BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Sejak Januari 1996, dalam rangka memberikan informasi yang lebih lengkap kepada publik, Bursa Efek Indonesia (dulu Bursa Efek Jakarta) mengelompokkan semua saham yang tercatat di BEI ke dalam sembilan sektor yang didasarkan pada klasifikasi industri (www.bapepam.go.id). Hal tersebut dilatar belakangi oleh peningkatan jumlah perusahaan yang bergabung ke dalam pasar modal, dan juga meningkatnya besar dana yang dihimpun.

Pasar modal ini menyediakan informasi yang dipublikasikan untuk kepentingan parapelakupasar (investor), yaitu dapat berupa informasi *historical price,* publikasi laporankeuangan perusahaan, informasi yang ada di laporan tahunan, dan kejadian-kejadiandalam perusahaan. Informasi-informasi yang dipublikasikan tersebut maupun informasipribadi seringkali diperlukan investor dalam mengamati pergerakan harga saham danmelakukan transaksi jual beli saham dengan harapan untuk memperoleh *return*.

Pasar modal Indonesia mengalami perkembangan sejak dibuka kembali BEI sekitar tahun 1977. Namun sejak krisis ekonomi tahun 2008, banyak perusahaan mengalami kesulitan karena memiliki hutang dollar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit melonjak sampai 50% sehingga perusahaan kesulitan membayar cicilan kredit (Kompas 2008). Menurunnya kinerja

perusahaan akan direspon investor di pasar modal sehingga mempengaruhi harga pasar saham.

Nurjanti Takarini dan Hamidah Hendrarini (2011) mengemukakan bahwa harga saham dapat dikatakan indikator keberhasilan perusahaan dimana kekuatan pasar di bursa ditunjukan dengan adanya transaksi jual beli saham tersebut di Pasar Modal. Dengan begitu berbagai transaksi tersebut adalah hasil dari pengamatan para investor terhadap kinerja perusahaan dalam meningkatkan suatu profit. Dalam hal ini peningkatan kinerja perusahaan dalam meningkatan profit mampu menjadi daya tarik para investor dalam berinvestasi.

Alwi Abdul Rachman dan Sutrisno (2013) mengemukakan bahwa investasi yang dilakukan secarang langsung tidak langsung adalah dengan cara menanamkan dana yang dimiliki dalam berbagai jenis sekuritas/ surat berharga yang diperdagangkan berupa: saham, obligasi, *warrant*, *right*. Saham (*shares*) adalah surat bukti kepemilikan bagian modal atau tanda penyertaan modal pada perseroan terbatas yang memberi hak atas dividen dan lain-lain. Menurut besar kecilnya modal disetor saham merupakan komoditi investasi yang tergolong beresiko tinggi karena sifatnya yang peka terhadap perubahan. Investasi di pasar modal sekurang kurangnya perlu memperhatikan dua hal yaitu: keuntungan yang diharapkan dan resiko yang mungkin terjadi. Analisis terhadap nilai saham merupakan langkah mendasar yang harus dilakukan investor sebelum melakukan investasi.

Namun pada kenyataan yang ada lebih banyak orang yang cenderung berminat menginvestasikan dananya pada sektor properti. Hal ini dikarenkan

harga tanah yang cenderung naik, dan *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain.Investasi pada sektor ini bersifat jangka panjang dan pertumbuhannya sangat sensitif terhadap indikator makro ekonomi, seperti pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah.

Sejak krisis ekonomi tahun 1998, banyak perusahaan pengembang mengalami kesulitan karena memiliki hutang yang didominasi oleh dolar Amerika dalam jumlah yang besar, yang telah dipinjamnya pada saat sebelum krisis ekonomi guna membangun properti. Krisis ekonomi menyebabkan bunga kredit melonjak hingga 50% sehingga pengembang mengalami kesulitan untuk membayar cicilan kreditnya (dalam bentuk dolar Amerika). Tunggakan hutang dalam jumlah yang besar, menurunkan kinerja keuangan perusahaan, yang kemudian berdampak pada respon investor di pasar modal sehingga mempengaruhi harga pasar saham.

Bisnis properti mengalami kejayaan pada tahun 1996. Para ahli properti memperkirakan bisnis properti mempunyai siklus perkembangan setiap tujuh tahun sekali. Setelah *booming* pada tahun 1996, diperkirakan pada tahun 2003 bisnis properti akan kembali mengalami masa kejayaannya, akan tetapi terjadi krisis ekonomi pada tahun 1998, maka perkiraan menjadi mundur ke tahun 2005. Sebenarnya iklim investasi di sektor properti sudah mulai terlihat bangkit sejak tahun 2000 dan saat itu beberapa bank menurunkan suku bunga kredit menjadi

15%. Kegiatan ini membangkitkan pasar properti yang sejalan dengan perbaikan kinerja keuangan beberapa emiten properti. Tercatat tahun 2002, Ciputra Surya mengalami kenaikan penjualan perumahan di Surabaya sebesar 39% dan merestrukturisasi hutang, sehingga pada akhir Maret 2003 hutang yang tercatat hanya sebesar Rp. 219 Milyar. Rasio harga saham 0,2 dari nilai bukunya. Duta Pertiwi juga mengalami pertumbuhan penjualan sebesar 61% pada tahun 1999-2002 dan telah merestrukturisasi hutang sehingga rasio hutang bersih terhadap ekuitas perusahaan adalah 36%. Harga sahamnya naik tiga kali dalam dua tahun terakhir (Kompas 2003).

Tahun 2007 diperkirakan bisnis properti mencapai puncaknya dan menuju titik balik sehingga *developer* sudah mengantisipasi kemungkinan risiko yang muncul pada periode yang akan datang (Kompas, 2007). Prediksi ini tidak didukung oleh pertumbuhan properti pada tahun sebelumnya yaitu tahun 2006 yang mengalami penurunan. Padahal indikator ekonomi makro pada tahun 2006 lebih baik dibandingkan dengan indikator ekonomi makro pada tahun 2005. Oleh sebab itu, seharusnya bisnis properti pada tahun 2006 mengalami perkembangan yang lebih baik dari pada tahun 2005. Kondisi ekonomi makro yang semakin membaik, seharusnya membuat kinerja keuangan sektor properti semakin membaik, Karenadengan turunnya tingkat bunga dan inflasi serta naiknya pendapatan bruto dapat menaikkan daya beli masyarakat terhadap properti yang ditawarkan oleh pengembang, sehingga menaikkan jumlah transaksi atas properti yang ditawarkan. Naiknya jumlah transaksi akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan properti yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan.

Berikut ini adalah data laporan keuangan tahunan yang telah diaudit pada perusahaan properti yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data ini merupakan fenomena kejanggalan laporan keuangan tahunan perusahaan yang terjadi pada perusahaan properti periode 2009 - 2013

Tabel 1.1
Data Perusahaan Sub Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Kode	Nama Perusahaan	Tahun	ROA (%)	DER (%)	EPS (Rp)	Tahun	Harga Saham (Rp)
ASRI	PT Alam Sutera Realty	2008	2	74	3,43	2009	105
		2009	3	84	5,45	2010	295
		2010	6	107	16,26	2011	460
		2011	10	116	33,68	2012	600
		2012	11	131	61,19	2013	430
BAPA	PT Bekasi Asri Pemula	2008	0,35	119,39	0,69	2009	67
		2009	6,66	101,41	13,82	2010	250
		2010	9,30	82,05	19,51	2011	148
		2011	3,99	83,26	9,08	2012	139
		2012	2,82	81,87	6,78	2013	66
DART	PT Duta Anggada Realty	2008	3,6	279,8	35	2009	195
		2009	0,9	313.40	11,00	2010	186
		2010	1,1	199,80	9,00	2011	435
		2011	1,6	68	22,00	2012	760
		2012	4,2	37,50	61,00	2013	445
ELTY	PT Bakrieland Development	2008	3,26	70	13,66	2009	193
		2009	1,14	124,81	6,64	2010	157
		2010	1,05	82,06	5,74	2011	119
		2011	(0,11)	81,54	(0,48)	2012	54
		2012	(7,89)	83,12	(27,26)	2013	50
GPRA	PT Perdana Gapuraprima Tbk	2008	0,81	164	6,38	2009	140
		2009	2,37	133	9,76	2010	125
		2010	2,97	94	10,96	2011	156
		2011	3,63	90	11,40	2012	230
		2012	4,30	86	14,43	2013	151
JRPT	PT Jaya Real Property, Tbk	2008	6,68	74,76	53,75	2009	800
		2009	7,41	86,71	71,55	2010	1.300
		2010	8,04	109,65	100,33	2011	2.200
		2011	8,48	114,93	131,14	2012	2.900
		2012	8,55	125	161,82	2013	800

Sumber :www.idx.co.id, ICMD

Dari tabel tersebut dapat diketahui terdapat fenomena ketidaksesuaian antara ROA, DER, EPS dan harga saham dengan teori pendukung. Dalam teori,Robert Ang (1997) dalam Abied Lutfhi Safitri(2013), menyatakan bahwa semakin besar ROA, maka semakin baik karena tingkat keuntungan yang dihasilkan perusahaan dari pengelolaan asetnya semakin besar, dengan pengelolaan aset yang semakin efisien maka tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan akan meningkat yang nantinya akan meningkatkan harga saham. Pernyataan ini didukung penelitianyang dilakukan oleh Abigael K dan Ika S (2008), Zuliarni (2012), yang menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap Harga Saham.

Dengan begitu ROAyang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungkan yang tinggi bagi pemegang saham. Semakin mampu perusahaan memberikan keuntungan bagi pemegang saham maka semakin besar saham tersebut diinginkan untuk dibeli. Hal ini menyebabkan permintaan akan saham tersebut meningkat dan selanjutnya akan menyebabkan harga saham tersebut naik. Dengan demikian maka *Return OnAssets*akan mempengaruhi perubahan harga saham. Maka tingkat pengembalian aset atau *return on assets* (ROA) menjadi tolok ukur para investor. Semakin tinggi tingkat pengembalian aset maka semakin tinggi harga saham di pasar begitu pun sebaliknya.

Namun pada fenomena ini terlihat pada perusahaan PT Bekasi Asri Pemula, pada tahun 2010 perusahaan ini mengalami kenaikan ROA dari tahun sebelumnya menjadi 9,30%. Kenaikan ini tidak diikuti dengan kenaikan harga

saham pada tahun tersebut, justru pada tahun tersebut harga saham PT Bekasi Asri Pemula turun drastis menjadi Rp 148.Pada tahun 2012 ROAPT Duta Anggada Realtynaiksebesar 4,2%, dampak dari kenaikan ROA ini justru membuat harga saham turun menjadi Rp 445. Fenomena serupa terjadi pada PT Perdana Gapuraprima Tbk, ROA pada perusahaan ini mengalami kenaikan pada tahun 2009 dan 2012 namun kenaikan tingkat pengembalian aset tersebut tidak diikuti dengan naiknya harga saham. Pada tahun tersebut secara bersamaan harga saham PT Perdana Gapuraprima mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya.Fenomena yang sama terjadi pada PT Jaya Real Property Tbk, tepat tahun 2012 pula persentase tingkat pengembalian ekuitas (ROA) perusahaan tersebut meningkat sebesar 8,55%. Namun kenaikan ini justru menurunkan harga saham PT Jaya Real Property yang tahun sebelumnya sebesar Rp 2.900 menjadi Rp 800.

Fenomena lain terjadi pada rasio hutang (DER) pada perusahaan PT Alam Sutera Realty. Tepat tahun 2009 – 2011 persentase rasio hutang dari tahun ke tahun meningkat, pada tahun 2009 mengalami peningkatan dengan persentase sebesar84%, lalu tahun 2010 mengalami peningkatan rasio hutang sebesar 107%, tahun 2011 mengalami peningkatan persentase rasio hutang sebesar 116%. Peningkatan persentase rasio hutang tersebut tidak diikuti dengan penurunan harga saham di Pasar, bahkan yang terjadi pada tahun 2010 – 2012 terjadi peningkatan harga saham pada PT Alam Sutera Realty. Tahun 2010 harga saham PT Alam Sutera Realty mencapai Rp 295, tahun 2011 diikuti dengan kenaikan harga saham sebesar Rp 460, tahun 2012 harga saham mengalami kenaikan

mencapai Rp 600. Fenomena lain terjadi pada PT Bekasi Asri Pemula, pada tahun 2010 dan 2012 rasio hutang (DER) pada perusahaan ini mengalami penurunan. Penurunan ini tidak diikuti dengan kenaikan harga saham, yang terjadi justru adanya penurunan harga saham pada PT Bekasi Asri Pemula. Fenomena serupa terjadi pada PT Duta Anggada Realty, tahun 2012 persentase rasio hutang mengalami penurunan sebesar 37,5% namun diikuti pula dengan penurunan harga saham pada tahun tersebut sebesar Rp 445. Hal ini jelas bertolak belakang dengan teori pendukung. Fenomena yang sama terjadi pada tahun 2010 dan 2011 pada PT Bakrieland Development. Tahun 2010 rasio hutang (DER) perusahaan ini mengalami penurunan sebesar 82,06% dan tahun 2011 mengalami penurunan DER pula mecapai 81,54%. Penurunan rasio hutang tahun 2010 dan 2011 diikuti pula dengan penurunan harga saham PT Bakrieland Development pada tahun tersebut. Hal yang sama terjadi pada PT Perdana Gapura Prima pada tahun 2009 dan 2012yang mengalami penurunan dan diikuti dengan penurunan harga saham. Fenomena yang berbeda terjadi pada PT Jaya Real Property, tahun 2009 hingga 2011 terjadi peningkatan persentase DER pada perusahaan ini dan diikuti dengan penurunan harga sahamnya.

Fenomena yang terjadi pada berbagai perusahaan tersebut jelas bertentangan dengan teori pendukung mengenai rasio hutang (DER). Menurut Putu Dina Aristya Dewi dan I.G.N.A Suaryana (2013) menyatakan bahwa tingkat resiko perusahaan tercermin dari rasio DER yang menunjukkan seberapa besar modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban perusahaan. Dengan ini dapat disimpulkan bahwa tingkat rasio DER

yang tinggi merupakan tingkat risiko yang tinggi bagi para investor untuk berinvestasi sehingga para investor lebih menghindari tingkat rasio DER yang tinggi. Tingkat rasio DER yang tinggi tersebut akan berdampak pada penurunan permintaan saham di Pasar sehingga menurunkan harga saham tersebut.

Fenomena selanjutnya terjadi pada laba per lembar saham (EPS) tercermin pada perusahaan PT Alam Sutera Realty pada tahun 2012 mengalami kenaikan EPS sebesar Rp 61,19, namun kenaikan EPS tersebut dikuti dengan turunnya harga saham menjadi Rp 430. Fenomena serupa terjadi pada PT Bekasi Asri Pemula. Tahun 2010 perusahaan ini mengalami kenaikan laba per lembar saham sebesar Rp 19,51, namun peningkatan ini diikuti dengan penurunan harga saham sebesar Rp. 148. Fenomena lain terjadi pada PT Duta Anggada Realty di tahun yang sama denganpenurunan laba per lembar saham sebesar Rp 9 dan sekaligus diikuti peningkatan harga saham sebesar Rp 435. Pada tahun 2012 PT Duta Anggada Realty mengalami kenaikan sebesar Rp 61 dan diikuti dengan penurunan harga saham menjadi Rp 445. Hal lain terjadi pada PT Perdana Gapuraprima Tbk pada tahun 2009 dan 2012. Pada tahun tersebut terjadi penurunan EPS dan diikuti penurunan harga saham. Fenomena yang berbeda terjadi pada PT Jaya Real Property tahun 2012. Pada tahun tersebut terjadi kenaikan EPS dan diikuti dengan menurunnya harga saham secara drastis dari Rp 2.900 menjadi Rp 800 Fenomena ini sangat berbeda dengan teori pendukung yang ada.

Pada dasarnya *Earning Per Share* (EPS) menunjukkan perbandingan antara besarnya keuntungan bersih yang diperoleh investor atau pemegang saham terhadap jumlah lembar saham (Abied Luthfi Safitri, 2013). Dapat disimpulkan

semakin tinggi laba per lembar saham yang diperoleh investor maka semakin tinggi pula daya tarik investor untuk berinvestasi pada saham tersebut. Sehingga permintaan saham di pasar akan tinggi dan harga saham pun akan meningkat.

Fenomena-fenomena yang terjadi pada perusahaan properti rata-rata terjadi setelah tahun 2009. Tahun 2009 menjadi tantangan besar bagi perusahaan propertisebagaimana di bagian dunia lainnya, duniausaha di Indonesia akan menghadapi tantangan yang lebihbesar. Krisis keuangan yang terjadi di Amerika Serikat telahmerambat ke seluruh dunia, termasuk Indonesia. Kondisilikuiditas dan melemahnya daya beli konsumen menjaditantangan utama bagi sektor properti Indonesia. Dengan begitu kondisi ini akan berimbas pada kinerja perusahaan properti pada properti.

Dalam penentuan saham seorang investor tentunya diperlukan pemahaman dalam menganalisa kinerja keuangan perusahaan Tentulah dari itu diperlukan analisis yang perlu diperhatikan dalam penentuan saham. Analisis ini berupa analisis fundamental dan analisis tehnikal yang berlaku pada harga saham perusahaan tersebut. Sehingga berdampakpada naik turunnya harga perusahaan. Analisis teknikal menggunakan data harga saham di masa lalu, sedangkan analisis fundamental menggunakan faktor yang diidentifikasikan sehingga dapat mempengaruhi harga saham di masa mendatang. Dasar dari analisis fundamental adalah faktor fundamental suatu perusahaan.

Analisa fundamental berkaitan dengan penilaian kinerja keuangan tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan mencapai tujuannya (Stoner et al.1995).Untuk menganalisis kinerja perusahaan dapat digunakan rasio keuangan (Gitman 2003).

Dengan analisis tersebut, para analisis mencoba memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Umumnya faktor-faktor fundamental yang diteliti adalah *Return On Total Assets (ROA), Return On Equity (ROE), Deviden Payout Ratio(DPR), Earning Price Share (EPS)* dan *Debt Equity Ratio (DER).* Selain analisis fundamental, juga ada analisis teknikal dengan menggunakan data pasar yang dipublikasikan yaitu harga saham. Harga saham suatu perusahaan menjadi tinggi ketika perusahaan memiliki prospek yang baik dimasa yang akan datang.

Menurut Abied Luthfi Safitri (2013) dalam penelitian Pengaruh *Earning Per Share, Price Earning Ratio, Return On Asset, Debt To Equity Ratio*, dan *Market Value Added* Terhadap Harga Saham Dalam Kelompok Jakarta Islamic Index menyatakan bahwa secara simultan variabel *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), *Return On Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Market Value Added* (MVA) berpengaruh terhadap Harga Saham dalam Kelompok Jakarta Islamic Index (JII) tahun 2008-2011 dan secara parsial hanya variabel *Earning Per Sh*are (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Market Value Added* (MVA) yang berpengaruh positif signifikan terhadap Harga Saham dengan tingkat signifikansi EPS sebesar 0,000, PER sebesar 0,017 dan MVA sebesar 0,004, sedangkan *Return On Assets* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham dalam Kelompok Jakarta Islamic Index (JII) tahun 2008-2011"

Menurut Nurjanti Takarini dan Hamidah Hendarini (2011) dalam penelitian rasio keuangan dan pengaruhnya terhadap harga saham perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index menyatakan bahwa secara parsial *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif tidaksignifikan atau tidak berpengaruh secara nyata terhadap harga saham. Hasil analisis secara parsial *Quick Ratio* (QR) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Hasil analisis secara parsial *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham. Hasil analisis secara parsial *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif tidak signifikan atau tidak berpengaruh secara nyata terhadap harga saham. Hasil analisis secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham.

Menurut Putu Dina Aristya Dewi dan I.G.N.A. Suaryana (2013) dalam penelitian pengaruh EPS, DER, dan PBV terhadap harga saham menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan positif bagi harga saham perusahaan emiten bidang Food and Beverage yang teregister di BEI pada tahun pengamatan 2009-2011, DER berpengaruh signifikan negatif bagi harga saham perusahaan emiten bidang Food and Beverage yang teregister di BEI pada tahun pengamatan 2009-2011, PBV berpengaruh signifikan positif bagi harga saham perusahaan emiten bidang *Food and Beverage* yang teregister di BEI pada tahun pengamatan 2009-2011.

Menurut Alwi Abdul Rachman dan Sutrisno (2013) dalam penelitian analisis pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap harga saham perusahaan manufaktur dapat disimpulkan bahwa secara simultan, faktor fundamental yang

terdiri dari *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER),*Return on Assets* (ROA), *Current Ratio* (CR), *Price to Book Value* (PBV), *Price Earning Ratio* (PER), *Quick Assets to Inventory* (QAI), *Net Profit Margin* (NPM), *Total Assets Turn Over* (TATO), dan *Return On Investment* (ROI), memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa pola pergerakan harga saham dapat dipengaruhi oleh faktor fundamental secara bersama-sama.Secara parsial faktor fundamental yang memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan manufaktur di Bursa Efek indonesia adalah EPS, DER, ROA, PBV, PER, QAI, dan ROI yang menunjukan hasil signifikan kurang dari 5%. Sedangkan factor fundamental lainya seperti CR, NPM dan TATO tidak mempengaruhi harga saham.

Menurut tesis Almas Hijriah (2007) dalam penelitian pengaruh faktor fundamental dan risiko sistematik terhadap harga saham properti di bursa efek Indonesia menyimpulkan bahwa secara simultan faktor fundamental yang terdiri dari *return on assets* (ROA), *Lg return on equity* (LgROE), *debt to equity ratio* (DER), *Lg price earning ratio* (LgPER), *earning per share* (EPS), *Lg book value* (LgBV) dan risiko sistematik (Beta) memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Jakarta. Hal ini menunjukkan bahwa pola pergerakan harga saham dapat dipengaruhi oleh faktor fundamental dan risiko sistematik secara bersama-sama. Sedangkan secara parsial, variabel *Lg return on equity* (LgROE), *Lg price earning ratio* (LgPER), *Lg book value* (LgBV) sebagai faktor fundamental yang memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham properti di Bursa Efek Jakarta. Hal ini menunjukkan bahwa faktor

fundamental LgROE, LgPER, LgBV berpengaruh secara dominan terhadap harga saham.

Menurut jurnal Herry Susanto dan Dika Nurliana (2009) dalam penelitian analisis pengaruh faktor fundamental dan risiko sistematik terhadap harga saham pada perusahaan perdagangan di BEI menyimpulkan bahwa secara parsial, hanya nilai buku yang mempengaruhi pergerakan harga saham. Faktor pengembalian aset, pengembalian ekuitas, rasio pembagian deviden, rasio hutang terhadap ekuitas, laju pengembalian yang diinginkan, dan risiko sistematik tidak berpengaruh secara parsial terhadap pergerakan harga saham. Secara simultan, semua rasio fundamental (pengembalian aset, pengembalian ekuitas, rasio pembagian deviden, rasio hutang terhadap ekuitas, nilai buku, laju pengembalian yang diinginkan), dan risiko sistematik secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Menurut Fitri aulianisa(2013) dalam penelitian pengaruh faktor fundamental dan risiko sistematik terhadap harga saham di pasar modal syariah menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil uji parsial (Uji t), dari 6 variabel independen (factor fundamental dan risiko sistematik) hanya variabel EPS (X4) dan PER (X5) yang berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham dengan nilai signifikansi masing-masing 0.000 dan 0.013 dengan 5%, sedangkan variable independen lain (DAR, ROA, NPM dan Beta) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan/pergerakan harga saham. Sedangkan hasil uji simultan (Uji F) menunjukkan bahwa faktor fundamental (DAR, ROA, NPM, EPS, PER) dan risiko sistematik (Beta) secara simultan berpengaruh secara

signifikan terhadap pergerakan atau perubahan harga saham perusahaan yang listing di JII selama 2007-2010 dengan nilai signifikansi 0.000 atau lebih kecil dari 5%.

Menurut tesis Roskarina Setianingrum (2009) dalam penelitian pengaruh factor-faktor fundamental dan risiko sistematik terhadap harga saham (studi kasus pada perusahaan manufaktur yang listed di BEI) menyimpulkan bahwa *ROA (Return On Asset), ROE, Dividend Payout Ratio, EPS (Earning Per Share), Debt to Equity Ratio (DER),*Resiko Sistematik (*β*) secara simultan berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan secara parsial, variabel *Dividend Per Share* dan *Earning Per Share* yang berpengaruh terhadap harga saham sedangkan variabel lainnya tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Nilai koefisien determinasi sebesar 0,841 yang menjelaskan sebesar 84,1% yang berarti bahwa investor mempertimbangkan kinerja keuangan perusahaan dalam melakukan kegiatan investasinya terutama *Dividend Payout Ratio* dan *Earning Per Share.*

Dari fenomena dan latar belakang tersebut dengan ini penulis bermaksud mengambil judul penelitian **"Tingkat Pengembalian Aset, Rasio Hutang dan Laba Per Lembar Saham Berdampak Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia"**.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Suku bunga kredit melonjak sampai 50% sehingga perusahaan properti kesulitan membayar cicilan kredit dalam mata uang dollarAmerika (Kompas 2008),
2. Akhir Mei 2013, indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75% dikarenakan Bank Indonesia (BI) mulai menaikan suku bunga acuan BI rate pada awal Juni 2013. (Kompas, 2013)
3. Rata-rata perusahaan properti di BEI mengalami kenaikan tingkat pengembalian aset namun diikuti dengan menurunnya harga saham. Hal ini terjadi pada perusahaan PT Bekasi Asri Pemula, PT Perdana Gapuraprima, Tbk, Jaya Real Property, Tbk. Diindikasikan bahwa harga saham tetap turun ketika ROA meningkat dikarenakan rasio hutang yang tinggi sehingga menurunkan daya tarik investor karena saham tersebut sangat beresiko bagi para investor.
4. Rata-rata perusahaan properti di BEI mengalami penurunan rasio hutang pada tahun 2010 hingga 2013, namun harga saham perusahaan properti pada tahun tersebut mengalami penurunan pula. Hal tersebut sempat terjadi pada PT Bekasi Asri Mulya, PT Duta Anggada Realty, PT Bakrieland Development, PT Perdana Gapuraptima, Tbk. Sedangkan PT Alam Sutera realty dan PT Jaya Real Property, Tbk

mengalami kenaikan rasio hutang yang diikuti dengan meningkatnya harga saham.

5. Rata-rata perusahaan properti mengalami kenaikan laba per lembar saham (EPS) namun tidak diikuti dengan kenaikan harga saham pada tahun tersebut. Hal ini terjadi pada PT Alam Sutera Realty, PT Bekasi Asri Mulya, PT Duta Anggada Realty, PT Perdana Gapuraprima Tbk, dan Jaya Real Propety Tbk.
6. Tahun 2009 menjadi tantangan besar bagi perusahaan properti sebagaimana di bagian dunia lainnya, krisis keuangan di Amerika serikat berdampak pada kondisilikuiditas dan melemahnya daya beli konsumen menjaditantangan utama bagi sektor properti Indonesia.

1.2.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang penulis ambil diantaranya :

1. Bagaimana perkembangan tingkat pengembalian aset pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana perkembangan rasio hutang pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana perkembangan laba per lembar saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
4. Bagaimana perkembangan harga saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

5. Seberapa besar tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar saham berdampak secara simultan dan parsial terhadap harga saham pada perusahaan propertidi Bursa Efek Indonesia.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Mengumpulkan data dari berbagai informasi terkait dengan pengaruh tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar saham terhadap harga saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang sudah dirumuskan di atas,tujuan penulis adalah :

1. Untuk mengetahui perkembangan tingkat pengembalian aset pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui perkembangan rasio hutang pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui perkembangan laba per lembar saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui perkembangan harga saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar saham secara simultan maupun

parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

Bagi investor dan calon investor memberikan tambahan informasi tentang pengaruh tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar sahamterhadap harga saham pada perusahaan properti di BEI dalam menaksir harga saham.

Bagi perusahaan memberikan tambahan masukan dalam kebijakan yang menyangkut tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar saham terhadap harga saham pada perusahaan propertidi BEI sehingga investor akan membeli saham perusahaan.

1.4.2 Kegunaan Akademis

Bagi peneliti selanjutnya, memberikan wawasan lebih luas dan lebih mendalam mengenai pasar modal dan sumber referensi data dalam melakukan penelitian selanjutnya terutama penelitian yang terkait tingkat pengembalian aset, rasio hutang dan laba per lembar saham yang mempengaruhi harga saham.

1.5 Lokasi Penelitian Dan Waktu Pelaksanaan

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada pada perusahaan properti yang telah terdaftar di bursa Efek Indonesia, PT (Indonesia Stock Exchange). Adapun perusahaan properti tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 1.2

Lokasi Penelitian

Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	Alamat Perusahaan
ASRI	PT Alam Sutera Realty	Wisma Argo Manunggal Lantai 18 Jalan Jendral Gatot Subroto Kav 22 Jakarta
BAPA	PT Bekasi Asri Pemula	Jalan Arjuna No. 1 Tanjung Duren Selatan Jakarta
DART	PT Duta Anggada Putra	Plaza Chase Lantai 21 Jalan Jendral Sudirman Kav 21 Jakarta
ELTY	PT Bakrieland Development	Wisma Bakrie I, Lantai 6 dan 7 Jl. H. R. Rasuna Said Kav. B-1 Jakarta Selatan
GPRA	PT Perdana Gapuraprima Tbk	The Bellezza Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No.34 Jakarta
JRPT	PT Jaya Real Property, Tbk	CBD Emerald Blok CE / A No.1 Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang

1.5.2 Waktu Penelitian

Tabel 1.3

Waktu Pelaksanaan

Tahap	Prosedur	Bulan																											
		Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
I	**Tahap Persiapan :**																												
	1. Pembuatan outline dan proposal UP																												
	2. Pendaftaran formulir penyusunan UP																												
	3. Menentukan tempat penelitian																												
II	**Tahap Pelaksanaan :**																												
	1. Pengajukan outline dan proposal Up																												
	2. Bimbingan UP dengan dosen pembimbing																												
	3. Meminta surat pengantar ke BEI																												
	4. Pengumpulan Data																												
	5. Pengolahan data dan Analisis																												
	6. Seminar UP																												
	7. Revisi UP																												
III	**Tahap Pelaporan :**																												
	1. Menyiapkan draft skripsi																												
	2. Sidang akhir skripsi																												
	3. Penyempurnaan laporan skripsi																												
	4. Penggandaan skripsi																												