

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Usaha di bidang *real estate* dan *property* sekarang ini mengalami pertumbuhan yang signifikan. Berdasarkan data dari BPS pertumbuhan sektor *real estate* dan *property* pada tahun 2012 sebesar 7,15%. Sedangkan pada tahun 2013 mengalami kenaikan menjadi 7,56%. Kenaikan tersebut ditunjang dari beberapa faktor, yaitu tingkat pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun tersebut yang stabil, populasi Indonesia yang mencapai 250 juta jiwa menempati posisi ke empat di dunia, penduduk Indonesia termasuk penduduk usia produktif dan tingkat urbanisasi tinggi sehingga menyebabkan kebutuhan akan perumahan meningkat, memiliki sumber daya alam yang menjadi sektor utama, peningkatan *Foreign Direct Investment* (FDI), dan kebijakan pemerintah untuk mengejar ketertinggalan infrastruktur nasional (www.kompas.com,2013). Semakin berkembangnya usaha di bidang *real estate* dan *property* ini mengakibatkan kenaikan harga pada tanah dan penyaluran kredit ke sektor *real estate* dan *property* meningkat sehingga mengharuskan perusahaan untuk mencari dana dari pihak eksternal untuk mengembangkan usaha mereka. Dana tersebut dapat diperoleh dari investor-investor yang menanamkan sahamnya di pasar modal.

Pasar modal merupakan pasar untuk sekuritas, dimana perusahaan bisnis dan pemerintah dapat mengumpulkan dana jangka panjang. Pasar modal yang

meliputi pasar saham dan pasar obligasi, mempunyai peran penting dalam pertumbuhan ekonomi. Pasar saham merupakan fasilitator antara penyimpan dan pengguna modal dengan cara menggabungkan dana, berbagi risiko, dan mentransfer kekayaan. Pasar saham sangat penting untuk pertumbuhan ekonomi karena menjamin peluang investasi yang paling produktif (Almumani, 2014). Menurut Marfuatun dan Indarti (2012) pasar saham merupakan tempat para emiten yang membutuhkan dana dan menawarkan surat berharga serta tempat bagi individu atau badan usaha yang mempunyai kelebihan dana untuk berinvestasi dalam surat berharga yang ditawarkan oleh emiten.

Harga saham menjadi indikator penting bagi para investor. Hal ini dikarenakan harga saham dapat digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan sehingga investor dapat memperoleh keuntungan dari investasi tersebut. Terdapat dua faktor yang mempengaruhi harga saham, yaitu faktor internal dan faktor eksternal perusahaan. Faktor internal perusahaan meliputi keputusan manajemen, kebijakan internal manajemen, dan kinerja perusahaan. Sedangkan faktor eksternal perusahaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, inflasi, dan lain-lain. Namun, dalam suatu perusahaan hanya bisa mengendalikan satu faktor saja yaitu faktor internal perusahaan agar harga saham perusahaan tidak mengalami penurunan (Meythi dkk., 2011). Dalam penelitian yang dilakukan Sia dan Tjun (2011) faktor internal perusahaan adalah penilaian kinerja perusahaan, pergantian pengurus perusahaan, pengumuman pembagian dividen, dan informasi lainnya yang berkaitan dengan operasi perusahaan. Sedangkan faktor eksternal perusahaan yaitu

isu-isu politik, situasi keamanan negara, perkembangan perusahaan pesaing, dan informasi lainnya.

Tabel 1.1
Index Harga Saham Sektor yang Terdapat di BEI Tahun 2010-2013

Sektor	2010	2011	2012	2013
Pertanian	2284.319	2146.036	2062.937	2139.96
Pertambangan	3274.163	2532.378	1863.665	1429.311
Industri Dasar	387.254	408.273	526.551	480.744
Aneka Industri	967.023	1311.147	1336.524	1205.012
Industri Barang dan Konsumsi	1094.653	1315.964	1565.878	1782.086
Properti dan Real Estate	203.097	229.254	326.552	336.997
Infrastruktur	819.209	699.446	907.524	930.399
Keuangan	466.669	491.776	550.097	540.334
Perdagangan dan Jasa	474.08	582.186	740.949	776.786
Manufaktur	823.14	992.465	1147.911	1150.624

Sumber : www.idx.co.id

Tabel diatas merupakan tabel index harga saham tiap sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2013. Berdasarkan tabel diatas sektor *property dan real estate* mengalami kenaikan harga saham selama empat tahun. Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa usaha dibidang *real estate* dan *property* mengalami perkembangan dan harga saham pada usaha ini juga

mengalami peningkatan tiap tahunnya, namun peningkatan harga sahamnya tidak setinggi sektor lainnya. Nilai harga saham pada sektor *real estate* dan *property* termasuk terkecil diantara sektor lainnya.

Deitiana (2013) mengatakan bahwa harga saham berubah sesuai dengan tingkat permintaan dan penawaran di bursa saham. Semakin banyak investor yang berminat pada saham perusahaan menunjukkan bahwa saham yang ditawarkan oleh perusahaan semakin tinggi sehingga dapat meningkatkan harga saham. Menurut Marfuatun dan Indarti (2012), apabila dividen yang diterima investor tinggi maka akan berdampak positif terhadap harga saham di bursa sehingga investor tertarik untuk membeli saham tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan saham tersebut meningkat sehingga harga saham akan meningkat juga.

Harga saham dapat dianalisis dengan menggunakan analisis teknis atau analisis fundamental. Analisis teknis mengevaluasi pergerakan harga saham dan memprediksi harga saham yang akan datang berdasarkan data harga saham yang terdahulu. Sedangkan analisis fundamental mengevaluasi nilai intrinsik perusahaan dan membandingkannya ke harga saham.

Sebelum memutuskan untuk berinvestasi, investor terlebih dahulu melihat dan menganalisa laporan keuangan perusahaan. Hal ini dikarenakan laporan keuangan menyajikan informasi keuangan, kinerja, dan perubahan posisi keuangan tiap periode sehingga dapat menilai saham perusahaan. Dalam menganalisis laporan keuangan digunakan beberapa pengukuran. Pengukuran

yang sering digunakan yaitu rasio atau indeks (Dewi dan Suaryana, 2013). Menurut Deitiana (2013) rasio keuangan dapat menjelaskan kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan serta dapat memprediksi harga atau *return* saham di pasar saham.

Terdapat lima variabel yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan perusahaan yaitu likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas dan nilai pasar (Deitina, 2013). Likuiditas mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan kas sesuai yang dibutuhkan. Profitabilitas digunakan untuk mengukur kinerja keseluruhan perusahaan dan efisiensi dalam pengelolaan aset, kewajiban, dan ekuitas. *Leverage* digunakan untuk mengukur sejauh mana pembiayaan perusahaan dengan utang relatif terhadap ekuitas dan kemampuannya untuk menutupi bunga dan biaya tetap lainnya. Aktivitas digunakan untuk mengukur likuiditas aset tertentu dan efisiensi pengelolaan aset. Nilai pasar memberikan gambaran yang investor pikirkan tentang perusahaan dan prospek masa depan (Tugas, 2012).

Pengaruh likuiditas terhadap harga saham pernah diteliti oleh Pratama dan Erawati (2014) yang menunjukkan hasil bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan. Sedangkan pada penelitian Sia dan Tjun (2011) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan pada harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Meythi, dkk.,(2011) juga menunjukkan hasil bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Penelitian tentang pengaruh profitabilitas terhadap harga saham pernah dilakukan oleh Dini dan Indarti (2012) yang hasilnya menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Thim, et.al.(2012) dalam penelitiannya juga menyimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan penelitian dari Marfuatun dan Indarti (2012) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap harga saham. Hasil yang sama juga ditunjukkan dalam penelitian oleh Meythi, dkk.(2011) yaitu profitabilitas tidak berpengaruh signifikan dalam harga saham.

Penelitian tentang pengaruh *leverage* terhadap harga saham pernah diteliti oleh Pratama dan Erawati (2014) yang menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Thim, et.al (2012) juga menunjukkan hasil bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang sejenis juga dilakukan oleh Marfuatun dan Indarti (2012) namun menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu *leverage* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Pengaruh aktivitas terhadap harga saham pernah diteliti oleh Suhadi (2009) yang menunjukkan hasil bahwa aktivitas mempunyai pengaruh signifikan positif terhadap harga saham. Namun dalam penelitian yang dilakukan oleh Deitiana (2013) menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu aktivitas tidak mempunyai pengaruh terhadap harga saham.

Pengaruh nilai pasar terhadap harga saham pernah diteliti oleh Sia dan Tjun (2011) yang menunjukkan hasil bahwa nilai pasar berpengaruh signifikan

terhadap harga saham. Namun, dalam penelitian Thim, *et.al.*(2012) menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu nilai pasar tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Selain variabel-variabel diatas, kualitas audit juga penting bagi investor untuk menganalisis kualitas laporan keuangan perusahaan sebelum mereka memutuskan untuk berinvestasi. Kualitas audit dalam penelitian ini yaitu auditor eksternal perusahaan. Auditor dituntut untuk lebih bertanggung jawab atas kinerjanya dalam memeriksa laporan keuangan kliennya. Menurut Nurrohman dan Zulaikha (2013), aktivitas audit dilakukan untuk menyajikan akuntabilitas, yaitu auditor bertanggung jawab untuk memberikan opini atas suatu laporan keuangan perusahaan. Investor lebih tertarik dengan perusahaan yang laporan keuangannya diaudit oleh kantor akuntan besar (*Big Four*), karena kantor akuntan besar (*Big Four*) memberikan kualitas laporan keuangan yang lebih baik daripada kantor akuntan kecil (*Non Big Four*). Hal ini berarti jika laporan keuangan perusahaan diaudit oleh KAP *Big Four*, maka kualitas laporan keuangan perusahaan tersebut tinggi sehingga investor yakin untuk berinvestasi di perusahaan tersebut.

Berdasarkan hal-hal diatas maka penulis mengambil judul “Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, *Leverage*, Aktivitas, dan Nilai Pasar terhadap Harga Saham dengan Kualitas Audit sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar berpengaruh terhadap harga saham Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa efek Indonesia?
2. Apakah kualitas audit memoderasi pengaruh likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar terhadap harga saham Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh dari likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar terhadap harga saham dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Dapat memberikan referensi bagi peneliti berikutnya dengan topik yang sejenis.

2. Secara Praktis

Memberikan informasi tentang likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar terhadap harga saham perusahaan dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi.

3. Secara Kebijakan

Dapat menambah pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, khususnya ditinjau dari likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, nilai pasar, dan kualitas audit tersebut.

1.5 Sistematika Penelitian

Bab 1 merupakan bab pendahuluan yang berisi uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat dari penelitian, dan sistematika penelitian skripsi. Latar belakang masalah berisi gambaran mengenai penelitian yang dilakukan serta beberapa penelitian terdahulu yang mendasari dilakukannya penelitian tentang pengaruh likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi.

Bab 2 merupakan bab tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang teori-teori yang berhubungan dengan rumusan masalah yaitu menjelaskan tentang harga saham, likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar, serta kualitas audit. Pada bab ini juga dijelaskan mengenai penelitian terdahulu, hipotesis penelitian, dan kerangka berfikir.

Bab 3 merupakan bab metode penelitian yang berisi penjelasan mengenai tentang metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menjawab rumusan masalah, identifikasi variabel, definisi operasional, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab 4 merupakan bab hasil dan pembahasan yang berisi penjelasan mengenai gambaran umum tentang objek penelitian yaitu perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar dalam BEI. Selain itu pada bab ini juga berisi tentang deskripsi hasil penelitian, analisis model, dan pengujian model serta pembahasan.

Bab 5 merupakan bab simpulan dan saran yang berisi tentang simpulan dari hasil penelitian yang menjawab dari rumusan masalah dan saran yang bisa dijadikan masukan bagi para calon investor, investor, dan pembaca, serta perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya tentang pengaruh likuiditas, profitabilitas, *leverage*, aktivitas, dan nilai pasar terhadap harga saham pada perusahaan *real esate* dan *property* yang terdaftar di BEI dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi.