yang sudah *go public* dapat dilihat dari laporan keuangan yang dipublikasikan untuk umum. Pada umumnya, informasi laba merupakan informasi yang paling mendapatkan perhatian yang besar dari berbagai kalangan terutama investor. Namun, saat ini selain informasi laba, investor juga memperhatikan likuiditas perusahaan yang akan dibelinya sebagai dampak dari



banyaknya likuidasi perusahaan maupun bank karena tidak mampu membayar pinjamannya.

Bagi investor mengetahui kondisi kesehatan perusahaan sangat penting sebelum melakukan investasi, setelah sebelumnya dijelaskan bahwa prediksi kebangkrutan mampu menjadi peringatan dini untuk melihat potensi investasi. Selain prediksi kebangkrutan kinerja perusahaan dapat menjadi acuan untuk mengetahui kondisi kesehatan perusahaan. Kinerja perusahaan dapat diukur dengan berbagai cara. Salah satu cara yang umum digunakan adalah rasio keuangan. Rasio keuangan terdiri dari rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas. Dalam penelitian ini, penulis membatasi hanya menggunakan *Current Ratio* dan *Debt To Equity Ratio* sebagai ukuran likuiditas dan leverage karena dua rasio ini yang paling sering digunakan. Mengetahui kondisi kesehatan perusahaan juga sangat penting dilakukan oleh investor, *bankers*, maupun kreditor dalam pengambilan keputusan-keputusan investasi dan kreditnya. Mereka ini berkepentingan terhadap prospek keuntungan di masa mendatang, perkembangan perusahaan dan untuk mengetahui jaminan investasinya serta kondisi kerja atau kondisi keuangan jangka pendek perusahaan tersebut. Dari hasil analisa laporan keuangan tersebut, investor, *bankers*, dan kreditor akan dapat menentukan langkah-langkah yang harus ditempuhnya. Pemerintahpun sangat berkepentingan terhadap laporan keuangan perusahaan, di samping itu untuk menentukan besarnya pajak yang harus ditanggung

oleh perusahaan juga sangat diperlukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Tenaga Kerja sebagai dasar perencanaan pemerintah.

Penelitian kebangkrutan sebelumnya pernah dilakukan oleh Rafles W.Tambunan, Dwiatmanto & M.G. Wi Endang N.P (2015) dalam *Analisis Kebangkrutan Perusahaan Dengan Menggunakan Metode Altman Z-score (Studi pada Subsektor Rokok yang Listing dan Delisting di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2013)*. Pada subsektor rokok yang *listing* di Bursa Efek Indonesia, menemukan terdapat 1 perusahaan yang masuk dalam kategori rawan dan bangkrut, perusahaan tersebut adalah PT Bentoel International Investama, Tbk. PT Bentoel International Investama, Tbk masuk dalam kategori sehat pada tahun 2009, 2010, dan 2011, sedangkan tahun 2012 perusahaan masuk dalam kategori rawan, kemudian tahun 2013 perusahaan semakin terpuruk dengan menurunnya *Z-Score* membuat perusahaan masuk dalam kategori bangkrut. Berbeda dengan 2 perusahaan lainnya, yaitu PT Handjaya Mandala Sampoerna, Tbk dan PT Gudang Garam, Tbk yang selalu masuk dalam kategori sehat. Hasil analisis ini menunjukkan bahwa kedua perusahaan ini memang mempunyai kinerja keuangan yang baik.

Adapun penelitian tentang *Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistemik Terhadap Harga Properti di BEJ* yang dilakukan oleh Njo Anastasia, Yanny Widiastuty Gunawan dan Imelda Wijiyanti (2003) memiliki hasil Secara empiris terbukti bahwa faktor fundamental (ROA,ROE,BV,DER,r) dan risiko sistemik (beta) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga sahamperusahaan

properti secara bersama-sama. Secara empiris terbukti bahwa hanya variabel *book value* yang mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan properti secara parsial.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis kali ini merupakan pengembangan dari penelitian-penelitian sebelumnya. Penulis ingin mencoba menguji prediksi kebangkrutan, leverage dan likuiditas terhadap harga saham pada subsektor perusahaan *property* dan *real estate*. Pemilihan unit penelitian ini dilakukan karena pada pertumbuhan di bidang *property* dan *real estate* sangat pesat. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* saat ini tengah berfluktuasi dan melihat kebutuhan properti di Indonesia masih tinggi. Selain itu sektor *property* dan *real estate* di Indonesia masih tetap merupakan salah satu penggerak pertumbuhan ekonomi nasional, disamping banyak menyerap tenaga kerja juga berdampak positif bagi pertumbuhan berbagai sektor industri semen, konstruksi dan bahan bangunan.

Berdasarkan permasalahan diatas, serta pengembangan penelitian dari sebelumnya. Maka, penulis ingin melakukan penelitian tentang **“PENGARUH PREDIKSI KEBANGKRUTAN, LEVERAGE DAN LIKUIDITAS TERHADAP HARGA SAHAM (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).**

## **1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah Penelitian**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prediksi potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI berdasarkan metode Altman *Z-Score*
2. Bagaimana harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI .
3. Bagaimana leverage pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Bagaimana likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
5. Seberapa besar pengaruh prediksi kebangkrutan dengan menggunakan metode Altman *Z-score*, likuiditas dan leverage terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI secara parsial
6. Seberapa besar pengaruh prediksi kebangkrutan dengan menggunakan metode Altman *Z-score*, likuiditas dan leverage terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI secara simultan.

### **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Maksud Penelitian**

Maksud dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk memperoleh data dan informasi untuk kemudian diolah dan dianalisis. Selain itu penelitian ini bermaksud dalam rangka penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana di Universitas Pasundan.

### **1.3.2 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prediksi kebangkrutan pada perusahaan *property* dan *real estate* berdasarkan metode Altman Z-Score.
2. Untuk mengetahui harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI.
3. Untuk mengetahui leverage pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
4. Untuk mengetahui likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI..
5. Untuk mengetahui prediksi kebangkrutan dengan menggunakan metode Altman Z-score, likuiditas dan leverage terhadap harga saham pada perusahaan perbankan yang terdaftar di BEI secara parsial
6. Seberapa besar pengaruh prediksi kebangkrutan dengan menggunakan metode Altman Z-score, likuiditas dan leverage terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI secara simultan.

## **1.4 Kegunaan Penelitian.**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada seluruh pihak yang membutuhkan yaitu :

### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Sebagai bahan referensi bagi penelitian selanjutnya yang akan membahas topik yang berkaitan dengan penelitian ini, adapun pada objek yang cakupannya lebih luas dari disiplin ilmu yang diteliti.

### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan untuk semua pihak yang berkepentingan dan membutuhkannya, di antaranya:

#### **1. Bagi Penulis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan penulis dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan khususnya mengenai analisis diskriminan metode Altman *Z-Score* dalam mengukur kinerja keuangan dan memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan.

#### **2. Bagi Perusahaan**

Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dan lembaga terkait dalam menentukan kebijakan menganalisis kelangsungan hidup perusahaan untuk mendeteksi sejak dini ancaman kebangkrutan.

### 3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengetahui kesehatan perusahaan dengan keputusan investasi dalam menanamkan modalnya atau membeli saham perusahaan tersebut.

### 4. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini dapat digunakan untuk mengetahui keadaan perusahaan tersebut, sebagai tambahan informasi dan referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai topik yang sama.

#### **1.4.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian dilakukan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2010-2015. Adapun yang dilakukan peneliti dalam pengambilan data tersebut yaitu dengan mengunjungi situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) sedangkan waktu penelitian ini dimulai dari tanggal SK penelitian hingga selesai.