**BAB I**

**PENDAHULUAN**

* 1. **Latar Belakang Penelitian**

Perusahaan *property* dan *real estate* pada zaman ini sedang berkembang pesat. Perkembangan industri property saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor property juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Bisnis property dan real estate sangat sering mengalami kenaikan harga. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, 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.

Selanjutnya sektor properti sebagai salah satu instrumen usaha biasanya dipilih investor. Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan properti dan *Real Estate* mempunyai struktur modal yang tinggi.

Harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun yang dikarenakan jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan semakin tinggi karena semakin bertambahnya jumlah penduduk dan penentu harga bukanlah pasar tetapi orang (pihak) yang menguasai tanah tersebut membuat industri properti dan real estate ini semakin banyak disukai oleh investor ataupun kreditor. Sektor properti dan *Real Estate* merupakan sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada khirnya akan mempengaruhi pada daya beli masyarakat.

Harga saham emiten yang sempat melejit tinggi belakangan memudar. Tren harga saham emiten properti bergerak turun sejak Bank Indonesia mulai mengerek suku bunga acuan bi rate awal Juni 2013 lalu. Pada akhir Mei 2013 indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. Dalam hal ini penurunan harga saham sektor properti lebih dalam ketimbang indeks harga saham gabungan di periode yang sama yang tercatat sebesar 13,22%.

Salah satu biang keladi harga saham emiten properti bergerak turun adalah akibat kenaikan BI rate sejak juni 2013 BI rate telah naik 5 kali sampai bertengger di 7,5%. Tak hanya itu ekonomi yang melambat dan kebijakan *loan to value (LTV)* dalam bentuk kredit kepemilikan rumah (KPR) kedua membawa sentimen negatif kepergerakan saham emiten propeti. Kenaikan suku bunga menurut wilson, menjadi pangkal permasalahan penurunan permintaan rumah dengan kredit. Melvina Wildasari analis *Trimegah Securities* menyatakan bahwa saham-saham emiten properti turun karena disebabkan depresiasi rupiah. Tren kinerja saham emiten sektor properti pada tahun 2013 masih dibawah ekspektasi.

Perusahaan mempunyai berbagai macam usaha dalam menarik jumlah investor dan meningkatkan harga sahamnya, salah satunya yaitu dengan mengevaluasi faktor-faktor yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga saham suatu perusahaan. Menurut Indriyo Gitosudarmo dan Basri (2002: 13) harga saham di pasar adalah merupakan perhatian utama dari perhatian manajer keuangan untuk memberikan kemakmuran kepada para pemegang saham atau pemilik perusahaan.

Untuk mengukur tingkat keberhasilan perusahaan dalam aktivitas investasi terdapat suatu analisis yaitu analisis terhadap rasio profitabilitas. Menurut Brigham dan Houston (2006: 107) profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijaksanaan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan dalam hal menunjukan kombinasi efek dari likuiditas, manajemen aktiva, dan utang pada hasil operasi.

Rasio profitabilitas antaralain 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 Kasmir (2011: 202) *Return on Investment (ROI)* merupakan salah satu rasio dari rasio profitabilitas dimana rasio profitabilitas ini digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Semakin tinggi ratio ini, maka semakin baik keadaan suatu perusahaan.

Salah satu indikator yang mengukur mengenai ROI adalah laba setelah pajak, dimana laba bersih pada sektor perperti turun. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh Maria Hudaibiyah Azzahra (SWA.co.id, 2016) Laba bersih perusahaan properti ini tercatat Rp96 miliar, atau anjlok 32% dibanding tahun lalu (YoY). Penurunan ini diakibatkan oleh belum stabilnya perekonomian baik dari dalam maupun luar negeri sehingga berdampak kepada sektor properti terutama properti yang menargetkan segmen menengah atas.

Perusahaan yang memutuskan untuk *Go Public* selain berorientasi terhadap laba/ keuntungan juga bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham perusahaan. Pakpahan (2010: 45) mengungkapkan harga saham merupakan persepsi investor mengenai keberhasilan kinerja perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan. Salah satu rasio keuangan yang sering digunakan investor adalah rasio *Earning Per Share (EPS)*. *Earning Per Share (EPS)* atau laba per lembar saham merupakan jumlah keuntungan yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa.

Beberapa sektor yang akan mendorong kenaikan EPS, diantaranya sektor infrastruktur, konmsumsi, dan komoditas. Selain itu ada juga sektor properti yang sempat lesu karena masyarakat mengerem pembelian dan menunggu kepastian tax amnesty “EPS 2016 secara umum mengalami penurunan.

Oleh karena itu, umumnya manajemen perusahaan, pemegang saham biasa maupun calon pemegang saham sangat tertarik pada EPS karena menggambarkan jumlah rupiah yang dapat diperoleh untuk setiap lembar saham biasa dan menggambarkan prospek laba di masa yang akan datang. Selain itu, laba per lembar saham (EPS) dapat dijadikan sebagai indikator tingkat nilai perusahaan untuk mengukur keberhasilan dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik saham dalam perusahaan.

Tingkat keuntungan yang dapat dihasilkan per lembar saham yang dimiliki oleh investor akan mempengaruhi penilaian investor terhadap suatu kinerja perusahaan emiten. Semakin tinggi nilai EPS maka investor menganggap prospek perusahaan sangat baik untuk kedepannya sehingga mempengaruhi tingkat permintaan terhadap saham perusahaan tersebut.

Penelitian yang pernah dilakukan berkaitan dengan nilai EPS diantaranya ialah hasil penelitian dari Indallah (2012) yang menyimpulkan bahwa rasio profitabilitas yang meliputi ROE, ROA, EPS dan NPM terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan Semen di BEI. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Zen (2009) menyimpulkan jika EPS tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap harga saham perusahaan di bidang property dan real estate di BEI pengamatan tahun 2004-2006. Perbedaan hasil penelitian ini tentu saja membuat pengaruh EPS terhadap harga saham menarik untuk dilakukan penelitian.

Menurut Weston dan Copeland (2001) Dividen Per Share (DPS) merupakan total semua dividen tunai yang dibagikan kepada pemegang saham dibandingkan dengan jumlah saham yang beredar. Atau bisa diartikan sebagai pendapatan setelah pajak yang dibagikan kepada pemegang saham. DPS yang tinggi diyakini akan dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Perusahaan yang bisa memberikan dividen yang besar, harga sahamnya juga akan meningkat. Sebaliknya perusahaan yang terus menerus tidak membagikan dividen, harga sahamnya juga akan menurun.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dipaparkan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang hasilnya diharapkan dapat mengetahui tentang : Pengaruh Return On Investment (ROI), Earning Per Share (EPS), dan Dividen Per Share (DPS) Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015).

* 1. **Rumusan Masalah**

Berdasarakan dari latar belakang penelitian yang telah diuraikan maka masalah- masalah yang akan diungkapkan lebih lanjut dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Berapa besar nilai ROI pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Berapa besar nilai EPS pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Berapa besar nilai DPS pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Berapa besar harga saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Berapa besar pengaruh ROI terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Berapa besar pengaruh EPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Berapa besar pengaruh DPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
8. Berapa besar pengaruh ROI, EPS dan DPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
   1. **Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data, mengelola data dan menganalisis kemudian ditarik kesimpulan, guna memberikan gambaran tentang pengaruh ROI, EPS dan DPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang kemudian ditarik kesimpulan.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Nilai ROI pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Nilai EPS pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Nilai DPS pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Pengaruh ROI terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Pengaruh EPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Pengaruh DPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
8. Pengaruh ROI, EPS dan DPS terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
   1. **Kegunaan Penelitian**
      1. **Kegunaan Praktis**

Penelitian ini bermaksud untuk memberikan kegunaan bagi pihak- pihak sebagai berikut :

1. Bagi penulis
2. Untuk mengetahui dan menganalisis *Return On Investment (ROI)* pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis *Earning Per Share (EPS)* pada perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis *Dividen Per Share (DPS)* pada perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis harga saham pada perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh *Return On Investment (ROI),* *Earning Per Share (EPS)* dan *Dividen Per Share (DPS)* terhadap harga saham pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Untuk membandingkan teori yang dipelajari dengan praktek yang sesungguhnya.
8. Untuk memenuhi salah satu syarat ujian sidang guna mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi.
9. Bagi Perusahaan

Hasil penulisan ini diharapkan dapat berguna bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan-kebijakan terutama kebijakan untuk mengelola harga saham perusahaan.

1. Bagi Pihak Lain

Yaitu sebagai sumbangan yang diharapkan akan memperkaya ilmu pengetahuan dan dalam rangka pengembangan disiplin ilmu akuntansi, serta memberikan referensi khususnya untuk mengkaji topik- topik yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian yang dilakukan penulis.

* + 1. **Kegunaan Teoritis**

Diharapkan dapat memberikan ilmu dalam bidang yang membahas mengenai perusahaaan *Property dan Real Estate*, khususnya mengenai topik *Return On Investment (ROI),* *Earning Per Share (EPS)*, *Dividen Per Share (DPS)* dan harga saham perusahaan *Property dan Real Estate.* Penulis berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, antara lain :

1. Bagi Perusahaan

Dalam hal ini adalah perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kiranya dapat memberikan informasi mengenai pengaruh *Return On Investment (ROI), Earning Per Share (EPS)* dan *Dividen Per Share (DPS)* terhadap harga saham pada perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1. Bagi Pihak Lain

Diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak- pihak yang menaruh minat dalam penelitian sejenis atau dapat dijadikan bahan penelitian yang lebih lanjut.

1. Bagi Penulis

Diharapkan penelitian ini dapat memberi pengetahuan tentang pengaruh *Return On Investment (ROI), Earning Per Share (EPS)* dan *Dividen Per Share (DPS)* terhadap harga saham perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

* 1. **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Property dan Real Estate*  yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Adapun yang dilakukan peneliti dalam pengambilan data tersebut yaitu dengan mengunjungi situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) sedangkan waktu penelitian ini dimulai dari tanggal disahkannya proposal penelitian hingga selesai.