BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Pasar modal merupakan salah satu alternatif investasi bagi masyarakat. Melalui pasar modal, investor dapat melakukan investasi di beberapa perusahaan melalui pembelian surat – surat berharga yang ditawarkan atau yang diperdagangkan di pasar modal. Sementara itu, perusahaan atau sering disebut sebagai emiten dapat memperoleh dana yang dibutuhkan dengan menawarkan surat – surat berharga tersebut. Adanya pasar modal memungkinkan para investor untuk memiliki perusahaan yang sehat dan berprospek baik. Penyebaran kepemilikan yang luas akan mendorong perusahaan melakukan transparasi laporan keuangan (Hermuningsih, 2012).

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan pasar modal di Indonesia yang menyediakan fasilitas sistem untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek antar perusahaan atau perorangan. Semua perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Indonesia atau BEI diklasifikasikan ke dalam 9 sektor, yang didasarkan pada klasifikasi industri yang ditetapkan oleh NEJ yang disebut JASICA (*Jakarta Stock Exchange Industrial Classification*). Salah satu sektor tersebut adalah Sektor *Property* dan *Real Estate* (www.sahamok.com).

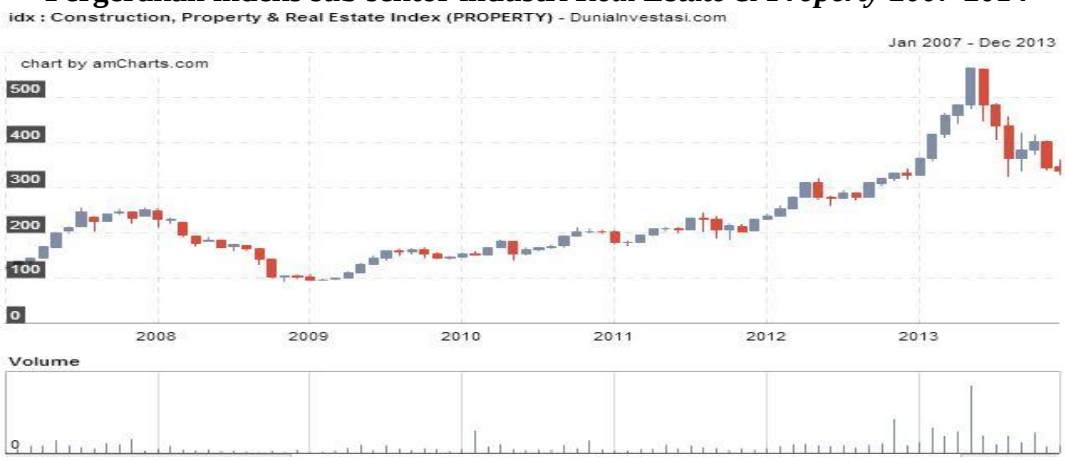
Property dan *Real Estate* merupakan suatu arti yang berbeda dimana *Real Estate* adalah tanah dan suatu permanen tetap termasuk bangunan, gudang dan barang-barang lain yang melekat pada struktur. Dan *Real Estate* dikategorikan berdasarkan penggunanaannya yaitu perumahan, komersial dan industri. Sedangkan *Property* adalah suatu kepemilikan yang terpasang langsung ke tanah, serta tanah itu sendiri. Perusahaan *Real Estate* dan *Property* berarti perusahaan yang disamping memiliki kepemilikan juga melakukan penjualan atas kepemilikannya. Pemasarannya bisa mencakup menjual ataupun menyewakan (www.sahamok.com).

Perusahaan properti yaitu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan kondominum, apartemen, perkantoran, *real estate* dan sebagainya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia berusaha untuk dapat memenuhinya. Kebutuhan properti akan terus meningkat khususnya di daerah perkotaan, hal ini disebabkan melonjaknya urbanisasi sebagai konsekuensi pesatnya pertumbuhan kota sebagai pusat perekonomian. Peran kota-kota besar sebagai pusat pertumbuhan juga merangsang pertumbuhan daerah-daerah pendukung perkotaan. Sehingga lambat laun juga akan terjadi pengembangan pusat bisnis, pembangunan infrastruktur dan perumahan penduduk dari pusat kota ke daerah sekitarnya yang menyebabkan permintaan akan perumahan di Indonesia juga terus meningkat. Menurut Johan Boyke Nurtanto dari Ray White Indonesia (RWI), Industri properti merupakan kelompok industri yang berkembang pesat, masih akan prospektif dan tetap menjanjikan di Indonesia (Aisyah, 2011).

Seperti terlihat pada tabel di bawah ini bahwa kebutuhan properti akan terus meningkat, industri properti aka terus berkembang pesat dan menjanjikan di Indonesia.

Gambar 1.1

Pergerakan indeks sub sektor industri *Real Estate & Property* 2007-2014



sumber: *Duniainvestasi.com*

Dari gambar grafik diatas dapat dilihat bahwa pada bulan Januari 2009 harga saham penutupan diposisi 96.0264 dan di bulan Desember harga saham penutupan diposisi 146.8. Lalu harga saham penutupan akhir tahun 2010 hingga tahun 2013 berturut-turut 203.097, 229.254, 326.581, dan 336.997. Harga saham perusahaan *Real Estate & Property* terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun walaupun sempat mengalami penurunan yang cukup drastis di bulan Juni sampai Agustus 2013.

Melihat pertumbuhan dan perkembangan pada sektor *Real Estate & Property*, tidak menutup kemungkinan akan meningkatnya daya tarik saham-saham pada perusahaan di sub sektor industri *Real Estate & Property*. Kenaikan ini juga yang akan memacu naiknya harga saham yang dapat menarik minat pemodal untuk melakukan pembelian saham-saham di sub sektor *Real Estate & Property*. Potensi yang cukup menarik ini, membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian pada objek di perusahaan properti yang *go public* di BEI. Berikut ini 32 perusahaan *Real Estate & Property* yang menjadi objek penelitian di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun 2009-2013, yaitu:

TABEL 1.1

Daftar Perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI 2009-2013

No	Nama Perusahaan	Kode Emiten
1	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI
2	Bakrieland Development Tbk	ELTY
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA
4	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP
5	Bukit Darmo Property Tbk	BKDP
6	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
7	Ciputra Development Tbk	CTRA
8	Ciputra Property Tbk	CTRP
9	Ciputra Surya Tbk	CTRS

(bersambung)

(sambungan)

10	Cowell Development Tbk	COWL
11	Danayasa Arthatama Tbk	SCBD
12	Duta Anggada Realty Tbk	DART
13	Duta Pertiwi Tbk	DUTI
14	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
15	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD
16	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE
17	Intiland Development Tbk	DILD
18	Jaya Real Property Tbk	JRPT
19	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
20	Laguna Cipta Griya Tbk	LCGP
21	Lamicitra Nusantara Tbk	LAMI
22	Lippo Cikarang Tbk	LPCK
23	Lippo Karawaci Tbk	LPKR
24	Modernland Realty Ltd Tbk	MDLN
25	Pakuwon Jati Tbk	PWON
26	Panca Wiratama Sakti Tbk	PWSI
27	Perdana Gapuraprima Tbk	GPRA
28	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS
29	Sentul City Tbk	BKSL
30	Summarecon Agung Tbk	SMRA
31	Suryainti Permata Tbk	SIIP
32	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM

Sumber : http://www.idx.co.id

1.2 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal merupakan salah satu jenis investasi langsung yang dapat dijadikan pilihan alternatif menarik bagi investor ketika akan melakukan investasi. Pengertian pasar modal secara umum adalah suatu sitem keuangan yang terorganisasi, termasuk didalamnya adalah bank-bank komersial dan semua lembaga perantara di bidang keuangan, serta keseluruhan surat-surat berharga yang beredar. Dalam arti sempit, pasar modal adalah suatu pasar (tempat, berupa gedung) yang disiapkan guna memperdagangkan saham-saham, obligasi-obligasi, dan jenis surat berharga lainnya dengan memakai jasa para perantara pedagang efek (Sunariyah, 2000:4).

Saham (*stock*) merupakan salah satu instrumen pasar keuangan yang paling populer. Menerbitkan saham merupakan salah satu pilihan perusahaan ketika memutuskan untuk pendanaan perusahaan. Pada sisi yang lain, saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Pada dasarnya, ada dua keuntungan yang diperoleh investor dengan membeli atau memiliki saham yaitu Dividen dan *Capital Gain*, adapun risiko memiliki saham sebagai instrumen investasi berupa *Capital Lost*, Risiko Likuidasi, tidak mendapatkan dividen, dan saham *delisting* dari bursa (www.idx.co.id).

Menurut Widoatmodjo (2009:30-31), semakin banyak orang ingin membeli saham, maka harga saham tersebut cenderung akan bergerak naik, dan sebaliknya. Artinya jika kinerja perusahaan baik, maka harga sahamnya akan meningkat, begitu juga sebaliknya. Harga pasar saham sering dipakai dalam berbagai penelitian tentang pasar modal, karena harga pasar saham paling dipentingkan oleh investor.Oleh karena itu, setiap perusahaan yang menerbitkan saham sangat memperhatikan harga

sahamnya. Harga saham yang terlalu rendah sering diartikan bahwa kinerja perusahaan kurang baik, namun bila harga saham terlalu tinggi juga menimbulkan dampak yang kurang baik karena akan mengurangi kemampuan investor untuk membelinya, sehingga menyebabkan harga saham tersebut sulit untuk meningkat lagi. Harga saham setiap perusahaan yang ada di BEI selalu berubah menurut waktu, hal ini menunjukkan sifat dinamik dari harga saham.Teori yang dapat menerangkan bagaiamana mekanisme terjadinya perubahan harga saham adalah berdasarkan analisis permintaan dan penawaran.Menurut teori ini, perubahan harga saham terjadi akibat adanya perbedaan antara jumlah penawaran jual dengan jumlah penawaran beli.

Berikut ini adalah perbandingan laba bersih dan harga saham pada 23 perusahaan *Real Estate & Property* yang menyajikan laporan keuangan lengkap selama 5 tahun.

Tabel 1.2

Perbandingan laba bersih dan harga saham

Pada perusahaan Real Estate dan Property (dalam milyar rupiah)

Kode Emiten	2009		2010		2011		2012		2013	
	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham
ASRI	59	50	94	105	290	295	603	460	1216	600
ELTY	272	72	132	193	179	157	15	119	-423	54
BIPP	0.45	50	-22	50	-5	50	-20	50	-16	101
BKDP	1	50	-7	153	-15	116	-21	115	-58	88
BSDE	223	95	309	880	394	900	1012	980	1481	1110
CTRA	202	184	136	485	258	350	494	540	849	800
CTRP	188	129	74	245	155	440	169	490	319	600
CTRS	144	158	57	510	87	690	199	870	274	2250
DART	101	250	30	195	27	186	61	435	180	710
DUTI	40	1000	212	680	267	2100	423	1800	615	3050
FMII	-26	75	-9	90	-5	90	-1	103	1	245
DILD	14	400	26	640	350	425	147	255	201	335

(*Bersambung*)

(*Sambungan*)

Kode Emiten	2009		2010		2011		2012		2013	
	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham	Laba	Hrg. Saham
JRPT	148	500	192	800	265	1300	347	2200	428	3100
KIJA	-62	50	16	119	62	120	326	190	381	200
LPCK	14	205	26	225	65	395	258	1790	407	3225
LPKR	371	800	388	510	525	680	580	660	2483	1000
MDLN	21	50	8	125	39	245	92	240	260	610
PWON	-9	405	147	540	274	900	379	750	766	225
GPRA	11	500	31	140	35	134	45	156	56	100
RBMS	1	50	0.12	75	0.47	81	16	86	16	143
BKSL	-16	205	2	97	65	109	137	265	221	189
SMRA	94	800	167	600	233	1090	389	1240	792	1900
JUMLAH	1799.45	6225	2022.12	7604	3573.47	11018	5699	14454	10513	21295
RATA-RATA	78.23	270.65	87.91	330.6	155.36	479	247.8	628.43	457	925.86

Sumber: data skunder yang diolah tahun 2015

Dapat dilihat dari keseluruhan perbandingan harga saham dan laba bersih pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* bahwa terdapat hubungan kenaikan laba bersih dan harga saham. Harga saham pada rata-rata tahun 2009 sebesar 270,65 per lembar saham. Dan pada tahun 2010 rata-rata harga saham sebesar 330,6 per lembar saham, yakni naik sebesar 22%. Diiringi dengan kenaikan laba bersih yaitu pada awalnya tahun 2009 rata-rata laba bersih sebesar Rp. 78.230.000.000.- dan naik pada tahun 2010 sebesar Rp. 87.910.000.000.- atau naik sebesar 12,37%. Pada tahun 2010 pun mengalami kenaikan ke tahun 2011 dimana rata-rata laba bersih mengalami kenaikan sebesar 76,72% lalu rata-rata harga saham mengalami kenaikan juga sebesar 44,9%. Rata-rata laba yang naik setiap tahun nya diiringi kenaikan rata-rata harga saham hingga akhir tahun 2013.

Ada dua faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu pertama, faktor internal perusahaan seperti kualitas dan reputasi manajemennya, struktur permodalannya, struktur hutang perusahaan, dan sebagainya Kedua adalah menyangkut faktor

eksternal, misalnya pengaruh kebijakan moneter dan fiskal, perkembangan sektor industrinya, faktor ekonomi misalnya terjadinya inflasi, dan sebagainya.

Menurut Sugiharto (2003) Rasio profitabilitas perusahaan adalah salah satu cara untuk menilai secara tepat sejauh mana tingkat pengembalian yang akan didapat dari aktivitas investasinya. Jika kondisi perusahaan dikategorikan menguntungkan atau menjanjikan dimasa mendatang maka banyak investor yang akan menanamkan dananya untuk membeli saham tersebut. Dan hal itu tentu saja mendorong harga saham naik menjadi tinggi.

Rasio *Return On Asset* adalah rasio yang digunakan untuk melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai yang diharapkan (Fahmi, 2012:82). Rasio tersebut digunakan dalam penelitian ini karena *Return On Asset* memiliki korelasi positif terhadap harga saham. Semakin tinggi rasio ini maka semakin tinggi harga sahamnya. Dan menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak. Hal ini selanjutnya akan meningkatkan daya tarik perusahaan kepada investor. Peningkatan daya tarik perusahaan menjadikan perusahaan tersebut makin diminati investor, karena tingkat kembalian akan semakin besar. Hal ini juga akan berdampak bahwa harga saham dari perusahaan tersebut di Pasar Modal juga akan semakin meningkat.

Menurut Husaini (2012) disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan yang diukur dari *Return On Asset* mempunyai pengaruh positif terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Onibala (2014) bahwa *Return On Asset* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Return On Equity (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dari modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan bagi seluruh pemegang saham, baik saham biasa maupun saham preferen. Rasio ini yang digunakan oleh investor untuk melihat sejauh mana perusahaan dapat memberikan keuntungan di masa yang akan datang. Menurut Syamsuddinn (2004:64), *"Return On*

Equity" merupakan salah satu pengukuran dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang saham preferen) atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan".

Penelitian yang dilakukan oleh Haryetti (2012) menemukan bahwa *Return On Equity* berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Namun berbeda dengan Cahyono & Sutrisno (2013) menemukan bahwa *Return On Equity* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Earning Per Share (EPS) adalah keuntungan per lembar saham. *Earning* menunjukkan pertumbuhan suatu perusahaan. Selain harga sahamnya yang naik, *earning* yang positif juga memungkinkan investor memperoleh deviden atau pembagian keuntungan perusahaan setelah harga sahamnya mencapai level tertentu. Investor tentu mengharapkan perusahaan besar yang sudah mapan akan menghasilkan *earning* positif atau keuntungan. Jika *earning* per kwartal naik maka harga saham perusahaan tersebut juga akan naik, dan sebaliknya. Penilaian *earning* selalu berupa perbandingan dengan data sebelumnya dalam suatu periode tertentu. Jadi jika sebuah perusahaan penerbit saham mengalami kerugian pada kwartal tertentu belum tentu harga sahamnya akan turun jika nilai kerugiannya lebih kecil dibandingkan kwartal sebelumnya (www.seputarforex.com).

Penelitian yang pernah dilakukan Dewi & Suaryana (2013) menyimpulkan bahwa *Earning Per Share* terbukti memiliki pengaruh signifikan positif terhadap harga saham.

Margin Laba atau *Net Profit Margin* adalah perbandingan total jumlah laba bersih dengan total jumlah pendapatan perusahaan. *Net Profit Margin* biasanya digunakan untuk mengukur besar atau kecilnya laba suatu perusahaan. Menurut Warren Buffet, perusahaan menarik jika margin laba yang tinggi dan menghasilkan keuntungan kas untuk pemiliknya dan daya tarik ini berlanjut jika laba bersih perusahaan memberikan keuntungan tinggi pada ekuitas perusahaan (www.seputarforex.com).

Menurut Ardin Sianipar didalam Hutami (2012), semakin besar rasio *Net Profit Margin* semakin baik karena kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan cukup tinggi serta kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biayanya cukup baik. Sebaliknya, jika rasio ini semakin turun maka kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan dianggap cukup rendah. Selain itu, kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biayanya dianggap kurang baik sehingga investor pun enggan untuk menanamkan dananya. Hal tersebut mengakibatkan harga saham perusahaan ikut mengalami penurunan.

Menurut penelitian yang dilakukan Husaini (2012) *Net Profit Margin* memiliki pengaruh terhadap harga saham. Akan tetapi menurut penelitian yang dilakukan Cahyono & Sutrisno (2013), *Net Profit Margin* tidak memiliki hubungan terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah tersebut, maka penelitian ini diberi judul **"Pengaruh *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share* dan *Net Profit Margin* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Real Estate Dan Property* di BEI 2009-2013".**

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuaraikan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share, Net Profit Margin* dan Harga Saham Pada Perusahaan *Real Estate Dan Property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2013?
2. Apakah pengaruh *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share,* dan *Net Profit Margin* secara bersama-sama (simultan) dan secara individual (parsial) terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate Dan Property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2013?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan maka tujuan penelitian dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share, Net Profit Margin* dan Harga Saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2013.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share*, dan *Net Profit Margin* secara bersama-sama (simultan) terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2013.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset, Return On Equity, Earning Per Share*, dan *Net Profit Margin* secara individual (parsial) terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2013.

1.5 Kegunaan Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi berbagai pihak, diantaranya yaitu:

1. Bagi akademis

   Sebagai bahan kajian dalam penelitian sejenis di masa yang akan datang dan dapat menjadi rujukan pengembangan ilmu mengenai kajian harga saham.
2. Bagi peneliti selanjutnya

   Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dasar perluasan penelitian dan penambahan wawasan untuk pengembangannya.

3. Bagi Investor

   Penelitian ini diharapkan sebagai bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi.

1.6 Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam skripsi ini akan dibagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang mengangkat fenomena yang menjadi isu penting sehingga layak untuk diteliti disertai dengan argumentasi teoritis yang ada, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi uraian mengenai pustaka, teori-teori yang berkaitan dengan penelitian dan mendukung pemecahan permasalahan, dan kerangka pemikiran.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis penelitian yang digunakan, operasionalisasi variabel dan skala pengukuran, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, dan teknik pengolahan data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan secara rinci tentang pembahasan dan analisis-analisis yang dilakukan sehingga akan jelas gambaran permasalahan yang terjadi dan hasil dari analisis pemecahan masalah.

BAB V : KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan akhir dari analisa dan pembahasan pada bab sebelumnya serta saran-saran yang dapat dimanfaatkan oleh para pemodal ataupun oleh peneliti selanjutnya.