

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan perkembangan perekonomian yang ada di Indonesia maka semakin meningkat pula upaya berbagai perusahaan untuk mengembangkan usahanya dan melakukan kegiatan dalam rangka meraih dana untuk ekspansi bisnis dengan berbagai cara agar investor mendapatkan keuntungan yang lebih.

Pasar modal merupakan sarana yang paling efektif untuk investor dalam menanamkan modal agar dapat memperoleh keuntungan. Pengembangan pasar modal sangat diperlukan dalam perekonomian Indonesia saat ini. Pasar modal merupakan sarana bagi pihak yang mempunyai dana untuk melakukan investasi dalam jangka menengah ataupun jangka panjang. Secara formal pasar modal didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrument keuangan jangka panjang yang bisa diperjual-belikan, baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, *public authorities*, maupun perusahaan swasta. Pasar modal merupakan lembaga yang sangat berperan bagi perkembangan ekonomi di negara-negara maju. Pasar modal juga mempunyai pengertian pasar yang terorganisir dimana efek-efek atau disebut juga sekuritas perdagangan. Instrument pasar modal terbagi atas dua kelompok besar yaitu instrument pemilikan (*equity*) seperti saham dan

instrument hutang seperti obligasi perusahaan, obligasi langganan, obligasi yang dapat di konservasikan menjadi saham dan sebagainya.

Investasi adalah kegiatan jangka panjang dan pelau investasi disebut investor. Investor dalam menentukan saham yang akan dibeli atau dijual akan mempertimbangkan informasi yang tersedia. Informasi ini berguna sebagai pertimbangan untuk menentukan tingkat keuntungan beserta resiko saham yang dibeli atau dijual. Harga saham suatu perusahaan menunjukkan nilai penyertaan dalam perusahaan. Tinggi rendahnya harga saham suatu perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor seperti kinerja perusahaan, resiko, deviden, tingkat suku bunga, penawaran, permintaan, laju inflasi, kebijaksanaan pemerintah dan kondisi perekonomian. Karena perubahan faktor-faktor diatas harga saham akan mengalami perubahan naik atau turun. Harga saham mencerminkan nilai perusahaan di mata masyarakat. Apabila harga saham suatu perusahaan tinggi, maka nilai perusahaan di mata masyarakat juga baik dan sebaliknya jika harga saham perusahaan rendah, nilai perusahaan di mata masyarakat menjadi kurang baik, maka harga saham merupakan hal penting bagi perusahaan.

Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian kinerja perusahaan, karena laba merupakan indikator kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya kepada para penyandang dana. Jika suatu perusahaan memiliki kinerja perusahaan yang baik maka investor akan

menanamkan modalnya, karena bisa dipastikan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Penilaian kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba dari investasi yang akan dilakukan disebut sebagai rasio profitabilitas. Analisis rasio keuangan merupakan alternatif untuk menguji apakah informasi keuangan bermanfaat untuk melakukan klarifikasi atau prediksi terhadap harga saham. Analisis rasio keuangan didasarkan pada data keuangan historis yang tujuan utamanya memberikan suatu indikasi kinerja perusahaan yang akan datang. Dalam melakukan investasi di pasar modal investor akan mempertimbangkan faktor fundamental beberapa perusahaan, seperti kinerja perusahaan yang diprokdikan dengan rasio keuangan untuk memperkirakan harga yang akan diterima di masa yang akan datang. Terdapat banyak sekali emiten yang tercatat di lantai bursa (*IDX Quarterly Statistics, 4th Quarter 2012*). Keseluruhan emiten itu dibagi menjadi 9 sektordan salah satunya adalah sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Gambar 1.1

Jumlah 9 sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia (*BEI*)

Pertanian	Pertambangan	Industri Dasar & Kimia
Aneka Industri	sahamok.com Industri Barang Konsumsi	Property & Realestate
Infrastruktur, Utilitas & Transportasi	Keuangan	Perdagangan, Jasa & Investasi

Sumber: www.sahamok.com

Dilihat dari perkembangannya, sektor properti dan *real estate* sendiri merupakan sektor yang memiliki prospek baik di Indonesia. Properti dan *real estate* merupakan salah satu ladang investasi yang memberikan keuntungan bagi para investor karena setiap tahun harga tanah cenderung meningkat (Barus, 2012).

Tabel 1.1

Data Pergerakan Indeks Harga Sektoral Berbagai Sektor

Di Bursa Efek Indonesia selama Tahun 2010 – 2015

Sektor	Harga Saham						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Rata-rata
Agriculture	2,062.94	2,139.96	2,351.04	1,719.26	1,864.249	1,616.307	1,967.29
Mining	1,863.67	1,429.31	1,368.99	811,072	1,384.706	1,593.999	1,011.95
Basic Industry	526.551	481.74	543.674	543.674	538.189	689.219	554.64
Industry	1,335.52	1,205.01	1,307.07	1,057.28	1,370.62	1,381.177	1,276.11
Consumer Goods	1,565.88	1,782.09	2,177.92	2,064.91	2,324.281	2,681.391	1,999.41
Property	326.552	337.00	524.908	490.933	517.810	495.510	448.785
Infrastructure	907.524	930.40	1,160.28	981.333	1,055.587	1,183.708	1,360.13
Finance	550.097	540.33	731.64	687.039	811.893	1,140.837	743.63
Perdagangan	740.949	776.79	878.634	849.527	860.654	921.589	867.11

Sumber : www.ojk.go.id Statistik Pasar Modal tahun 2012-2017

Dari tabel 1.1 dapat dilihat pada tahun 2010 – 2015 pada sembilan sektor yang ada di dalam tabel, sektor properti dan *real estate* memiliki rata-rata indeks paling rendah dibandingkan dengan sektor lainnya.

Tetapi pada kenyataannya ini berbanding terbalik, harga properti dan *real estate* semakin meningkat sedangkan pergerakan harga saham properti dan *real estate* tidak mengalami kenaikan dan cenderung rendah. Ada dua faktor yang mempengaruhi mengapa harga saham properti dan *real estate* berbanding terbalik dengan harga properti dan *real estate* di kenyataannya. Salah satu faktornya yaitu masyarakat Indonesia banyak yang belum mengetahui saham dan obligasi, kemudian saham dan obligasi adalah aktiva lancar kemudian untuk properti dan *real estate* yang berbentuk adalah aktiva tetap dimana sejatinya aktiva tetap nilainya akan terus meningkat dibandingkan dengan aktiva lancar.

Dikutip dari CNNIndonesiaews.com “daya beli saham dan obligasi masyarakat Indonesia masih rendah dibidang properti dan *real estate*”. Kemudian rendahnya daya beli masyarakat juga tercermin dari survei Bank Indonesia (BI) terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) yang berpengaruh terhadap kondisi ekonomi yang ada di Indonesia.

Kemudian menurut TRIBUNNEWS.COM, **JAKARTA** - Melonjaknya kebutuhan akan perumahan menjadikan investasi di sektor ini menjadi sasaran menarik bagi investor. Data *Manulife Investor Sentiment Index* di Indonesia (Manulife ISI) mencatat investor asal Indonesia optimistis atas investasi di sektor properti,

ketimbang berinvestasi di sektor saham dan obligasi. Alvin Pattisahusiwa, Direktur Investasi Manulife Aset Manajemen Indonesia, mengatakan dalam data tersebut ekspektasi 9 dari 10 responden dalam survei ISI memprediksi imbal hasil properti selama 12 bulan atau satu tahun diyakini mencapai 32 persen atau lebih tinggi ketimbang dengan saham dan obligasi. Kamis (18/7/2016).

Gambar 1.2

Grafik harga properti dan *real estate* di Indonesia pada tahun 2012-2016



Sumber: survei Bank Indonesia, dikutip oleh www.liputan6.com

Dikutip juga oleh www.liputan6.com dari survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI) bahwa dari tahun 2012 hingga tahun 2016 harga indeks properti pada setiap kuadran dan bahkan setiap tahunnya selalu mengalami kenaikan sangat berbanding terbalik dengan harga saham pada sektor properti dan *real estate* dapat dilihat pada **tabel 1.1** yang rata-rata

pada sektor tersebut paling rendah dibanding dengan sembilan sektor yang lain.

Jadi wajar saja apabila penjualan saham properti dan *real estate* belum mengalami kenaikan seperti harga properti dan *real estate* pada kenyataannya. Investasi dalam bidang ini bersifat jangka panjang dan seiring dengan inflasi yang terus meningkat seperti nilai uang, kebutuhan pokok, dan penghasilan setiap tahunnya yang akan meningkat maka cenderung berpengaruh terhadap kebutuhan tempat tinggal yang terus meningkat, bersamaan pula dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia setiap tahunnya.

Dipilihnya perusahaan properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia sebagai objek penelitian adalah karena perkembangan industri properti dan *Real Estate* semakin meningkat pesat, dapat dilihat dari pembelian hunian yang hampir tidak bisa dipisahkan dari kehidupan masyarakat saat ini disebabkan status kebutuhan akan komoditas properti sebagai kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Tetapi hal ini juga menjadi masalah tersendiri karena pertumbuhan ekonomi yang kurang baik ditambah dengan harga properti yang semakin tinggi di Indonesia dan daya beli masyarakat yang kurang menjadi salah satu indikator meningkat atau turunnya harga saham sektor properti dan *realestate* saat ini. Pertumbuhan tersebut seiring dengan meningkatnya permintaan maupun kenaikan harga jual dan sewa, seperti dalam sektor perkantoran, industri, retail maupun residential.

Terdapat tempat puluhan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang masing-masing saling bersaing untuk menghasilkan produk-produk properti dan *real estate* yang berkualitas. Semakin banyaknya produk properti dan *real estate* berkualitas yang dipasarkan, maka akan memberikan dampak terhadap fluktuasi penjualan produk di masing-masing perusahaan.

Tabel 1.2

Perusahaan Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2012 – 2016

No	Nama Emiten	Awal Berdiri	Tanggal IPO
1.	PT. Agung Podomoro Land Tbk	30-Jul-2004	11-Nov-2010
2.	PT. Alam Sutera Realty Tbk	03-Nov-1993	18-Des-2007
3.	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	22-Okt-1993	14-Jan-2008
4.	PT. Bumi Citra Permai Tbk	03-May-2000	11-Des-2009
5.	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	24-Agu-1989	10-Apr-2012
6.	PT. Binakarya Jaya Abadi	28-Nov-2007	14-Jul-2015
7.	PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk	21-Des-19981	23-Okt-1995
8.	PT. Bukit Darmo Property Tbk	12-Jul-1989	15-Jun-2007
9.	PT. Bukit Sentul Tbk	16-Apr-1993	28-Jul-1997
10.	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	16-Jan-1984	6-Jun-2008
11.	PT. Cowell Development Tbk	25-Mar-1981	19-Des-2007
12.	PT. Ciputra Development Tbk	22-Okt-1981	28-Mar-1994
No	Nama Emiten	Awal Berdiri	Tanggal IPO
13.	PT. Duta Anggada Realty Tbk	30-Des-1983	8-May-1990

14.	PT. Intiland Development Tbk	10-Jun-1983	4 –Sep-1991
15.	PT. PuradeltalestariTbk	12-Nov-1993	29-Mei-2015
16.	PT. Duta Pertiwi Tbk	29-Des-1072	2-Nov-1994
17.	PT. Bakrieland Development Tbk	12-Jun-1990	30-Okt-1995
18.	PT. Megapolitan Development Tbk	10-Sep-1976	12-Jan-2011
19.	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	12-Jun-1989	30-Jun-2000
20.	PT. Gading Development Tbk	18-Des2003	11-Juli-2012
21.	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk	14-Mei-1991	11-Des-2000
22.	PT. PerdanaGapura Prima Tbk	21-May-1987	10-Okt-2007
23.	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	18-Apr-1990	23-Des-2011
24.	PT. Jaya Real Property Tbk	25-May-1979	29-Jun-1994
25.	PT. KawasanIndustriJababekaTbk	12-Jan-1989	10-Jan-1995
26.	PT. Eurika Prima JakartaTbk	17-May-2004	13-Jul-2007
27.	PT. LippoCikarangTbk	20-Jul-1987	24-Jul-1997
28.	PT. LippoKarawaciTbk	15-Okt-1990	28-Jun-1996
29.	PT. Modernland Realty Tbk	08-Agu-1983	18-Jan-1993
30.	PT. Metropolitan KentjanaTbk	29-Mar-1972	10-Jul-2009
31.	PT. Mega Manunggal Property Tbk	23-Agu-2010	12-Jun-2015
32.	PT. Metropolitan Land Tbk	16-Feb-1994	20-Jun-2011
No	Nama Emiten	Awal Berdiri	Tanggal IPO
33.	PT. Metro Realty Tbk	07-Feb-1980	8-Jan-1992

34.	PT. Nirvana Development Tbk	18-Des-2003	13-Sept-2012
35.	PT. Indonesia Prima Property Tbk	23-Apr-1983	22-Agu-1994
36.	PT. PP Property Tbk	12-Des-2013	19-May-2015
37.	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	05-Nov-1983	15-Jun-1992
38.	PT. Pudjiati Prestige Tbk	11-Sep-1980	18-Nov-1994
39.	PT. PakuwonJatiTbk	20-Sep-1982	19-Okt-1989
40.	PT. RistaBintangMahkotaSejatiTbk	22-May-1985	19-Dec-1997
41.	PT. RodaVivatexTbk	27-Sep-1980	14-May-1990
42.	PT. Pikko Land Development Tbk	15-Okt-1984	22-Oct-2001
43.	PT. DanayasaArthatamaTbk	01-Apr-1987	19-Apr-2002
44.	PT. SuryamasDutamakmurTbk	21-Sep-1989	12-Oct-1995
45.	PT. SummareconAgungTbk	26-Nov-1975	7-May-1990
46.	PT. SitaraPropertinndoTbk	28-Jul-2006	11-Jul-2014

Sumber : Daftar Saham Sektor *Property* dan *Real Estate* yang *Go Pubic* Di

Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2018, www.sahamoke.com

Dari penjelasan tersebut, maka perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia perlu untuk mengadakan penelitian mengenai faktor-faktor fundamental yang dapat berpengaruh terhadap harga saham. Sebab yang dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan investasi dalam penelitian ini adalah apakah pergerakan nilai faktor tersebut mampu mempengaruhi tingkat keuntungan atau *return*. Maka penelitian lanjutan guna memperoleh kejelasan mengenai hasil penelitian sangat diperlukan. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengangkat

topik tersebut kedalam penelitian dengan judul **“Pengaruh Rasio *Profitabilitas* Terhadap Harga Saham Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Periode 2012-2016”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Apakah secara simultan variabel *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Shares (EPS)* dan *Net Profit Margin (NPM)* berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016?
2. Apakah secara parsial variabel *Return On Assets (ROA)* berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016?
3. Apakah secara parsial variabel *Return On Equity (ROE)* berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016?
4. Apakah secara parsial variabel *Earning Per Shares (EPS)* berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan

Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016?

5. Apakah secara parsial variabel *Net Profit Margin (NPM)* berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara simultan adanya pengaruh variabel *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Shares (EPS)* dan *Net Profit Margin (NPM)* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2016.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis secara parsial adanya pengaruh *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Shares (EPS)* dan *Net Profit Margin (NPM)* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian tersebut diharapkan akan diperoleh manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan sebagai sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian permasalahan ini dan menambah sumber pustaka yang telah ada.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan dan masukan bagi pihak perusahaan dalam mengevaluasi kinerja keuangan khususnya rasio *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)*, *Earning Per Shares (EPS)* dan *Net Profit Margin (NPM)* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012–2016. Untuk menetapkan kebijakan selanjutnya agar dapat mempertahankan kondisi pembangunan yang stabil dan meningkatkan kualitas pembangunan yang ada di Indonesia.

b. Bagi Investor

Hasil Penelitian ini dapat memberikan informasi tentang pengaruh laporan keuangan terhadap harga saham yang diperdagangkan di pasar modal, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan dapat dipergunakan sebagai alat untuk memilih pada bidang perusahaan mana yang mempunyai rasio keuangan yang baik dan meramalkan harga saham perusahaan properti dan *real estate* di *BEI* sehingga akan mengurangi resiko kerugian dan menghasilkan *return* saham yang baik.