BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perusahaan

Perusahaan adalah organisasi yang didirikan oleh sessorang atau sekelompok orang atau badan lain yang kegiatannya melakukan produksi dan distribusi guna memenuhi kebutuhan ekonomis manusia. Kegiatan produksi dan distribusi dilakukan guna menggabungkan berbagai faktor produksi yaitu, manusia alam dan modal. Kegiatan produksi dan distribusi umumnya dilakukan untuk memperoleh laba. Namun ada juga kegiatan produksi yang tujuannya bukan untuk mencari laba. Seperti yayasan social, keagamaan, dll. Hasil suatu produksi dapat berupa barang dan jasa.

Bentuk badan usaha yang utama adalah:

1. Perusahaan Perseorangan, yaitu perusahaan yang keseluruhannya dimiliki oleh perseorangan.
2. Persekutuan (Firma dan CV), yaitu perusahaan yang dimiliki oleh dua orang atau lebih dengan adanya suatu perjanjian yang ada diantara mereka.
3. Perseroan Terbatas, yaitu badan hokum terpisah yang dibentuk berdasarkan hokum, dimana pemiliknya dibagi dalam bentuk saham-saham.

Ketiga badan usaha diatas merupakan badan usaha swasta yang artinya didirikan oleh orang atau badan-badan swasta. Secara garis besar perusahaan dapat digolongkan menjadi :

1. Perusahaan Jasa (Service Firm) yaitu, perusahaan yang kegiatannya menjual jasa. Contohnya adalah kantor akuntan, kantor pengacara, dll.
2. Perusahaan Dagang (Merchandising Firm) yaitu, perusahaan yang kegiatannya membeli barang jadi dan menjualnya kembali tanpa melakukan pengolahan terhadap barang tersebut. Contohnya adalah dealer, toserba, dll.
3. Perusahaan Manufaktur / Pabrik / Industri (Manufacturing Firm) yaitu, perusahaan yang kegiatannya mengolah bahan baku manjadi barang jadi dan kemudian manjual barang tersebut. Contohnya adalah pabrik sepatu, pabrik sepatu, dll.

Perusahaan Real Estate adalah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen berupa rumah atau property lainnya. Perusahaan ini membantu konsumen yang tengah membutuhkan hunian atau apapun yang berhunbungan dengan property lainnya.

Jenis bantuan yang diberikan perusahaan real estate kepada konsumen bisa berupa penyediaan sebuah rumah baru atau sekedar mencarikan rumah yang sudah jadi. Dewasa ini banyak sekali perusahaan real estate yang tersebar di berbagai kota dan daerah.

Kebutuhan masyarakat unruk mendapatkan sebuah hunian nyaman dengan berbagai kemudahan menjadi dasar mengapa perusahaan real estate semakin banyak dan terus berkembang. Namun, tidak semua perusahaan real estate dikenal dan dipilih oleh masyarakat (**Wikipedia**).

2.2 Pasar Modal

Pasar modal dapat didefenisikan sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang ataupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah maupun perusahaan swasta (**Husnan; 2005; 3)**.

Menurut **Samsul (2006; 43)** pasar modal adalah tempat atau sarana bertemunya antara permintaan dan penawaran atas instrument keuangan jangka panjang, umunya lebih dari satu tahun. Sedangkan menurut **Martono dan Harjito (2005; 359)** pasar modal aialah suatu pasar dimana dana dana jangka panjang baik hutang maupun modal sendiri diperdagangkan. Dana jangka panjang yang diperdagangkan tersebut diwujudkan dalam bentuk surat- surat berharga.

Dari beberapa defenisi diatas, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai pasar modal, yaitu merupakan suatu wadah perantara yang dinaungi oleh Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) untuk melakukan mekanisme jual beli efek (surat berharga) guna menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada perusahaan yang mengalami kekurangan dana untuk menjalankan kegiatan usahanya.

Ada bebarapa manfaat pasar modal yang dapat dikatakan baik oleh penerbit sekuritas (emiten), pemodal (investor), pemerintah maupun lembaga penunjang pasar modal. **Martono dan Harjito (2005: 360)** mengatakan manafaat pasar modal bagi emiten adalah sebagai berikut:

1. Jumlah dana yang dapat dihimpun dapat berjumlah besar.

2. Dana tersebut bisa diterima sekaligus pada saat pasar perdana selesai.
3. Solvabilitas perusahaan tinggi sehingga memperbaiki citra perusahaan.
4. Ketergantungan emiten terhadap bank menjadi kecil.
5. *Cash flow* hasil penjualan saham biasanya lebih besar dari harga nominal perusahaan.
6. Emisi saham cocok untuk membiayai perusahaan yang beresiko tinggi.
7. Tidak ada beban *financial* yang tetap.
8. Jangka waktu penggunaan dana tidak terbatas.
9. Tidak dikaitkan dengan kekayaan sebagai jaminan tertentu.
10. Profesionalisme dalam manajemen meningkat.

2.3. Saham

Saham adalah bukti kepemilikan perusahaan berupa surat berharga atau efek yang diterbitkan oleh perusahaan yang terdaftar di bursa. Investasi saham dikatakan beresiko bila turunnya nilai, hanya saja tingkat resiko saham perusahaan yang satu dengan yang lainnya berbeda-beda. Kelebihan saham adalah bisa memberikan kemungkinan untung yang tinggi, diatas produk tabungan dan deposito. Kelemahan saham adalah bahwa kebanyakan harga saham sangat rentang terhadap krisis ekonomi **(Abdul Halim; 2005; 12)**.

Menurut **Ingrid Tan (2009; 18)** saham adalah penyertaan modal dalam pemilikan suatu perseroan terbatas (PT) atau biasanya disebut sebagai emiten. Pada dasarnya, saham merupakan bukti pemilikan atas suatu perusahaan

berbentuk perseroan. Setiap unit usaha berbentuk PT wajib memiliki saham. Angaaran dasar sebuah PT tidak boleh lebih kecil dari Rp. 20 juta.

Dalam situs *Indonesia Stock Exchage* (IDX) Saham juga dapat didefenisikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki *klaim* (hak tagih) atas pendapatan perusahaan, *klaim* atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

2.4. Jenis Saham Menurut Manfaatnya

Menurut **Martono (2005; 368)** ada dua jenis saham menurut manfaatnya adalah sebagi berikut :

1. Saham Biasa

   Saham biasa (*common stock* atau *common share*) biasanya selalu ada dalam struktur modal saham. Jenis-jenis saham biasa anatara lain :

   a. Saham unggulan (*blue chips*). Saham yang diterbitkan besar, yang telah memperlihatkan kemampuan dalam memperoleh keuntungan dan pembayaran deviden.

   b. *Growth stock*.saham yang dikeluarkan oleh perusahaan yang laba dan pangsa pasarnya mengalami perkembangan.

   c. *Emerging growth stock*. Saham yang dikeluarkan oleh perusahaan yang relative kecil tetapi mempunyai daya tahan yang kuat dalam kondisi ekonomi yang kurang baik.

d. *Income stock*. Yaitu saham yang membayar deviden melebihi jumlah rata-rata pendapatan.

e. *Cylical stock*. Adalah saham perusahaan yang mempunyai keuntungan berfluktuasi dan sangat dipengaruhi oleh siklus usaha.

f. *Speculative stock*. Pada prinsipnya semua saham yang diperdagangkan adalah saham spekulatif, karena pada waktu membeli tidak ada kepastian keuntungan yang kita akan dapat.

2. Saham Preferen

Saham preferen (*preferen stock)* dalam praktek terdapat beberapa jenis yaitu :

a. *Cumulative preferred Stock*

Saham preferen jenis ini memberikan hak kepada pemiliknya atas pembagian deviden yang sifatnya kumulatif. Sehingga jika pada tahun tertentu deviden yang dibayarkan tidak mencukupi atau tidak dibayar sama sekali, maka hal ini diperhitungkan pada tahun-tahun berikutnya.

b. *Non Cumulative stocks*

Pemegang saham jenis ini dapat prioritas dalam pembagian deviden sampai pada suatu persentase atau jumlah tertentu, tetapi tidak kumulatif.

c. *Parcipating preferred stocks*

Pemilik saham ini selain memperoleh deviden juga memperoleh deviden tambahan (*extra dividen*).

2.5. Harga Saham

Menurut **Dominic (2009)** harga saham adalah pembagian antara modal perusahaan dan jumlah saham yang diterbitkan harga saham merupakan alat untuk memperkirakan prospek keuntungan yang diharapkan oleh investor. Harga saham dipengaruhi oleh kondisi ekonomi secara umum dan persepsi pasar terhadap kondisi perusahaan saat ini, juga persentasi yang diharapkan dimas yang akan datang. Harga pasar terdiri dari harga pembukaan (*open price*), harga tertinggi (*high price*), harga terendah (*low price*), dan harga penutupan (*close price*).

Harga saham dapat dibedakan menjadi tiga yaitu :

1. Harga Nominal

   Harga yang tercantum dalam sertifikat saham yang ditetapkan oleh emiten untuk menilai setiap lembar saham yang dikeluarkan. Besarnya harga nominal memberikan arti penting saham karena deviden minimal biasanya ditetapkan berdasarkan nilai nominal.

2. Harga Perdana

   Harga ini merupakan harga pada waktu harga saham tersebut dicatat di bursa efek. Harga saham pada pasar perdana biasanya ditetapkan oleh penjamin emisi (*underwriter*) dan emiten. Dengan demikian akan diketahui berapa harga saham emiten itu akan dijual kepada masyarakat biasanya untuk menentukan harga perdana.

3. Harga Pasar

   Kalau harga perdana merupakan harga jual dari perjanjian emisi kepada investor, maka harga pasar adalah harga jual dari investor satu dengan

investor lainnya. Harga ini terjadi setelah saham tersebut dicatatkan di bursa. Transaksi disini tidak lagi melibatkan emiten dari penjamin emisi harga ini yang disebut sebagai harga harga dipasar sekunder dan harga inilah yang benar-benar mewakili harga perusahaan penerbitnya, karena pada transaksi dipasar sekunder, kecil sekali terjadi negosiasi harga investor dengan perusahaan penerbit. Harga yang setiap hari diumumkan disurat kabar atau media lain adalah harga pasar.

2.6. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham

Menurut **Weston dan Brigham (2001; 26)** faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham adalah :

1. Laba Per Lembar Saham (*Earning Per Share*/EPS)

   Seorang investor yang melakukan investasi pada perusahaan akan menerima laba atas saham yang dimilikinya. Semakin tingi laba per lembar saham yang diberikan perusahaan akan memberikan pengembalian yang cukup baik. Ini akan mendorong investor untuk melakukan investasi yang lebih besar lagi sehingga harga saham perusahaan akan meningkat.

2. Tingkat Bunga

   Tingkat bunga untuk mempengaruhi harga saham dengan cara :

   a. Mempengaruhi persaingan di pasar modal antara saham dengan obligasi, apabila suku bunga naik maka investor akan menjual sahamnya untuk ditukarkan dengan obligasi. Hal ini akan menurunkan

harga saham. Hal sebaliknya juga akan terjadi apabila tingkat bunga mengalami penurunan.

b. Mempengaruhi laba perusahaan, hal ini terjadi karena bunga adalah biaya, semakin tinggi suku bunga maka semakin rendah laba perusahaan. Suku bunga juga mempengaruhi kegiatan ekonomi yang juga akan mempengaruhi laba perusahaan.

3. Jumlah Kas Deviden Yang Diberikan

   Kebijakan pembagian deviden dapat dibagi menjadi dua, yaitu sebagian dibagikan dalam bentuk deviden dan sebagian lagi disisihkan sebagai laba ditahan. Sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham, maka peningkatan pembagian deviden merupakan salah satu cara untuk meningkatkan kepercayaan dari pemegang saham karena jumlah kas deviden yang besar adalah yang diinginkan oleh investor sehingga harga saham naik.

4. Jumlah Laba yang Didapat Perusahaan

   Pada umumnya, investor melakukan investasi pada perusahaan yang mempunyai profit yang cukup baik karena menunjukan prospek yang cerah sehingga investor tertarik untuk berinvestasi, yang nantinya akan mempengaruhi harga saham perusahaan.

5. Tingkat Resiko dan Pengembalian

   Apabila tingkat resiko dan proyeksi laba yang diharapkan perusahaan meningkat maka akan mempengaruhi harga saham perusahaan. Biasanya

semakin tinggi resiko maka semakin tinggi pula tingkat pengembalian saham yang diterima.

2.7. Penilaian Harga Saham

Menurut **Abdul Halim (2005; 20)** ada dua pendekatan perhitungan harga saham yaitu :

1. Analisis Fundamental

   Analisis ini menyatakan bahwa saham memiliki nilai intrinsik (nilai yang seharusnya) tertentu. Analisi ini membandingkan antara nilai intrinsik suatu saham dengan harga pasarnya guna menentukan apakah harga pasar saham tersebut sudah mencerminkan nilai intrinsiknya atau belum.

2. Analisis Teknikal

   Analisis ini dimulai dengan cara memperhatikan perubahan harga saham itu sendiri dari waktu ke waktu. Analisi ini beranggapan bahwa harga suatu saham akan ditentukan oleh penawaran dan permintaan terhadap saham tersebut. Sehingga asumsi dasar yang berlaku dalam analisi ini adalah :

   a. Harga saham ditentukan oleh interaksi penawaran dan permintaan.
   b. Penawaran dan permintaan itu sendiri dipengaruhi oleh banyak faktor, baik yang rasional maupun irasional.
   c. Perubahan harga saham cenderung bergerak mengikuti tren tertentu.
   d. Tren tersebut dapat berubah karena bergesernya penawaran dan permintaan.

e. Pergeseran penawaran dan permintaan dapat dideteksi dengan mempelajari diagram dari perilaku pasar.

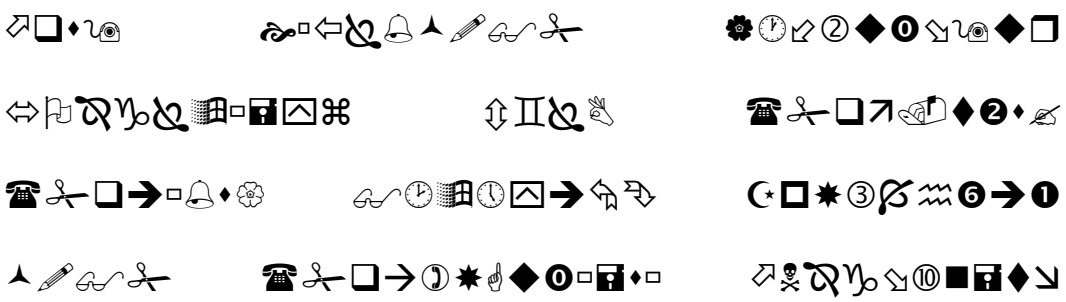
f. Pola-pola tertentu yang terjadi pada masa lalu akan terulang kembali dimasa mendatang.

2.8. Investasi Saham Dalam Perspektif Islam

Di dalam Islam hukum asal *muamalah* adalah boleh, kecuali terdapat aturan *Illahiah* yang mengharamkannya. Investasi merupakan salah satu bentuk aplikasi dari hukum *muamalah* sehingga memiliki hukum boleh. Sejalan dengan kewajiban bekerja dalam Islam yang telah tertulis dalam Al-Quran dan Hadits maka hukum investasi-pun menjadi halal dan syah, selama dalam teknisnya tidak terkandung hal-hal yang menyalahi prinsip dasar dari transaksi yang halal **(Khamim; 2012)**.

Dalam Al-Qur’an terdapat ayat ayat yang secara tidak langsung telah memerintahkan kaum muslimin untuk mempersiapkan hari esok secara lebih baik. Ada beberapa ayat dalam Al-Qur’an yang dapat dijadikan sandaran dalam berinvestasi, antara lain :

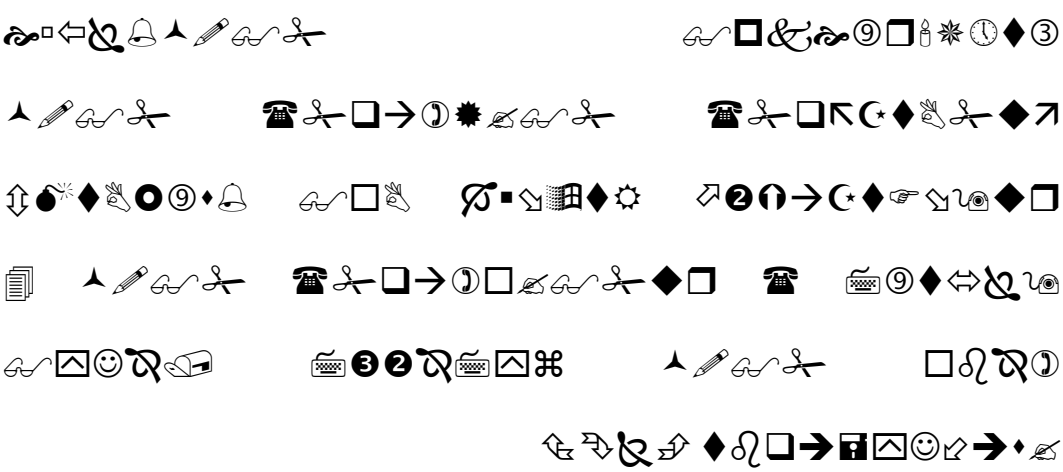
Surat An-Nisa ayat 9 :



“Artinya : dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. oleh sebab itu hendaklah mereka bertakwa kepada Allah dan hendaklah mereka mengucapkan Perkataan yang benar.”

Ayat diatas memerintahkan kepada kita agar tidak meninggalkan *dzurriat dhi’afa* (keturunan yang lemah) baik moril maupun materil. Seolah ingin memberikan anjuran agar selalu memperhatikan kesejahteraan (dalam hal ini secara ekonomi) yang baik dan tidak meninggalkan kesusahan secara ekonomi, Al-Qur’an telah jauh hari mengajak umatnya untuk selalu memperhatikan kesejahteraan yang salah satu caranya adalah dengan berinvestasi.

Surat Al-Hasyr ayat 18 :



“Artinya : Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok

(akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Kata *waltandzur nafsun maa qaddamat lighad* dapat pula diartikan bukan saja memperhatikan kehidupan akhirat namun memperhatikan kehidupan dunia karena kata *ghad* bisa berarti besok pagi, lusa atau waktu yang akan datang. Investasi akhirat dan dunia nampaknya menjadi suatu hal yang wajib bagi orang yang beriman kepada Allah dengan selalu Taqwa kepada-Nya.

Surat Al-Baqarah ayat 261:

“Artinya : perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha mengetahui.”

Ayat diatas dapat merupakan contoh kongkrit dari kita berinvestasi yang dimulai dengan *habatin wahidatin (*sebutir benih) menjadi tujuh bulir dan

akhirnya menjadi tujuh ratus biji. Al-qur'an telah memeberikan panduan investasi (walaupun dalam hal ini adalah infaq, yang berdimensi *ukhrawi),* namun bila banyak orang yang melakukan infaq maka akan menolong ratusan bahkan ribuan orang yang miskin untuk dapat berproduktifitas ke arah yang lebih baik. Dan *multiplier effect* dari infaq bukan hanya berpengaruh pada akhirat saja namun juga mempengaruhi dimensi *dunyawiyah.*

Para ahli fikih kontemporer sepakat, bahwa haram hukumnya memperdagangkan saham dipasar modal dari perusahaan yang bergerak di bidang usaha yang haram. Misalnya, perusahaan yang bergerak dibidang produksi minuman keras, bisnis babi dan apa saja yang terkait dengan babi, jasa keuangan konvensional seperti bank dan asuransi, industri hiburan, seperti kasino, perjudian, prostitusi, media porno dan sebagainya. Dalil yang mengharamkan jual-beli saham perusahaan seperti ini adalah semua dalil yang mengharamkan segala aktivitas tersebut.

Namun, jika saham yang diperdagangkan di pasar modal itu adalah dari perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha halal (misalnya di bidang transportasi, telekomunikasi, produksi tekstil dan lain sebagainya). Dr. Mahmud Syalthouth mantan Rektor Universitas al-Azhar Mesir, berpendapat bahwa jual-beli saham itu dibolehkan oleh Islam sebagai akad *mudharabah*, karena pemilik saham ikut menangung untung dan rugi (*profit and loss sharing*). Sedangkan obligasi diharamkan oleh Islam, karena didalamnya mengandung praktek riba berupa *fixed return/interest* yang bersifat *permanent*/tetap (Syalthouth; 355 dalam

Abdul Salam 2012). Berkaitan dengan bursa saham, fatwanya adalah bursa saham diperbolehkan sepanjang sesuai dengan prinsip syariah, yaitu:

1. Terbebas dari unsur riba.
2. Terhindar dari unsur gharar (penipuan).
3. Terhindar dari unsur maysir (judi).
4. Terhindar dari unsur subhat (tercampur antara halal dan haram).
5. Terhindar dari unsur haram.
6. Sektor investasi yang halal.
7. Tidak spekulatif.

Transaksi atas saham yang dilarang apabila :

1. *Najsy*, yaitu melakukan penawaran palsu.
2. *Bai'al ma'dum*, yaitu melakukan penjualan atas barang (efek syariah) yang belum dimiliki (*short selling*).
3. *Insider trading*, yaitu memekai informasi orang dalam untuk memperoleh keuntungan.
4. Menimbulkan informasi yang menyesatkan.
5. *Margin trading*, yaitu melakukan transaksi atas efek syariah dengan fasilitas pinjaman berbasis bunga atas kewajiban penyelesaian pembelian efek syariah tersebut.
6. *Ihtikar* (penimbunan), yaitu melakukan pembelian atau dan pengumpulan suatu efek syariah untuk menyebabkan perubahan harga efek syariah dengan tujuan mempengaruhi pihak lain.

Manusia bekerja untuk menghasilkan keuntungan (profit). Sekalipun islam memberikan kebebasan kepada setiap manusia dalam mencari, menjual, membeli yang menjadikan keinginan hatinya, namun islam menentang keras sifat ananiyah (keegoisan) yang mendorong manusia kedalam ketamakan pribadi untuk menumpuk kekayaan atas harta orang lain dan memperkaya diri sendiri kendatipun diatas penderitaan orang lain.

Mencari keuntungan (profit) yang dilaknat dalam islam adalah sebagai berikut:

1. Keuntungan (profit) yang diperoleh dengan jalan menimbun barang untuk dijual dengan harga yang lebih tinggi yang mengakibatkan kesengsaraan bagi banyak orang.
2. Keuntungan yang diperoleh dengan jalan yang tidak jujur, diantaranya melebih-lebihkan timbangan.

Sebagaimana yang tercantum dalam ayat suci Al-Quran sebagai berikut:

Artinya: Dan Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu. (QS Ar Rahman:9).

Maka dapat disimpulkan bahwa islam sangat melarang dan melaknat orang-orang yang membuat kerusakan dimuka bumi ini hanya untuk kepentingan pribadi mereka. Dengan demikian jual beli saham diperbolehkan menurut syariat

jika saham tersebut berada dalam kepemilikan penjual. Jika tidak, jual beli ini dilarang karena termasuk jual beli yang dilarang menurut syariat, yaitu menjual barang yang tidak dimiliki.

Jual beli saham berbasis bunga juga dilarang / diharamkan menurut syariat Islam karena termasuk praktik riba. Selanjutnya menurut pandangan islam keuntungan dari investasi saham bukan hanya suatu kegiatan untuk memperoleh keuntungan saja tanpa memikirkan kepentingan orang lain, akan tetapi islam mengatur akhlak manusia dalam mencari keuntungan tersebut baik itu untuk diri sendiri, orang lain, instansi ataupun lembaga dalam bentuk perusahaan lainnya.

2.9. Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah laporan periodik yang disusun menurut prinsip-prinsip akuntansi yang diterima secara umum tentang status keuangan dari individu, asosiasi, atau organisasi bisnis yang terdiri dari neraca, laporan laba rugi, dan laporan perubahan ekuitas pemilik **(Veithzal Rivai, 2007:616).**

Laporan keungan digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan dan kondisi keuangan saat ini dan dimasa yang akan datang. Laporan keuangan yang dianalisis adalah laporan laba rugi (*income statement*), neraca/*balance sheet* **(Lukas; 2008; 239).**

Menurut **Kasmir (2010;66)** Laporan keuangan juga akan menentukan langkah apa yang harus dilakukan perusahaan sekarang dan kedepan, dengan melihat segala persoalan yang ada, dengan kelemahan maupun kekuatan yang dimilkinya. Secara umum dikatakan bahwa laporan keuangan adalah laporan yang

menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu.

Jenis-jenis laporan keuangan antara lain :

1. Neraca, merupakan laporan yang menunjukan posisi perusahaan pada tanggal tertentu.
2. Laporan laba rugi, merupakan laopran keuangan yang menggambarkan hasil usaha perusahaan dalam suatu periode tertentu.
3. Laporan perusahaan modal, merupakan laopran yang berisi jumlah dan jenis modal yang dimiliki pada saat ini.
4. Laporan arus kas, merupakan laopran yang menunjukkan semua aspek yang berkaitan dengan kegiatan perusahaan, baik yang berpengaruh langsung atau tidak langsung terhadap kas.

Tujuan laporan keuangan menurut Bertein (1983) dalam buku **Harahap (2010; 18)** adalah sebagai berikut :

1. *Screening*, analisis dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui situasi dan kondisi perusahaan dari laporan keuangan tanpa pergi langsung ke lapangan.
2. *Understanding*, memahami perusahaan, kondisi keuangan , dan hasil usahanya.
3. *Diagnosis*, analisis dimaksudkan untuk melihat kemungkinan adanya masalah-masalah yang terjadi baik dalam manajemen, operasi, keuangan, atau masalah lain dalam perusahaan.

4. *Evaluation*, analisi dilakukan untuk menilai prestasi manajemen dalam mengelola perusahaan.

2.10. *Earning Per Share* (EPS)

Earning Per Share (EPS) atau laba per lembar saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar saham yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Semakin tinggi laba per lembar saham (EPS) yang diberikan perusahaan akan mamberikan pengembalian yang cukup baik. Ini akan mendorong investor untuk melakukan investasi yang lebih besar sehingga harga saham perusahaan akan meningkat **(Weston dan Brigham; 2001; 26).**

Pada umumnya manajemen perusahaan, pemegang saham biasa dan calon pemegang saham tertarik akan *Earning Per Share* (EPS), karena hal ini mengambarkan jumlah rupiah yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa. Para calon investor tertarik terhadap EPS yang besar, karena hal ini merupakan salah satu indikator keberhasilan perusahaan. Karena semakin tinggi EPS suatu perusahaan berarti semakin besar *earning* yang akan diterima oleh investor dari investasinya tersebut.

Menurut **Tandelilin (2001; 242),** EPS dapat diperoleh dengan rumus :

$$\text{EPS} = \frac{\text{laba bersih setelah bunga pajak}}{\text{jumlah saham beredar}}$$

2.11. *Return On Equity* (ROE)

Salah satu indikator untuk menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang adalah dengan memperhatikan pertumbuhan profitabilitas perusahaan, untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang disyaratkan investor. Untuk itu digunakan *Return On Equity* (ROE) yang menggambarkan sejauh mana kemapuan perusahaan menghasilkan laba yang bisa diperoleh pemegang saham. ROE yang tinggi sering mencerminkan penerimaan perusahan atas peluang investasi yang baik dan manajemen biaya yang efektif

Rumus ROE menurut Atmaja (2008; 417) yaitu :

$$\text{ROE} = \frac{\text{laba bersih sesudah bunga dan pajak}}{\text{jumlah modal sendiri}}$$

2.12. *Debt To Equity Ratio* (DER)

Debt to Equity Ratio (DER) adalah perbandingan antara utang terhadap ekuitas. DER digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menutup sebagian atau seluruh hutang-hutangnya baik jangka panjang maupun jangka pendek dengan dana yang berasal dari total modal dibandingkan besarnya hutang. Oleh karena itu, semakin rendah DER akan semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya. Semakin besar proporsi hutang yang digunakan untuk struktur modal suatu perusahaan, maka akan semakin besar pula jumlah kewajibannya.

Menurut **(Harmono; 2009; 112)** *Debt to Equity Ratio* dapat dihitung dengan cara:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal Sendiri}}$$

2.13. Hubungan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Harga Saham

Earning Per Share (EPS) atau laba per lembar saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar saham yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya dan merupakan rasio untuk mengukur manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham **(Kasmir; 2010; 115).**

Apabila EPS mengalami kenaikan maka kemungkinan akan diikuti oleh kenaikan harga saham perusahaan tersebut. Hal ini terjadi karena pergerakan saham dipengaruhi oleh pendapatan per lembar saham, sedangkan laba per lembar saham dipengaruhi oleh pendapatan dari perusahaan. Rasio ini menunjukkan seberapa besar kemampuan per lembar saham menghasilkan laba **(Syafri; 2010; 306).**

Pemegang saham dan calon pemegang saham akan sangat tertarik dengan EPS yang besar, karena hal ini merupakan salah satu indikator keberhasilan perusahaan, dengan adanya permintaan saham yang meningkat maka akan mengakibatkan harga saham akan meningkat juga. Sehingga peningkatan EPS dapat memberi dampak positif terhadap harga saham di pasar.

2.14. Hubungan *Return On Equity* (ROE) Terhadap Harga Saham

Return On Equity merupakan rasio yang sangat penting bagi pemilik perusahaan karena rasio ini menunjukkan keuntungan yang akan dinikmati oleh pemilik saham. ROE juga menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri artinya semakin tinggi ROE maka semakin baik dan semakin kuat pula posisi pemilik perusahaan **(Kasmir; 2010; 115).**

Semakin tinggi ROE berarti semakin efisien dan efektif perusahaan menggunakan ekuitasnya dan akhirnya kepercayaan investor atas modal yang diinvestasikannya terhadap perusahaan lebih baik serta dapat memberi pengaruh positif bagi harga sahamnya di pasar.

2.15. Hubungan *Debt To Equity Ratio* (DER) Terhadap Harga Saham

Debt to Equity Ratio merupakan rasio yang menggambarkan sejauh mana pemilik dapat menutupi hutang-hutang kepada pihak luar dan merupakan rasio yang mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang. Menurut **(Kasmir; 2010; 112)** *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini digunakan untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini digunakan untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

DER mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Selain itu DER juga dapat memberikan gambaran mengenai struktur perusahaan.

Semakin tinggi proporsi DER menyebabkan laba perusahaan semakin tidak menentu dan menambah kemungkinan bahwa perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Oleh karena itu apabila DER semakin tinggi maka resiko *financial* perusahaan tersebut akan tinggi juka. Tinggi rendahnya resiko keuangan perusahaan secara tidak langsung dapat mempengaruhi harga saham perusahaan tersebut.

2.16. Penelitian Terdahulu

Telah banyak dilakukan penelitian-penelitian sebelumnya tentang harga saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia diantaranya penelitian yang dilakukan Vernande Nirohito (2009) yang meneakukan penelitian tentang pengaruh faktor fundamental dan resiko sistematik terhadap harga saham *Property* dan *Real Estate* di BEI. Variabel bebas dalam penelitiannya adalah EPS, BVS, ROA, PBV, DPR, DER dan Beta sedangkan variabel terikatnya adalah harga saham. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa faktor fundamental secara simultan berpengaruh terhadap harga saham, sedangkan secara parsial hanya ROA yang mempengaruhi harga saham.

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.

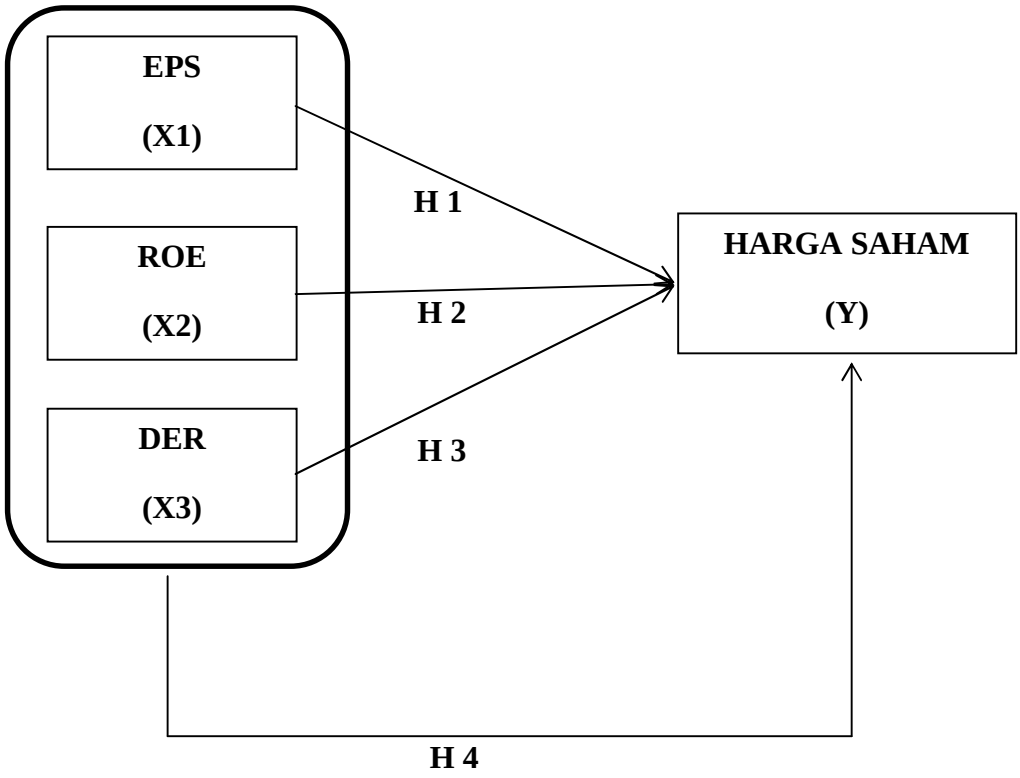
Andre (2011) melakukan penelitian tentang pengaruh EPS, ROA dan DPR terhadap harga saham perusahaan LQ45 di BEI. Variabel yang digunakan dalam penelitiannya adalah EPS, ROA dan DPR adalah variabel independen dan harga saham sebagai variabel dependen. Dari hasil penelitiannya secara simultan variabel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

Tri Suciyati (2010) melakukan penelitian tentang pengaruh ROA, ROE, NPM, EPS dan EVA terhadap harga saham perusahaan sector pertambangan yang terdaftar di BEI periode 2008-2010 yang mengungkapkan bahwa hanya EPS dan EVA yang signifikan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham, sedangkan secara simultan variabel ROA,ROE, NPM, EPS dan EVA segnifikan dan berpengaruh positif terhadap harga saham.

2.17. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dan telaah pustaka, maka variabel yang terkait dalam penelitian ini yaitu Harga Saham, *Earning Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt To Equity Ratio* (DER). Variabel-variabel tersebut diperkirakan memiliki pengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di BEI. Maka dapat digambarkan melalui suatu kerangka pemikiran yang dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran Teoritis



2.18. Operasional Variabel

2.18.1 Variabel Terikat

Variabel Terikat (dependen), yaitu variabel yang nilainya dipengaruhi oleh variabel bebas (independen). Variabel terikat (Y) pada penelitian ini adalah harga saham. Harga saham di dapat dari melihat harga penutupan atau *closing price*.

2.18.2 Variabel Bebas

Variabel bebas (independen) yaitu variabel yang menjadi sebab terjadi atau terpengaruhnya variabel terikat (dependen). Variabel bebas (X) pada penelitian ini yaitu :

a. *Earning Per Share* (EPS)

Earning Per Share atau laba per lembar saham adalah keuntungan perusahaan yang bisa dibagikan kepada pemegang saham. Laba yang digunakan sebagai ukuran adalah laba pemilik.

Rumus untuk menghitung EPS adalah :

$$\text{EPS} = \frac{\text{laba bersih bunga dan pajak}}{\text{jumlah saham beredar}}$$

b. *Return On Equity* (ROE)

Return On Equity menggambarkan sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang bisa diperoleh pemegang saham.

Rumus untuk menghitung ROE adalah:

$$\text{ROE} = \frac{\text{laba bersih sesudah bunga dan pajak}}{\text{jumlah modal sendiri}}$$

c. *Debt To Equity Ratio* (DER)

Debt To Equity Ratio imbangan antara hutang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total pinjaman (hutang) terhadap total modal yang dimiliki perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Rumus Debt to Equity Ratio (DER) nya Menurut **(Harmono; 2009; 112)** dapat dihitung dengan cara:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal Sendiri}}$$

2.19. Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian adalah merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, oleh karena itu rumusan masalah penelitian biasanya disusun dalam bentuk pertanyaan. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Jadi hipotesis juga dapat dinyatakan sebagai jawaban teoritis terhadap rumusan masalah penelitian, belum jawaban yang empirik **(Sugiyono; 2010; 93)**. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengemukakan hipotesis sebagai berikut :

H1 : *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh siginifikan terhadap harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property*.

H2 : *Return On Equity* (ROE) berpengaruh siginifikan terhadap harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property*.

H3 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh siginifikan terhadap harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property*.

H4 : *Earning Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara bersama-sama (simultan) terhadap harga saham.