

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Pihak yang menyediakan fasilitas terhadap kegiatan pasar modal di Indonesia disebut dengan Bursa Efek Indonesia (BEI). BEI berfungsi sebagai sarana perdagangan, membuat aturan bursa, menyediakan informasi pasar serta memberikan pelayanan kepada anggota bursa. Selain itu BEI memiliki fungsi keuangan, Karena BEI memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbalan (*return*) bagi pemilik dana sesuai dengan karakteristik investasi yang di pilih. Jadi diharapkan dengan adanya pasar modal aktivitas perekonomian menjadi meningkat karena pasar modal merupakan *alternative* pendanaan bagi perusahaan-perusahaan untuk dapat meningkatkan pendapatan perusahaan dan pada akhirnya memberikan kemakmuran bagi masyarakat yang lebih luas. Proses transaksi yang terjadi di pasar modal pada dasarnya tidak di batasi oleh lokasi dan dinding gedung pasar modal mengingat transaksi bisa terjadi di manapun (Sunariyah,2011;5)

Bursa Efek Indonesia telah mencatat dan membagi perusahaan-perusahaan yang terdaftar menjadi beberapa sektor berdasarkan *Jakarta Industrial Classification* (JASICA). Pencatatan ini terbagi menjadi 3 sektor utama, yaitu Sektor Primer (Ekstraktif), Sektor Sekunder (Industri Pengolahan/Manufaktur) , dan Sektor Tersier (Industri Jasa/Non-Manufaktur). Sektor Primer (Ekstraktif) terdiri dari Pertanian dan Pertambangan, sedangkan Sektor Sekunder (Industri Pengolahan/Manufaktur) terdiri dari Industri Dasar & Kimia, Aneka Industri, dan Industri Barang Konsumsi. Sedangkan Sektor Tersier (Industri Jasa/Non-Manufaktur) terdiri dari Property dan Real Estate, Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Keuangan dan Perdagangan, Jasa dan Investasi.

Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI. Menurut Santoso (2009) industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin

banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (Real Estate Indonesia), pertumbuhan bisnis properti di Indonesia meningkat hingga 30 persen. Hal ini menunjukkan bahwa perputaran bisnis di bidang properti masih belum maksimal. REI memprediksi bahwa bisnis di bidang properti akan terus mengalami peningkatan bahkan hingga tahun 2018. Para pelaku bisnis properti pun menggunakan peluang ini untuk mengembangkan bisnis propertinya. Dalam sebuah pameran RE Expo tahun 2015 di Makasar, disebutkan bahwa perbandingan pertumbuhan bisnis properti cukup tajam. Pameran yang diselenggarakan di bulan Maret lalu ini membandingkan prosentase pertumbuhan bisnis properti tahun ini dan tahun 2014 lalu. Tercatat bahwa di tahun 2014, pertumbuhan bisnis *property* hanya sekitar 15 hingga 20 persen saja, dan di tahun 2015 ini investasi di bidang properti kembali dia angka normal. (*direktoritraining.com,-2015*). Dilihat dari berita di atas bisnis *property* merupakan bisnis yang sangat menarik, walaupun pertumbuhannya sudah cukup tinggi tetapi masih dinyatakan belum maksimal.

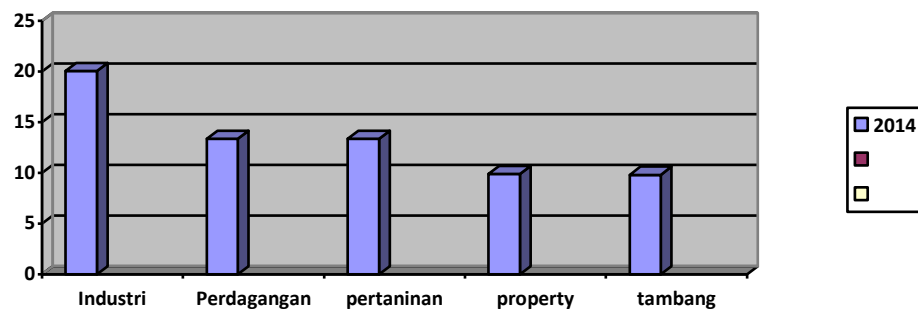
Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi di bidang properti dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, residential property, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; commercial propety, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan insustrial property, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

1.2. Latar Belakang Penelitian

Semakin berkembangnya dunia usaha di Indonesia menyebabkan perusahaan-perusahaan besar membutuhkan sumber pendanaan dari luar. Salah satu sumber tersebut adalah penerbitan saham kepada masyarakat luas, yang disebut dengan *go public*. Hal tersebut juga berlaku bagi perusahaan *property* di Indonesia, Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan menarik

minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Gambar 1. 1 Industri Yang Menyumbang Pertumbuhan Tertinggi pada PDB tahun 2014



Sumber: data yang diolah tahun 2014

Liputan6.com, Jakarta - Badan Pusat Statistik (BPS) mengungkapkan pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang 2014 kemarin tercatat sebesar 5,02 persen. Terdapat lima sektor industri yang menjadi menyumbang terbesar pertumbuhan ekonomi tersebut. Kepala BPS, Suryamin mengatakan, sektor industri pengolahan punya peran tertinggi dalam pertumbuhan ekonomi 2014 kemarin dengan presentase atau porsi mencapai 21,02 persen dengan pertumbuhan sebesar 4,63 persen.

"Ada peningkatan industri manufaktur seperti industri makanan dan minuman. tahun 2014 kemarin merupakan tahun Pemilu dimana usaha percetakan, kemudian industri logam dan non logam dan industri permesinan tumbuh," kata Suryamin, di Kantor BPS, Jakarta, Kamis (5/2/2015).

Sektor terbesar kedua yang mendorong pertumbuhan ekonomi adalah sektor perdagangan yang mempunyai kontribusi 13,38 persen dengan pertumbuhan 4,84 persen. Dibanding tahun lalu, sektor perdagangan sedikit meningkat didorong perdagangan barang. Sektor pertanian menempati urutan terbesar ketiga dengan

presentase 13,38 persen dan mengalami pertumbuhan 4,18 persen. Jika dibanding dengan tahun 2013, terjadi sedikit penurunan sebesar 4,2 persen.

Keempat adalah sektor Property dan konstruksi dengan presentase 9,88 persen dengan pertumbuhan sebesar 6,97 persen. Pembangunan rumah, hotel, jembatan, jalan dan pelabuhan menjadi alasan pertumbuhan di sektor konstruksi ini. Kelima sektor pertambangan dengan porsi 9,82 persen, tapi pertumbuhannya rendah hanya 0,55 persen. Ini sebagai dampak Undang-Undang Minerba masih kena tergambar juga ekspornya. Kemudian penurunan lifting minyak, batu bara juga. Tahun lalu pertambangan lebih dari 1 persen 1,74 persen," pungkasnya. (Pew/Gdn) (*bisnis.liputan6.com-2015*)

Dari data diatas dapat dilihat bahwa sektor property termasuk dalam 5 industri penyumbang PDB tertinggi, di bandingkan dengan industri lainnya. Hal ini pulalah yang membuat Peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan properti dan *real estate* sebagai objek yang akan diteliti. Dengan demikian peneliti mengambil objek penelitian yaitu, perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016 yang akan dipaparkan di Tabel 1.1

Tabel 1. 1
Daftar Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia Tahun 2012 – 2016

No	Kode Saham	Nama Emiten	No	Kode Saham	Nama Emiten
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	28	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	29	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
6	BIKA	Binakarya Jasa Abadi Tbk	31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
7	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	32	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk
8	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
9	BKSL	Sentul City Tbk	34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
10	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	35	MTLA	Metropolitan Land Tbk
11	COWL	Cowell Development Tbk	36	MTSM	Metro Realty Tbk
12	CTRA	Ciputra Development Tbk	37	MYRX	Hanson International Tbk
13	CTRP	Ciputra Property.Tbk	38	MYRXP	Hanson Internation Tbk(SahamSeri B)
14	CTRS	Ciputra Surya .Tbk	39	NIRO	Nirvana Development Tbk
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk	40	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
16	DILD	Intiland Development Tbk	41	PLIN	Plaza Indonesia Realty .Tbk
17	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	42	PPRO	PP Properti Tbk
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	43	PWON	Pakuwon Jati Tbk
19	ELTY	Bakrieland Development Tbk	44	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
20	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	45	RDTX	Roda Vivatex Tbk

(bersambung)

(sambungan)

21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	46	RODA	Pikko Land Development Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk	47	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk.
23	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	48	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
24	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	49	SMRA	Summarecon Agung Tbk
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	50	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber : Laporan Keuangan yang terdaftar di BEI

Tabel 1.1 menggambarkan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI adalah 50 perusahaan akan tetapi hanya 30 perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangannya secara rutin dan tidak mengalami kerugian setiap tahunnya dan terdaftar di BEI tahun 2013-2016.

Dalam PSAK 44 dijelaskan bahwa perusahaan dibidang property dan real estate memiliki keunikan dalam laporan keuangan, antara lain :

- a) Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan *real estat*, aset dan kewajiban tidak dikelompokkan (unclassified) menurut lancar dan tidak lancar. Untuk jenis aset real estat yang diungkapkan secara terpisah dalam catatan atas laporan keuangan:
 - 1) Tanah dan Bangunan;
 - 2) Bangunan yang Sedang Dikonstruksi;
 - 3) Tanah yang Sedang Dikembangkan; dan
 - 4) Tanah yang belum dikembangkan.

Aset real estat yang dikembangkan disajikan terpisah dari aset *real estate* yang digunakan oleh perusahaan itu sendiri, yang dilaporkan sebagai aset tetap.

- b) Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihakpenjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit *real estate* pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua

belahpihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangun- an sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) :

apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- 1) proses penjualan telah selesai;
 - 2) harga jual akan tertagih;
 - 3) tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - 4) penjual telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi ber- kewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- c) Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pembayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaranoleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakatidan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli
- d) Dalam transaksi penjualan real estat, pembeli mungkin diberi kesempatan mencicil tanpa dikenakan bunga. Apabila masa cicilanlebih dari 12 bulan, maka pendapatan penjualan harus diakui hanya sebesar nilai sekarang dengan mengakui pendapatan bunga yang masih akanditerima
- e) Apabila transaksi suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan penerapan metode deposit adalah sebagai berikut:
- 1) penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan sebagai uang muka;

- 2) piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui;
 - 3) unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual, demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke pembeli;
 - 4) khusus untuk unit real estat sebagaimana disebutkan dalam paragraf 28, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui oleh penjual.
- f) Penjual tidak boleh mengakui penjualan, apabila terdapat kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan yang telah dijual atau pembeli dapat memaksanya untuk membeli kembali unit bangunan tersebut. Apabila penjual memiliki opsi untuk membeli kembali unit bangunan yang telah dijual, maka perlakuannya mengacu kepada PSAK 30, Akuntansi Sewa Guna Usaha, kecuali apabila kemungkinan pelaksanaan opsi tersebut sangat kecil.

Kegiatan investasi di pasar modal bagi investor memerlukan banyak informasi mengenai perusahaan yang akan menjadi tempat berinvestasi. Informasi yang dibutuhkan para pemegang saham dapat diperoleh melalui penilaian terhadap perkembangan saham dan laporan keuangan perusahaan. Hal ini berguna bagi pemegang saham untuk dapat memprediksikan sejauh mana prestasi perusahaan dari saham yang akan dipilih serta keuntungan optimal yang akan diperoleh investor.

Salah satu bentuk informasi yang sering dipakai dari beberapa jenis informasi diatas adalah laporan keuangan yang dipublikasikan perusahaan. Laporan keuangan merupakan hasil pembuatan ringkasan data keuangan perusahaan. Laporan keuangan ini disusun dan ditafsirkan untuk kepentingan manajemen dan pihak lain yang menaruh perhatian atau mempunyai kepentingan dengan data keuangan perusahaan. Untuk mencapai tujuan terwujudnya transparansi dan akuntabilitas informasi keuangan, maka setiap perusahaan yang

go publik di Bursa Efek Indonesia diwajibkan menyampaikan laporan keuangan tahunan (annual report) kepada Bursa Efek Indonesia dan kepada para investor.

Harga saham suatu perusahaan ditentukan oleh tingginya permintaan saham dan penawaran di pasar modal. Apabila permintaan terhadap suatu saham meningkat maka secara tidak langsung harga saham perusahaan tersebut akan meningkat, begitupun sebaliknya apabila permintaan terhadap suatu saham menurun maka harga saham tersebut akan mengalami penurunan.

Permintaan saham yang meningkat merupakan sebuah penilaian mengenai prestasi dan kinerja perusahaan yang baik, dengan meningkatnya permintaan harga saham akan mendapatkan *return* dari saham yang dimiliki oleh investor berupa *capital gain*. *Capital gain* pada perusahaan yang telah *go public* adalah selisih harga jual dengan harga beli saham. Hal tersebut dapat membantu investor melihat besar kecilnya nominal harga saham, karena kenaikan atau penurunan yang terjadi setiap saat dapat menentukan keuntungan atau kerugian bagi investor terhadap suatu saham yang dimiliki. Perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia berkembang dengan pesat terlihat dari jumlah keuntungan perusahaan yang mana juga berdampak terhadap meningkatnya harga saham. Berikut perkembangan harga saham pada beberapa perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2013 - 2016 :

Tabel 1. 2
Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor Properti dan *Real Estate* Tahun 2013 – 2014 (dalam rupiah)

No	Kode Perusahaan	2013	2014	2015	2016
1	APLN	215	335	334	210
2	ASRI	430	560	343	352
3	BAPA	66	50	50	50
4	BEST	445	730	294	254
5	BIPP	102	107	89	90
6	BSDE	1290	1805	1800	1755
7	CTRA	750	1250	1450	1335

8	DART	445	680	420	360
9	DILD	315	650	489	500
10	DUTI	4475	4880	6400	(Sambungan)
	(Bersambung)	111	137	144	140
12	GAMA	88	51	55	50
13	GMTD	8300	6100	7500	6950
14	GPRA	151	299	199	183
15	GWSA	159	174	123	129
16	JPRT	800	1040	745	875
17	KIJA	193	295	247	292
18	LAMI	177	278	280	368
19	LPCK	4875	10400	7250	5050
20	LPKR	910	1020	1035	720
21	MDLN	390	520	467	342
22	MKPI	9500	15300	16875	25750
23	MTLA	376	441	215	352
24	PLIN	1920	3750	4000	4850
25	PWON	270	515	496	565
26	RDTX	4900	5250	6000	10000
27	RODA	450	463	595	390
28	SCBD	2700	2000	1695	1650
29	SMDM	190	124	95	76
30	SMRA	780	1520	1650	1325
	Rata2	1525,767	2024,133	2044,500	2365,433

Sumber : Laporan Keuangan yang terdaftar di BEI

Tabel 1.2 menunjukkan harga saham perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2013 sampai 2016 yang mengalami perbedaan harga dan mengalami fluktuasi harga pada beberapa perusahaan tetapi rata-rata harga saham terus mengalami peningkatan. Hal ini terlihat pada Tabel 1.2 yang menunjukkan peningkatan rata-rata harga saham dari 2013-2016 yaitu dari Rp. 1525,767 yang meningkat menjadi Rp. 2024,133 pada Tahun 2014 lalu pada tahun 2015 sebesar

Rp.2044,50 kemudian tahun 2016 Rp 2365,433. Tingkat harga saham tertinggi diperoleh oleh perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) Tahun 2016 yaitu sebesar Rp. 25.750 dan harga saham terendah diperoleh oleh perusahaan Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) yaitu sebesar Rp 50 di Tahun 2014-2016.

Harga saham merupakan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan, selebar saham adalah selebar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemiliknya (berapapun porsinya/jumlahnya) dari suatu perusahaan yang menerbitkan kertas (saham) tersebut. Selebar saham mempunyai nilai atau harga. Harga saham perusahaan akan mempengaruhi keputusan investor dalam hal pengambilan keputusan untuk melakukan perdagangan saham atau tidak. Harga saham penutupan (*closing price*) yaitu harga yang diminta oleh penjual atau harga perdagangan terakhir untuk suatu periode.

Selain melihat kinerja perusahaan melalui perkembangan harga saham, para investor juga perlu memiliki informasi yang lainnya untuk meningkatkan kepercayaannya terhadap suatu perusahaan dengan melihat laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sangat berguna bagi pihak-pihak yang mempunyai kepentingan di perusahaan tersebut, contohnya manajemen sebagai pihak intern perusahaan menggunakan laporan keuangan sebagai dasar pengukuran kinerja perusahaan.

Harga saham di bursa ditentukan oleh kekuatan pasar, dalam arti tergantung kekuatan permintaan dan penawaran saham itu sendiri. Pergerakan harga suatu saham dalam jangka pendek tidak dapat diterka secara pasti. Semakin banyak orang yang ingin membeli saham, maka harga saham tersebut cenderung bergerak naik. Sebaliknya, semakin banyak orang yang ingin menjual maka harga saham tersebut cenderung akan bergerak turun (Monica 2011).

Ditinjau dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Indikator ini sangat penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang

diisyaratkan investor. Salah satu indikator yang dilihat oleh investor saat ingin berinvestasi adalah laba bersih perusahaan.

Tujuan laporan keuangan di Indonesia dalam Pernyataan Standar Akuntansi Indonesia (PSAK) paragraf 12 (IAI 2009) yaitu menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar penggunaan dalam pengambilan keputusan ekonomi. Dalam pasar modal, harga-harga saham akan mencerminkan secara penuh semua informasi yang relevan dan pasar akan bereaksi terhadap informasi baru. Salah satu informasi tersebut adalah informasi tentang laba akuntansi yang diterbitkan melalui laporan keuangan. Informasi laba yang dimaksud tersebut akan sangat mempengaruhi harga saham.

Laba perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya yang menunjukkan nilai atau prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, investor hanya akan menginvestasikan dananya kepada perusahaan yang mempunyai reputasi baik. Perusahaan yang mempunyai reputasi baik adalah perusahaan yang mampu meningkatkan laba perusahaan dan memberikan dividen secara konstan kepada pemegang saham. Semakin meningkatnya laba yang dicapai perusahaan maka semakin tinggi pula harga saham perusahaan tersebut. Berikut perkembangan daftar laba perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2013 – 2014 :

Tabel 1. 3
Data Net Profit Margin Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2013-2014 (dalam Persentase)

No	Kode	2013	2014	2015	2016
1	APLN	18,98%	18,58%	18,70%	15,64%
2	ASRI	24,15%	32,41%	24,58%	18,79%
3	BAPA	12,52%	15,51%	5,74%	5,28%
4	BEST	56,26%	46,61%	30,85%	40,79%
5	BIPP	184,14%	17,24%	109,62%	24,93%
6	BSDE	50,61%	71,73%	37,87%	31,24%
7	CTRA	27,84%	28,28%	23,16%	17,37%
8	DART	21,80%	31,69%	21,09%	25,42%
9	DILD	21,83%	23,58%	19,04%	13,06%
10	DUTI	47,17%	45,46%	39,78%	41,63%
11	EMDE	15,10%	14,46%	18,83%	19,81%
12	GAMA	16,55%	30,67%	4,16%	2,23%
13	GMTD	30,50%	37,90%	37,14%	29,97%
14	GPRA	20,53%	16,20%	17,52%	10,95%
15	GWSA	157,06%	324,01%	1509,28%	148,58%
16	JPRT	41,52%	36,90%	40,45%	42,75%
17	KIJA	3,81%	14,25%	10,56%	14,55%
18	LAMI	43,92%	29,42%	59,99%	19,71%
19	LPCK	44,48%	47,20%	43,15%	34,94%
20	LPKR	23,89%	26,90%	11,49%	11,65%
21	MDLN	140,83%	26,21%	30,65%	21,24%
22	MKPI	36,58%	37,91%	42,47%	46,76%
23	MTLA	28,18%	27,69%	22,03%	27,68%
24	PLIN	25,71%	23,59%	17,01%	43,73%
25	PWON	37,51%	67,11%	30,28%	36,77%
26	RDTX	47,41%	53,93%	61,26%	63,90%
27	RODA	58,87%	75,53%	45,42%	11,89%
28	SCBD	64,25%	13,66%	15,71%	32,21%
29	SMDM	8,04%	10,57%	13,02%	4,13%
30	SMRA	26,77%	26,01%	18,92%	11,21%
	Mean	44,56%	42,37%	79,33%	28,96%

Sumber : Laporan Keuangan yang terdaftar di BEI

Tabel 1.3 menunjukkan laba yang diperoleh perusahaan properti dan *real estate* pada Tahun 2013 sampai 2016. Laba perusahaan properti mengalami fluktuasi dengan rata-rata laba sebesar 44,56% tahun 2013 kemudian mengalami penurunan tahun 2014 sebesar 42,37% lalu mengalami peningkatan tahun 2015 79,33% dan di tahun 2016 kembali mengalami penurunan dengan rata-rata 28,96%. Diantara 30 perusahaan tersebut, laba tertinggi dimiliki oleh perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) Tahun 2014, yaitu sebesar Rp. 3.996.463.893.465 dan laba terendah dimiliki oleh Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) yaitu sebesar Rp. 1.386.000.000.

Perkembangan laba perusahaan dan harga saham mencerminkan harapan investor atau pasar terhadap masa depan suatu perusahaan. Tujuan perusahaan dalam suatu perekonomian yang bersaing adalah untuk memperoleh laba yang sebesar-besarnya sesuai dengan pertumbuhan perusahaan dalam jangka panjang. Walaupun tidak semua dalam organisasi perusahaan menjadikan laba sebagai tujuan utama. Berdasarkan kenyataannya bahwa organisasi yang *nota bene* adalah perusahaan non profit, akan tetapi di dalamnya menjaga kelangsungan hidup usahanya membutuhkan laba. Laba bersih perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat investor di pasar modal untuk menentukan pilihan dalam menanamkan investasinya. Salah satu cara yang bisa ditempuh oleh investor dalam menanamkan dananya adalah dengan cara membeli saham. Bagi perusahaan, menjaga dan meningkatkan laba bersih adalah suatu keharusan agar saham tetap eksis dan tetap diminati investor. (Hermansyah, 2008)

Laba bersih dalam laporan keuangan merupakan salah satu parameter kinerja keuangan yang mendapat perhatian dari para investor yang hendak menanamkan dananya dalam saham untuk tujuan investasi jangka panjang. Dalam hal ini laba bersih yang digunakan adalah laba bersih operasi yaitu selisih antara pendapatan, harga pokok penjualan dan beban yang dikeluarkan dalam proses menghasilkan pendapatan. Penelitian sebelumnya Candra Dewi Hasibuan (2009) menguji pengaruh laba akuntansi terhadap harga saham pada industri dasar dan kimia periode 2004- 2006 menunjukkan bahwa perubahan laba tidak berpengaruh signifikan terhadap perubahan harga saham.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Eva Ariesanti (2008) yang menguji laba bersih terhadap harga saham menunjukkan berpengaruh positif sebesar 29,5%. Serta didukung juga dalam penelitian yang dilakukan oleh Rizki Adinata Harahap (2008) yang menguji pengaruh laba perusahaan dan dividen terhadap harga saham menunjukkan bahwa laba perusahaan dan deviden berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Ketidakkonsistenan yang terjadi pada hasil penelitian terdahulu mendorong peneliti untuk melakukan pengujian lebih lanjut mengenai pengaruh laba bersih terhadap harga saham.

Kinerja operasional suatu perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan pada penelitian ini adalah rasio profitabilitas, dan rasio solvabilitas. Profitabilitas menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian prestasi perusahaan. Adapun rasio profitabilitas yang digunakan yaitu *Return on equity* (ROE). Angka ROE yang semakin tinggi memberikan indikasi bagi para pemegang saham bahwa tingkat pengembalian investasi makin tinggi (Lestari dan Sugiharto, 2007).

Menurut Kasmir (2012, hal 204) hasil pengembalian atas equitas atau *return on equity* atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

Return On Equity (ROE) merupakan salah satu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memberi keuntungan bagi pemegang saham biasa (pemilik modal) dengan menantukan persentase laba bersih yang tersedia untuk modal pemegang saham yang telah digunakan oleh perusahaan. Disamping *Return On Equity (ROE)*, variabel lain yang berpengaruh terhadap harga saham adalah *Earning Per Share (EPS)* yang merupakan suatu analisis yang menggambarkan mengenai jumlah keuntungan yang akan diperoleh untuk setiap lembar sahamnya. Istilah laba per lembar saham mengacu pada laba bersih yang diperoleh dari setiap lembar saham biasa yang beredar selama periode tertentu. Dari uraian tersebut,

dapat dikatakan bahwa *Return On Equity (ROE)* dan *Earning Per Share (EPS)* sangat penting, karena merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi nilai harga saham di bursa efek. Sedangkan harga saham mengindikasikan taksiran pemegang saham tentang return dimasa yang akan datang.

Penelitian ini merupakan penelitian kembali dari (Zulia Hanum : 2009) *Return On Equity (ROE)*, dan *Earning Per Share (EPS)* adalah variabel bebas yang diduga mempengaruhi Harga Saham pada perusahaan Otomotif. Menurut (Egam, Ilat, dan Pangerapan: 2015) *ROE* tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham *EPS* berpengaruh positif terhadap harga saham.

Berdasarkan teori dan pernyataan sebelumnya dalam penelitian ini akan dianalisa lebih lanjut mengenai hubungan NPM, ROE, dan EPS terhadap harga saham yang dimiliki. Banyaknya teori yang menyatakan bahwa kondisi dari ROE dan EPS yang baik pengaruh yang positif terhadap kondisi keuangan perusahaan yang juga akan berpengaruh positif terhadap harga saham, dalam penelitian ini akan dikaji ulang sehingga apa yang menjadi hasil penelitian nantinya akan mempertegas dan memperkuat teori yang ada. Adanya pernyataan dari ketidaksesuaian teori tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **”Pengaruh Net Profit Margin, Return On Equity dan Earning Per Share Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016”**

1.3. Perumusan Masalah

Di dalam Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995, pengertian pasar modal dijelaskan lebih spesifik sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan Perdagangan Efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.

Pasar modal memberikan peran besar bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal memberikan dua fungsi sekaligus, fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Pasar modal dikatakan memiliki fungsi ekonomi karena pasar modal menyediakan fasilitas atau wahana yang mempertemukan dua kepentingan yaitu

pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dan pihak yang memerlukan dana (issuer).

Pertumbuhan bisnis mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi yaitu sekitar 10% - 20% setiap tahunnya, tetapi Asosiasi REI (Real Estate Indonesia) mengatakan bahwa pertumbuhan bisnis properti belum maksimal.

1.4. Pertanyaan penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi Harga Saham, Net Profit Margin,(NPM), Return On Equity (ROE), dan Earning Per Share (EPS) perusahaan di bisnis property pada tahun 2013-2016 ?
2. Apakah terdapat pengaruh secara simultan NPM, ROE, dan EPS terhadap Harga Saham pada periode 2013-2016 ?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial dari variabel x :
 - a. Net Profit Margin (NPM) terhadap Harga Saham ?
 - b. Return On Equity (ROE) terhadap Harga Saham ?
 - c. Earning Per Share (EPS) terhadap Harga Saham ?

1.5. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui kondisi Harga Saham, Net Profit Margin,(NPM), Return On Equity (ROE), dan Earning Per Share (EPS) perusahaan di bisnis property pada tahun 2013-2016.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara simultan NPM, ROE, dan EPS terhadap Harga Saham pada periode 2013-2016.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara parsial dari variabel x :
 - a. Net Profit Margin (NPM) terhadap Harga Saham.
 - b. Return On Equity (ROE) terhadap Harga Saham.
 - c. Earning Per Share (EPS) terhadap Harga Saham.

1.6. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan akan memperoleh informasi yang akurat dan beberapa manfaat yaitu :

1.6.1. Aspek Teoritis

1. Bagi akademisi

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana pengaruh NPM, ROE, dan EPS terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Selain itu untuk memberikan kontribusi sebagai bahan referensi untuk penelitian sejenis.

1.6.2. Aspek Praktis

1. Bagi investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan informasi bagi para investor untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham. Selain itu, dapat dijadikan sebagai pertimbangan para investor untuk berinvestasi pada perusahaan.

2. Bagi perusahaan yang terdaftar di BEI

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi evaluasi bagi perusahaan yang terdaftar di BEI supaya tepat waktu dalam menyampaikan laporan keuangan audit.

1.7. Ruang Lingkup Penelitian

1.7.1. Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah di BEI dengan objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan perusahaan pertambangan. Data penelitian ini diambil dari laporan keuangan yang diperoleh peneliti dari website resmi BEI.

1.7.2. Waktu dan Periode Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan dari bulan September sampai Februari 2017. Periode penelitian dilakukan pada tahun 2012-2016.

1.8. Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan ini disusun untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dilakukan. Sistematika penulisan disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang gambaran umum objek penelitian, fenomena dan argument teoritis yang melatar belakangi penelitian, rumusan masalah, serta tujuan, manfaat, dan ruang lingkup penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini menjelaskan secara ringkas, dan padat hasil kajian kepustakaan mengenai *Net Profit Margin*, *Return On Equity*, dan *Earning Per Share* terhadap Harga Saham sebagai dasar penyusunan kerangka pemikiran dan perumusan hipotesis. Memuat tinjauan pustaka penelitian, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang dapat menjelaskan penelitian. Meliputi karakteristik penelitian, alat pengumpulan data, tahapan penelitian, populasi dan sampel, pengumpulan data dan sumber data, validitas atau *trustworthiness*, dan teknik analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan hasil penelitian yang diuraikan secara kronologis dan sistematis sesuai dengan perumusan

masalah serta tujuan penelitian. Meliputi analisis responden terhadap variabel penelitian, analisis statistic, dan analisis pengaruh variabel

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat mengenai kesimpulan hasil penelitian serta saran penulis untuk aspek teoritis dan aspek praktik