

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perdagangan surat berharga merupakan cara untuk menarik dana masyarakat dalam hal ini investor untuk mengembangkan perekonomian dimana dana tersebut adalah modal yang dibutuhkan perusahaan untuk memperluas usahanya. Dengan dijualnya saham pasar modal berarti masyarakat diberi kesempatan untuk memiliki dan mendapatkan keuntungan. Dengan kata lain pasar modal dapat membantu pendapatan masyarakat. Motif dari perusahaan yang menjual sahamnya untuk memperoleh dana yang akan digunakan dalam pengembangan usahanya dan bagi pemodal adalah untuk mendapatkan penghasilan dari modalnya (Arista dan Astohar, 2012).

Harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena harga saham menunjukkan prestasi *emiten*, pergerakan harga saham searah dengan kinerja *emiten*. Apabila emiten mempunyai prestasi yang semakin baik maka keuntungan yang dapat dihasilkan dari operasi usaha semakin besar. Pada kondisi yang demikian, harga saham emiten yang bersangkutan cenderung naik (Priantinah, 2013)

Harga saham juga menunjukkan nilai suatu perusahaan. Nilai saham merupakan indeks yang tepat untuk efektifitas perusahaan. Sehingga sering

kali dikatakan memaksimalkan nilai perusahaan juga berarti memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Dengan semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut dan sebaliknya. Oleh karena itu, setiap perusahaan yang menerbitkan saham sangat memperhatikan harga sahamnya. Harga yang terlalu rendah sering diartikan bahwa kinerja perusahaan kurang baik. Namun bila harga saham terlalu tinggi mengurangi kemampuan investor untuk membeli sehingga menimbulkan harga saham sulit untuk meningkat lagi. Dengan perubahan posisi keuangan hal ini akan mempengaruhi harga saham perusahaan. Laporan keuangan dirancang untuk membantu para pemakai laporan untuk mengidentifikasi hubungan variabel-variabel dari laporan keuangan (Arista dan Astohar, 2012).

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya *Return on Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS) dan *Dividend Per Share* (DPS). Untuk mengukur tingkat keberhasilan perusahaan dalam aktivitas investasi terdapat suatu analisis yaitu analisis terhadap rasio profitabilitas. Menurut Brigham dan Houston (2006) profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijaksanaan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan dalam hal menunjukkan kombinasi efek dari likuiditas, manajemen aktiva, dan utang pada hasil operasi. Rasio profitabilitas antara lain adalah margin laba atas penjualan, kemampuan dasar untuk menghasilkan laba, tingkat pengembalian total aktiva/investasi *Return on Investment* (ROI) dan tingkat pengembalian atas ekuitas (ROE).

Menurut Houston (2006) sekitar 85 persen dari semua perusahaan menghitung ROI dari berbagai segmen bisnis sebagai bagian dari proses penilaian kinerja. Para manajer menyakini ROI karena ROI memperhatikan baik-baik besaran investasi maupun kegiatan yang menghasilkan labanya. Kemampuan manajer dalam mengelola aset dalam investasi yang akan menghasilkan laba bagi perusahaan mempunyai peran penting terhadap kinerja perusahaan untuk meningkatkan keuntungan, sehingga rasio ROI dapat dijadikan indikator dalam menilai kinerja perusahaan dalam hal ini untuk menilai pengaruhnya terhadap nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham. Investor turut berkepentingan terhadap tingkat ROI dalam berinvestasi karena dengan melihat rasio ROI maka akan terlihat kinerja perusahaan. Apabila kinerja perusahaan baik dan menghasilkan laba bersih yang tinggi atas penggunaan total aset perusahaan secara optimal maka dapat mempengaruhi nilai dari perusahaan.

EPS merupakan rasio yang mengukur seberapa besar dividen per lembar saham yang akan dibagikan kepada investor setelah dikurangi dengan dividen bagi para pemilik perusahaan. Apabila EPS perusahaan tinggi, akan semakin banyak investor yang mau membeli saham tersebut sehingga menyebabkan harga saham akan tinggi. Makin tinggi nilai EPS akan menggembirakan pemegang saham karena semakin besar laba yang akan disediakan untuk pemegang saham (Dharmastuti, 2004).

*Dividend per Share* (DPS) adalah dividen per lembar saham. Dividen per lembar saham merupakan keuntungan yang dibagikan kepada pemegang

saham oleh perusahaan sebanding atau sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki dan dapat berupa dividen tunai atau dividen saham, tetapi yang lebih sering dibagikan adalah dividen tunai. Dalam *bird in the hand theory* menyatakan bahwa nilai perusahaan akan dimaksimalkan oleh rasio pembayaran dividen tunai yang tinggi, karena investor menganggap dividen tunai sebagai hal yang kurang berisiko dari pada potensi keuntungan modal. Dalam hal ini perusahaan perlu melakukan pertimbangan dalam pembagian dividen pada rapat umum pemegang saham tentang komposisi jumlah dividen yang akan dibagikan dengan jumlah laba ditahan.

Penelitian ini meneliti pada perusahaan Real Estate dan Property, hal yang mendasari menggunakan perusahaan ini adalah adanya fenomena yang mendasari penelitian ini bahwasanya Bank Indonesia (BI) menyatakan bahwa penjualan rumah jenis residensial mengalami penurunan karena dampak dari kebijakan '*loan to value*' (LTV) atau pembatasan pembayaran uang muka dari 20 persen menjadi 30 persen sejak pertengahan 2012. "Penjualan tersebut mengalami penurunan sebesar 46,27 persen dibandingkan pada volume penjualan triwulan sebelumnya. LTV bagi rumah tipe bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup> ditetapkan sejak September 2013 sehingga penurunan penjualan didominasi oleh rumah tipe besar." Tidak hanya kebijakan LTV ini yang memengaruhi penjualan rumah, tetapi juga lambatnya siklus ekonomi Indonesia menyebabkan orang menunda membeli rumah. Meskipun volume penjualan menurun, harga properti residensial di Jawa Tengah tetap tumbuh. Misalnya, indeks harga properti residensial

(IHPR) pada triwulan pertama tahun ini tercatat 168,06 atau meningkat sebesar 1,28 persen dari indeks triwulan sebelumnya yang berada di level 165,93. (urbanindo.com)

Pertumbuhan indeks tersebut sesuai dengan yang diekspektasikan, yaitu 168,05 dan masih sejalan dengan kenaikan IHPR nasional yang juga meningkat 1,45 persen menjadi 173,38. Peningkatan indeks terjadi pada seluruh tipe rumah dengan kenaikan terbesar terjadi pada rumah tipe besar, yaitu dengan besaran kenaikan 1,78 persen yang diikuti rumah tipe kecil dan menengah masing-masing meningkat 1,36 persen dan 0,17 persen. (Urbanindo.com)

Denies Priatinah Prabandaru Adhe Kusuma (2012) yang meneliti tentang pengaruh *Return On Investment* (ROI), *Earning Per Share* (EPS) dan *Dividend Per Share* (DPS) terhadap harga saham perusahaan Industri Manufaktur yang tercatat di BEI. Hasilnya adalah secara simultan variabel EPS, DPS, dan ROI berpengaruh terhadap harga saham. Dan secara parsial yang berpengaruh terhadap harga saham adalah variabel EPS dan DPS.

Resciyana Putri Hutami (2012) yang meneliti tentang pengaruh *Dividend Per Share* (DPS), *Return On Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham perusahaan Industri Manufaktur yang tercatat di BEI. Hasil dari penelitian ini adalah secara parsial dan simultan variabel DPS, ROE, dan NPM berpengaruh positif terhadap harga saham.

Yoga Pratama Putra (2014) yang meneliti tentang pengaruh *Return on Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan

*Earning Per Share* (EPS) terhadap harga penutupan saham perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI. Hasil dari penelitian ini adalah secara parsial variabel ROI, ROE, NPM dan EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Mehrani dan Syafitri (2012) yang meneliti mengenai rasio keuangan yang terdiri dari rasio ROI, EPS, dan PER. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROI, EPS, dan PER ROI, EPS, dan PER berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada PT Indofood Sukses Makmur Tbk. Rasio keuangan yang berpengaruh secara parsial terhadap harga saham adalah rasio EPS dan PER sedangkan ROI tidak berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.

Amelia Dwi Wulandari (2012) meneliti mengenai pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Dividend Per Share* (DPS) dan Harga Saham pada perusahaan LQ45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, serta pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Dividend Per Share* (DPS) terhadap Harga Saham pada perusahaan LQ45 yang terdaftar di Bursa efek Indonesia periode Agustus 2010 s/d Januari 2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS dan DPS secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham dan sisanya dipengaruhi faktor lain diluar yang diteliti. Secara parsial EPS berpengaruh secara tidak signifikan dan DPS berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dari hasil tersebut maka investor dapat memperhatikan EPS dan DPS sebagai pertimbangan untuk menentukan keputusan investasi.

Astrid Amanda dkk (2012) meneliti mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Earning Per Share*, *Price Earning Ratio*, Harga Saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan DER, ROE, EPS, dan PER memiliki pengaruh signifikan sebesar 64,6% terhadap harga saham, sedangkan sisanya 35,4% dipengaruhi variabel lain yang tidak digunakan dalam penelitian. Secara parsial, variabel DER, ROE, dan EPS signifikan pengaruhnya terhadap harga saham. DER berpengaruh negatif terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar -55,3%. ROE berpengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar 86,2%. EPS berpengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien beta sebesar 43,4%.

Henny Septiana Amalia (2010) meneliti mengenai pengaruh EPS, ROI dan DER berpengaruh terhadap harga saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS dan ROI berpengaruh terhadap harga saham sedangkan DER tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Stela (2009) meneliti mengenai pengaruh PER, DER, ROA dan PBV terhadap harga saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PER, DER, PBV berpengaruh terhadap harga saham sedangkan ROA tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Berdasarkan research gap diatas maka penelitian ini merupakan replika yang dilakukan oleh Priatinah dan Kusuma (2012) adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Priatinah dan Kusuma (2012) terletak pada variabel independen yaitu *return on*

*investment* (ROI), *earning per share* (EPS), dan *dividen per share* (DPS) dan variabel dependennya yaitu harga saham. Sedangkan perbedaannya adalah pada obyek penelitian dan periode penelitian yang digunakan. Pada penelitian Priatinah dan Kusuma (2012) obyek yang digunakan Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2008-2010 sedangkan pada penelitian ini obyek penelitian yang digunakan adalah Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2014.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **“ANALISIS RASIO PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2012-2014”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property ?
2. Apakah *Dividend Per Share* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property ?
3. Apakah *Return on Investment* berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property ?

4. Apakah *Earning Per Share*, *Dividend Per Share* dan *Return On Investment* secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan Real Estate dan Property?

### **1.3. Batasan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, serta untuk menghindari perluasan masalah yang akan diteliti, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada *Earning Per Share*, *Dividend Per Share* dan *Return On Investment* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014.

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh :

1. *Earning Per Share* terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property
2. *Dividend Per Share* terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property
3. *Return on Investment* terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property
4. *Earning Per Share*, *Dividend Per Share* dan *Return On Investment* terhadap harga saham pada perusahaan Real Estate dan Property

## **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dalam penulisan ini :

### **1. Bagi Investor**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi para investor atas informasi keuangan dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi di pasar modal, sehingga dapat memperkecil risiko yang mungkin dapat terjadi sebagai akibat dalam pembelian saham di pasar modal.

### **2. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang usaha atau cara yang ditempuh bila perusahaan mengalami kesulitan keuangan dan tingkat keluarnya sehingga perusahaan tidak sampai mengalami kebangkrutan.

### **3. Bagi Akademis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mahasiswa, terutama dibidang keuangan khususnya mengenai pengaruh *Earning Pershare*, *Return On Investment* dan *Devident Pershare* terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI.

## **1.6. Alat Analisis**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis deskriptif yang ditampilkan dalam bentuk tabel yang merupakan hasil dari perhitungan

rasio. Alat Analisis yang digunakan antara lain yaitu Analisis Regresi Linier Berganda.

### **1.7. Metodologi Penelitian**

Populasi dalam penelitian ini adalah Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2014. Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan data sekunder. Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data mengenai EPS, DPS dan ROI terhadap harga saham yang didapat dari laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dengan menggunakan pooled data. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif dan uji regresi.

### **1.8. Kerangka Penulisan**

Kerangka penulisan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, alat analisis, metodologi penelitian dan kerangka penulisan skripsi.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi teori yang relevan dengan permasalahan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis, serta hipotesis.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab III meliputi variabel penelitian dan definisi operasional, populasi dan penentuan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang deskripsi obyek penelitian, analisis data dan pembahasan.

### **BAB V : PENUTUP**

Pada bagian akhir dari seluruh bab adalah kesimpulan, saran dan keterbatasan penelitian.