BABI

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan kondisi perekonomian yang semakin pesat dan adanya persaingan yang semakin tajam dalam pasar global merupakan suatu tantangan dan peluang bagi perusahaan untuk melakukan perkembangan usahanya. Pasar modal perusahaan *real estate* dan *property* di Indonesia saat ini berkembang dengan cepat. Hal ini ditandai dengan banyaknya perusahaan *real estate* dan *property* yang *go public* di Indonesia (<u>www.idx.com</u>).

Fenomena yang terjadi akhir-akhir ini pada bisnis *real estate* dan *property* sangat menarik untuk diamati karena terjadinya krisis finansial global 2007 yang dimulai dari Amerika Serikat akibat *subprime mortgage* yang menjalar keseluruh dunia termasuk ke Indonesia. *Subprime mortgage* merupakan istilah untuk kredit perumahan (*mortgage*) yang diberikan kepada debitor dengan sejarah kredit yang buruk atau belum memiliki sejarah kredit sama sekali, sehingga digolongkan sebagai kredit yang beresiko tinggi (detikfinace,17-08-2007).

Krisis finansial global mulai menyurut pada akhir 2008 dengan pengadaan bailout yang dilakukan pemerintah Amerika Serikat terhadap aset perusahaan yang bermasalah untuk menyelamatkan perusahaan Amerika dari kebangkrutan dan mulai melejit kembali pada tahun 2010. Dengan pulihnya krisis finansial global, maka nilai saham real estate dan property pada bursa saham di seluruh dunia mulai kembali menguat dan stabil. Nilai saham menguat karena naiknya

kegiatan investasi dan transaksi *real estate* dan *property*. (detikfinance,18-02-2011).

Fenomena tersebut mengakibatkan harga saham *real estate* dan properti menjadi perhatian khusus investor karena harga saham *real estate* dan properti mengalami ketidakstabilan pada tahun-tahun terakhir ini. Fenomena kenaikan dan penurunan harga saham di pasar modal *real estate* dan *property* ini membuat investor cendrung melakukan analisis harga saham untuk memilih saham yang bisa menghasilkan *return* yang terbaik dan risiko terkecil dalam berinvestasi.

Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor *property* dan *real estate* lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang yang memiliki tanah.

Akhir-akhir ini *property* dan *real estate* tumbuh dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, dan perumahan. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate* di Indonesia. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan *property* dan *real estate* di pasar modal.

Pasar modal merupakan tempat bagi perusahaan yang membutuhkan dana dan menawarkan surat berharga dengan cara *listing* terlebih dahulu di pasar modal sebagai emiten. Salah satu surat berharga yang cukup popular diperjualbelikan dipasar modal adalah saham karena apabila dibandingkan dengan investasi surat

berharga atau sekuritas lainnya saham sangat memungkinkan investor meraih *return* atau keuntungan yang lebih besar dalam waktu relatif singkat (*high return*) meskipun saham juga memiliki sifat *high risk* dimana suatu saat harga saham bisa menurun dengan cepat.

Adapun tujuan investor membeli saham adalah untuk menerima deviden (bagian laba yang dihasilkan) dan *capital gain* (kenaikan harga saham). Deviden dan laba setidaknya harus lebih besar atau sama dengan *return* (tingkat pegembalian) yang dikehendaki oleh *stockholder* (pemegang saham). Kondisi ini akan memotivasi para investor untuk memiliki saham. Besar kecilnya jumlah permintaan terhadap suatu saham merupakan kekuatan pasar yang berpengaruh terhadap harga pasar. Apabila terjadi kenaikan permintaan saham suatu perusahaan maka akan meningkat harga saham perusahaan tersebut, begitu pula sebaliknya.

Tabel 1.1. Data Harga Saham Penutupan (Closing Price) Perusahaan Real Estate dan Property periode 2009-2011 dinyatakan dalam Rupiah (Rp)

No	Perusahaan	2009	2010	2011
1	PT. Alam Sutera Realty Tbk	105	295	460
2	PT. Bakrieland Development Tbk	193	157	119
3	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	67	250	148
4	PT. Bumi Citra Permai Tbk	235	245	620
5	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	880	900	980
6	PT. Ciputra Development Tbk	485	350	540
7	PT. Ciputra Property Tbk	245	440	490
8	PT. Ciputra Surya Tbk	510	690	870
9	PT. Danayasa Arthama Tbk	630	500	500
10	PT. Dayaindo Resources	113	50	50
	International Tbk			
11	PT. Duta Anggada Realty Tbk	195	186	435
12	PT. Duta Pertiwi Tbk	680	2,100	1,800
13	PT. Gowa Makassar Tourism	147	165	660
	Development Tbk			
14	PT. Intiland Development Tbk	640	425	255
15	PT. Jaya Real Property Tbk	800	1,300	2,200
16	PT. Lamicitra Nusantara Tbk	95	194	225
17	PT. Lippo Cikarang Tbk	225	395	1,790
18	PT. Lippo Karawaci Tbk	510	680	660
19	PT. Metro Realty Tbk	800	900	640
20	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	2,750	2,800	2900
21	PT. Global Land Development	315	395	690
	Tbk			
22	PT. Pakuwon Jati Tbk	540	900	750
23	PT. Perdana Gapuraprima Tbk	140	134	156
24	PT. Pudjiadi Prestige Tbk	245	330	465
25	PT. Sentul City Tbk	97	109	265

Sumber: Indonesian Capital Market Directory

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa telah terjadi perubahan harga saham dari tahun 2009-2011 pada perusahaan-perusahaan tersebut. Ada beberapa perusahaan yang cenderung mengalami kenaikan harga saham, ada juga yang mengalami penurunan harga saham dan ada beberapa perusahaan yang berfluktuasi. Perusahaan yang mengalami kenaikan harga saham antara lain yaitu

PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Citra Permai Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. PT. Ciputra Property Tbk, PT. Ciputra Surya Tbk, PT. Jaya Real Property Tbk, PT. Lamicitra Nusantara Tbk, PT. Lippo Cikarang Tbk, PT. Metropolitan Kentjana Tbk, PT. Global Land Development Tbk, PT. Pudjiadi Prestige Tbk dan PT. Sentul City Tbk.

Perusahaan yang mengalami penurunan harga saham yaitu PT. Bakrieland Development Tbk, PT. Danayasa Arthama Tbk, PT. Dayaindo Resources International Tbk dan PT. Intiland Development Tbk. Sedangkan perusahaan yang harga sahamnya berfluktuasi yaitu PT. Bekasi Asri Pemula Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Duta Anggada Realty Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, PT. Lippo Karawaci Tbk, PT. Metro Realty Tbk, PT. Pakuwon Jati Tbk dan PT. Perdana Gapuraprima Tbk. Kenaikan, penurunan dan fluktuasi harga saham tersebut dapat dipengaruhi oleh banyak faktor sehingga perlu diketahui dan diteliti lebih lanjut faktor-faktor yang menjadi penyebabnya.

Pergerakan harga di pasar saham sangat sulit ditebak, tetapi memungkinkan pergerakan harga dapat dianalisis oleh investor untuk mengambil langkah menentukan keputusan berinvestasi. Dengan melihat laporan keuangan adalah salah satu cara untuk mendapatkan informasi dari perusahaan emiten, laporan keuangan ini sangat berguna untuk membantu investor mengambil keputusan investasi.

Harga saham adalah faktor yang membuat para investor untuk menginvestasikan dananya di pasar modal karena dapat mencerminkan tingkat pengembalian modal dan sebagai indikator keberhasilan perusahaan dimana kekuatan pasar bursa ditunjukan dengan transaksi jual beli saham di pasar modal.

Perkembangan harga saham dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor makro dan mikro ekonomi (Samsul; 2006; 200). Faktor makro ekonomi adalah faktor-faktor yang berada diluar perusahaan seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga yang berlaku disuatu negara, kebijakan pemerintah maupun perkembangan ekonomi global. Sedangkan faktor mikro ekonomi merupakan faktor yang berada didalam perusahaan itu sendiri dan dapat ditunjukkan melalui rasio keuangan perusahaan.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan EPS (*Earning Per Share*) sebagai alat ukur karena informasi EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi semua pemegang saham perusahaan. Bagi para investor informasi EPS merupakan informasi paling mendasar yang sangat berguna, karena bisa menggambarkan prospek *earning* perusahaan dimasa depan (**Tandelilin**; 2001; 233).

ROE (*Return On Equity*) merupaka rasio yang sangat penting bagi pemilik perusahaan karena rasio ini menunjukan tingkat kembalian yang dihasilkan manajemen dari modal yang disediakan oleh pemilik perusahaan. Rasio ini berguna untuk mengetahui efisiensi dalam menjalankan modalnya.

DER (*Debt To Equity Ratio*) merupakan rasio yang diukur dari perbandingan utang dan ekuitas (modal sendiri). Rasio ini menunjukan resiko perusahaan dimana semakin rendah DER mencerminkan kemapuan perusahaan dalam menjamin utangnya dengan ekuitas yang dimiliki.

Berikut beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian tentang harga saham yaitu: Danies dan Prabandaru (2012) melakukan penelitian tentang Pengaruh ROI, EPS, dan DPS terhadap Harga Saham perusahaan pertambangan yang terdaftar di BEI periode 2008-2010. Variabel bebas dalam penelitian ini ROI, EPS dan DPS dan variabel terikatnya harga saham. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa ROI, EPS dan DPS secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, dan ROI, EPS dan DPS secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

Selanjutnya Andre (2011) melakukan penelitian tentang pengaruh EPS, ROA dan DPR terhadap harga saham perusahaan LQ45 di BEI. Variabel yang digunakan dalam penelitiannya adalah EPS, ROA dan DPR adalah variabel independen dan harga saham sebagai variabel dependen. Dari hasil penelitiannya secara simultan variabel bebas berpengaruh terhadap harga saham perusahaan LQ45 yang terdaftar di BEI, namun secara parsial ROA tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Dengan adanya variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham seperti pada penelitian tersebut diatas, maka penelitian ini difokuskan pada pengaruh variabel EPS, ROE dan DER terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : "PENGARUH EARNING PER SHARE (EPS), RETURN ON EQUITY (ROE), DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA".

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan permasalahan dasar yang ditemui dalam kaitannya dengan penelitian yakni: Manakah yang lebih berpengaruh secara signifikan antara *Earning Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian apapun tentu memiliki sebuah tujuan dari penelitian tersebut. Hal ini sangat diperlukan untuk dijadikan acuan dan tolak ukur dalam penelitian tersebut. Sesuai dengan permasalahan yang dimiliki, maka tujuan dari penelitian ini adalah: Untuk mengetahui mana yang paling berpengaruh

signifikan antara *Earning Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.4.1 Bagi Penulis

Menambah pengetahuan dan keterampilan dalam melakukan penganalisaan tentang pasar modal, khususnya tentang harga saham.

1.4.2 Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang ekonomi khususnya tentang investasi saham pada perusahaan Real Estate dan Property dan dapat memberikan informasi bagi kemungkinan adanya penelitian lebih lanjut.

1.4.3 Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam membuat keputusan untuk menginvestasikan dana di pasar modal.

1.4.4 Peneliti Lain

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dan rujukan dalam melakukan peneltian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pasar modal.

1.5. Sistematika Penulisan

Secara garis besar pembahasan dalam skripsi ini terbagi atas enam bab yang kemudian dibagi menjadi beberapa sub bab. Secara sistematis penulisannya yaitu:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis akan membahas dan menguraikan empat sub bab yaitu latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfat penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan menguraikan tentang keadaan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel teknik pengumpulan data dan analisis data yang digunakan.

BAB III : Metode Penelitian

Dalam bab ini akan menguraikan tentang keadaan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel teknik pengumpulan data dan analisis data yang digunakan.

BAB IV : Gambaran Umum Perusahaan

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai sejarah umum perusahaan yang menjadi sampel penelitian.

BAB V : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan dari hasil penelitian.

BAB VI : Kesimpulan dan Saran

Bab ini merupakan bab penutup yang menguraikan kesimpulan dan saran yang merupakan penyajian singkat dari keseluruhan hasil penelitian yang diperoleh.