

**PENGARUH INFORMASI PROSPEKTUS TERHADAP *INITIAL RETURN*
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
MELAKUKAN *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA**



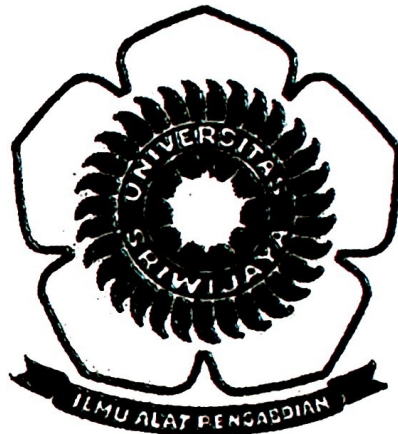
Skripsi Oleh :
Dienda Anggun Tiara
NIM 01081001047

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
2012**

S
332.607
Die
P
2012
ci. 122104

**PENGARUH INFORMASI PROSPEKTUS TERHADAP *INITIAL RETURN*
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
MELAKUKAN *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh :
Dienda Anggun Tiara
NIM 01081001047

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
2012**

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

**PENGARUH INFORMASI PROSPEKTUS TERHADAP INITIAL RETURN
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*
YANG MELAKUKAN *GO PUBLIC* DI BEI**

Disusun oleh:

Nama : Dienda Anggun Tiara
NIM : 01081001047
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif.

Tanggal Persetujuan :

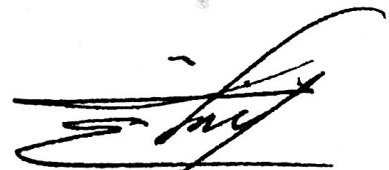
Dosen Pembimbing

Tanggal : 11-07-2012

Ketua :

Drs. A. Gani Harun, SU

NIP : 19480616 197703 1 001

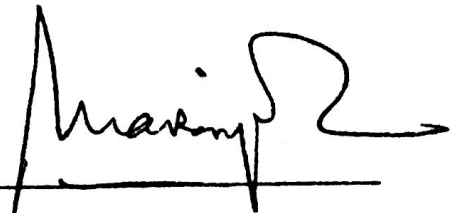


Tanggal : 11-07-2012

Anggota :

Drs. H. MA. Rasyid Hs. Umrie, MBA

NIP : 19541102 197602 1 001



TANDA PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

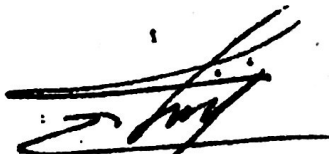
**PENGARUH INFORMASI PROSPEKTUS TERHADAP INITIAL RETURN
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*
YANG MELAKUKAN *GO PUBLIC* DI BEI**

Nama : DIENDA ANGGUN TIARA
NIM : 01081001047
Fakultas : EKONOMI
Jurusan : MANAJEMEN
Bidang kajian/Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 16 Juli 2012 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, 23 Juli 2012

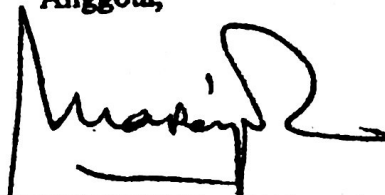
Ketua,



Drs. A. Gani Harun, S U

NIP 194806161977031001

Anggota,



Drs. H.M.A. Rasyid Hs. U, MBA

NIP 195411021976021001

Anggota,



Drs. H Samadi W. Bakar, S U

NIP 195004181980031001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Manajemen,



Dr. Mohammad Adam, S.E., M.E

NIP. 196706241994021002

PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dienda Anggun Tiara
Nim : 01081001047
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :

Pengaruh Informasi Prospektus Terhadap *Initial Return* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Melakukan *Go Public* di BEI.

Pembimbing :

Ketua : Drs. A. Gani Harun, SU
Anggota : Drs. H. MA. Rasyid Hs. Umrie, MBA
Tanggal Ujian :

Adalah benar hasil karya Saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak di sebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan Saya ini tidak benar dikemudian hari, Saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Palembang, Juli 2012

Pembuat Pernyataan

METERAI
TEMPEL
PAJAK PERALIHAN BANGSA
TGL. 20

7B77FAAF67718463

ENAM RIBU RUPIAH
6000



DJP

Dienda Anggun Tiara

01081001047

MOTTO

"Tidak ada kemenangan tanpa perjuangan"

"Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah bersama orang-orang yang sabar"

(Al-Baqarah: 153)

"Kesabaran ada 2; sabar atas sesuatu yang tidak kita inginkan, dan sabar menahan diri dari yang diinginkan"

(Ali bin Abi Thalib RA)

Alhamdulillah,

Skripsi ini Saya persembahkan untuk:

- ❖ *Kedua Orang tuaku tercinta – Daman Huri (Alm) & R. A. Yulia*
 - ❖ *Kakak, Ayuk, Adek tersayang*
 - ❖ *Keluarga Besar Buncit Putting Ratu(Alm)*
 - ❖ *Keluarga Besar R.A. Rahman (Alm)*
 - ❖ *Almamaterku*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya ehingga saya dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Informasi Prospektus Terhadap *Initial Return* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Melakukan *Go Public* di BEI”**. Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Penulisan skripsi ini dibagi dalam enam bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Gambaran perusahaan, dan Bab V Hasil Penelitian dan Pembahasan, Bab VI Kesimpulan dan Saran. Data utama yang digunakan adalah data sekunder perusahaan berupa laporan keuangan dan ikhtisar keuangan perusahaan yang diperoleh melalui *website* Bursa Efek Indonesia.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi para investor dalam memperoleh *initial return* saham perusahaan Property dan Real Estate dan sebagai bahan masukan bagi akademisi guna penelitian selanjutnya.

Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis tidak luput dari berbagai kendala. Kendala tersebut dapat diatasi berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. **Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, MBA, Rektor Universitas Sriwijaya.**
2. **Dr. H. Syamsurijal, AK, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.**
3. **Dr. Mohamad Adam, S.E, M.E, Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya**
4. **Welly Nailis, SE, MM, Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.**
5. **Drs. Abdul Gani Harun, SU, Pembimbing I Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan guna menyelesaikan skripsi.**
6. **Drs. H. MA. Rasyid Hs. Umrie, MBA, Pembimbing II Skripsi yang telah yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan guna menyelesaikan skripsi.**
7. **Drs. H. Samadi W. Bakar, SU, Penguji Ujian Komprehensif atas kritik dan saran yang membangun mengenai skripsi ini.**
8. **Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya**
9. **Seluruh staf dan pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.**
10. **Orang Tua tercinta, Alm. Daman Huri dan R. A. Yulia, dua sumber mata air kasih sayang. Untuk kesabaran Mama menghadapi Adin, untuk kepercayaan Papa untuk Adin menjaga Mama. Terimakasih untuk segalanya. Ini adalah awal untuk membanggakan dan membahagiakan kalian.**

11. Saudara-saudara tersayang,

- **Yoppie Perdana Putra, SE**, kakak yang selalu menyediakan setiap detil keperluan. Terimakasih untuk keringat yang terperas demi menyekolahkan tinggi adikmu ini. Ayuk ipar tersayang, **Anita Febriani**, terimakasih untuk dukungannya menyelesaikan skripsi ini.
- **Dwi Citra, A.Md**, ayuk yang selalu berusaha melengkapai kekurangan, rela berbagi segala "*hal cewek*" sejak kecil. Terimakasih untuk pahit-manis jadi adikmu, *Dora*. *muah*. Kakar ipar tersayang, **Hadi Kurniawan**, terimakasih untuk dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
- **Yulio Adhi Nugraha**, adik *rewel* merangkap sopir kemana saja. Terimakasih, *j-u-l-i-o*.

12. Keluarga Besar **Buncit Puting Ratu (Alm)** dan **Aminah (Alm)**

13. Paman terkasih **Alm. Sulaiman Surya Manggala**, ada banyak hal yang ingin adin utarakan, tetapi kamu terlanjur pergi. Terimakasih telah menjadi salah satu inspirasi Adin.

14. Keluarga Besar **R.A. Rahman (Alm)** dan **R. A. Hj. Chodijah (Alm)**.

15. Tante dan Om terkasih ; **Om R.A. Fanani & Tante R. A. Jamilah**, **Om Haroni Mattjik & Tante Rosmala Dewi**, **Om Erjuni & Tante Yusmira Dewi**, **Om R. Oesman & Tante Nuraini**. Kalian adalah rumah kedua bagi Adin. Terimakasih untuk kasih sayang dan dukungan yang tak pernah putus.

16. Sepupu-sepupu Besar ; Mput “ R.A. Putri Permata Sari”, Opin “Novarina Pertiwi”, Meli “Meliza Nirmala Sari”, Akin “R.M. Ridho Muttaqin”, Amik “ R.M. Fahrizal Fahmi Romadhon”, Lepi “ Fahlevi Novalyandi”.
Terimakasih untuk dukungan dan keceriaan yang telah diberikan.
17. Sepupu-sepupu Unyil tersayang ; Si gendut Rendut “ R.M. Rendy Fatullah”,
. Si cantik¢il Reva “R.A. Reyspa Rihadatul Aisy”, Si nakal Boril “ R. Ariel Pratama”, Si jahil&cengeng Erika “Erika Rahmadiyah”, Si cute adek Abu “ M. Prabu Andika”. Terimakasih untuk tingkah laku dan celotehan yang slalu menemani, tanpa kalian sadari itu adalah energi luar biasa untuk Yuk Adin. *kecup sayang*
18. Sahabat dengan *seribu tangan*; Nanda “*Gelbeg*” Annisaa Aru, Puput “*Getuk*” Fatimah, Ambarsari “*Amdut*” Kusuma Wardhani. Kalian punya seribu tangan; untuk merengkuh, untuk memeluk, untuk menghapus airmata, untuk menghibur, untuk membantu, dan untuk banyak hal lain yang tak terpikirkan tapi kalian lakukan untukku. Terimakasih untuk banyak bantuan selama ini, terimakasih untuk senantiasa ada, terimakasih untuk selalu mengerti keadaan, terimakasih untuk slalu mendengarkan, terimakasih untuk slalu memotivasi. Terimakasih untuk mau menjadi sahabat terbaik, semoga berkenan untuk menjadikan ini selamanya..
19. Teman – teman (rencana) Pengajian ; Debi, Dera, Elita, Fina, Hanifah (*cepat kembali, Hanifah*), Indah, Lili Nur, Mia, Nanda, Nita, Novita, Puput, Ria, Ririn, Tiwi, Vini. Maaf untuk banyak celoteh saya yang

mengganggu telinga saat kita bertemu, terimakasih untuk waktu yang pernah kita habiskan bersama. Semoga rencana pengajian bisa cepat direalisasikan, semoga kita slalu berkomunikasi, semoga kita semua sukses dalam Ridho Allah. Amiiin.

20. Rekan duet *Kamu-Kamu-Lagi* Unik “Yuniar”, ayo berduet lagi!!

21. My Lobster, **Ambarsari Kusuma Wardhani, Marisa Febina, Putri Rizni E. P. , Rika Dwi S.** Jauh di mata, dekat di hati, rame dimulut. Love you lots, LobsHeart! *kiss, kiss*

22. Teman-teman **Manajemen 2008**, terimakasih teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu. Semoga hubungan baik ini bisa tetap dijaga, sukses untuk kita semua.

23. **M. Heri Ismail**, seseorang yang begitu yakin pada diri saya, selalu memberikan dukungan, dan hampir memberikan segalanya untuk saya. Terimakasih, Sayang.

Inderalaya, 23 Juli 2012

Penulis,

Dienda Anggun Tiara

01081001047

ABSTRAK

Pengaruh Informasi Prospektus Terhadap *Initial Return* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Melakukan *Go Public* di BEI

Oleh:
Dienda Anggun Tiara

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan bukti empiris mengenai pengaruh informasi keuangan (*debt to equity ratio* (DER), *return on assets* (ROA)) dan informasi non keuangan (persentase penawaran saham, umur perusahaan) terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang melakukan *go public* di BEI.

Sampel dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Berdasarkan kriteria yang ada maka didapat 11 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang menjadi sampel penelitian. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel-variabel diatas tidak dapat secara signifikan mempengaruhi besarnya tingkat *initial return* saham perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Hal ini dapat dilihat dari uji R yang menyatakan variabel *initial return* saham properti hanya 32,9% bisa dijelaskan oleh variabel DER, ROA, persentase penawaran saham, dan umur perusahaan. Sedangkan sisanya, 67,1%, dijelaskan oleh variabel yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa para investor yang akan berinvestasi pada saham *Property* dan *Real Estate* perlu memperhatikan variabel lainnya dalam informasi prospektus agar sukses memperoleh *initial return* yang diharapkan.

Kata kunci: *initial return, debt to equity ratio, return on assets, persentase penawaran saham, umur perusahaan.*

ABSTRACT

THE EFFECT OF PROSPECTUS INFORMATION TOWARD INITIAL RETURN OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANY LISTED IN BEI

By:
Dienda Anggun Tiara

This research proposed to give empirical proofs about the effect of financial information (debt to equity ratio, return on assets) and non-financial information (percentage of offered stock, company's age) toward initial return of property and real estate company listed in BEI.

The samples obtained by using purposive sampling method. Based on the criteria that have been given, there are 11 property and real estate company which are samples in this study. Hypothesis examination is done by using multiple linear regression analysis.

The result of this research shows that variables mentioned above cannot significantly influences how big the initial return of property and real estate company's stock. This can be show by R test which explain that initial return variable of property and real estate stock only 32,9% can be explained by DER, ROA, percentage of offered stock and company's age. While the 67,1% can be explained by other variables unexplained in this research.

Based on the result, in conclusion is the investor who will invest at property and real estate company' stock need observe other variable in prospectus information in order to success acquiring initial return which are expectation.

Keywords: initial return, debt to equity ratio, return on assets, percentage of offered stock, company's age

RIWAYAT HIDUP

Nama : Dienda Anggun Tiara

Jenis Kelamin : Wanita

Tempat/Tanggal Lahir : Palembang/ 30 Oktober 1989

Agama : Islam

Status : Belum Menikah

Alamat Tempat Tinggal Asal : Jln. Meriam Lrg. Karya 2 No. 419 RT/RW 05/02
Sekip Ujung Palembang

Alamat Email : diendaanggun_tiara@yahoo.com

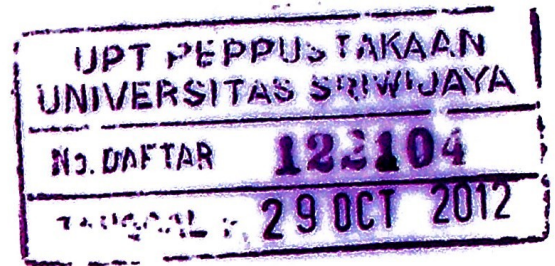
Pendidikan Formal :

SD Kartika II-2 Palembang : lulusan Tahun 2001

SMP Negeri 9 Palembang : lulusan Tahun 2004

SMA Negeri 6 Palembang : lulusan Tahun 2007

DAFTAR ISI



HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAKSI	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	xiii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR GAMBAR	xxi

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Landasan Teori.....	12
2.1.1	Pengertian Pasar Modal.....	12
2.1.2	Pengertian Saham.....	16
2.1.3	Penawaran Umum Perdana (IPO)	17
2.1.4	Tahapan Penawaran Saham Perdana.....	20
2.1.5	<i>Initial Return</i> pada Penawaran Saham Perdana (IPO).....	23
2.1.6	Informasi Prospektus Perusahaan	25
2.2	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat <i>Initial Return</i> pada IPO	32
2.2.1	<i>Debt to Equity Ratio</i>	32
2.2.2	<i>Return On Assets (ROA)</i>	33
2.2.3	Umur Perusahaan	34
2.2.4	Persentase Penawaran Saham Kepada Masyarakat	34
2.3	Penelitian Terdahulu	35
2.4	Kerangka Konseptual	37
2.5	Hipotesis.....	39

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Ruang Lingkup Penelitian	40
3.2	Rancangan Penelitian	40
3.3	Sumber Data.....	41
3.4	Populasi dan Sampel	41

3.5	Definisi Operasional dan Pengukuran Penelitian.....	43
3.5.1	Variabel Dependen.....	43
3.5.2	Variabel Independen	44
3.5.2.1	<i>Debt To Equity Ratio</i>	44
3.5.2.2	<i>Return On Asset</i>	45
3.5.2.3	Umur Perusahaan	45
3.5.2.4	Persentase Saham yang ditawarkan Kepada Masyarakat.....	45
3.6	Teknik Analisis	46
3.6.1	Uji Asumsi Klasik.....	46
3.6.1.1	Uji Multikolinieritas	46
3.6.1.2	Uji Heteroskedastisitas	47
3.6.2	Analisis Regresi Berganda	47
3.7	Uji Hipotesa	48
3.7.1	Uji T	48
3.7.2	Koefisien Determinasi.....	48

BAB IV DESKRIPSI DATA PENELITIAN

4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	50
4.1.1	Gambaran Umum Bursa Efek Indonesia.....	50
4.1.2	Gambaran Umum Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	52
4.1.3	Gambaran Umum Perusahaan Sampel.....	53
4.1.3.1	PT. Greenwood Sejahtera Tbk.	53
4.1.3.2	PT.Metropolitan Land Tbk.....	53

4.1.3.3	PT. Megapolitan Development Tbk.....	54
4.1.3.4	PT. Agung Podomoro Land Tbk.....	55
4.1.3.5	PT. Bumi Citra Permai Tbk.....	55
4.1.3.6	PT. Metropolitan Kentjana Tbk.....	56
4.1.3.7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk.....	57
4.1.3.8	PT Bekasi Asri Pemula Tbk.....	57
4.1.3.9	PT Cowell Development Tbk.....	58
4.1.3.10	PT Alam Sutera Realty Tbk.....	59
4.1.3.11	PT. Ciputra Property Tbk.....	59
4.2	Deskripsi Variabel Penelitian.....	60
4.2.1	Deskripsi Variabel Informasi Keuangan.....	61
4.2.2	Deskripsi Variabel Informasi Non Keuangan.....	62
4.2.3	Deskripsi Variabel <i>Initial Return</i>	63

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1	Hasil Uji Asumsi Klasik.....	65
5.1.1	Hasil Uji Multikolinieritas.....	65
5.1.2	Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	67
5.2	Hasil Pengujian Regresi Linier Berganda.....	68
5.3	Pengujian Hipotesis.....	71
5.3.1	Uji T.....	71
5.3.2	Uji Koefisien Determinasi.....	74
5.4	Pembahasan Hasil Penelitian.....	75

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1	Kesimpulan	79
6.2	Keterbatasan Penelitian	80
6.3	Saran	80

DAFTAR PUSTAKA	81
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	84
----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perkembangan IPO Tahun 2007 - 2011	5
Tabel 2.1	Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	35
Tabel 3.1	Jumlah Sampel Penelitian Berdasarkan Kriteria.....	42
Tabel 3.2	Daftar Sampel Penelitian.....	43
Tabel 4.1	Deskripsi Nilai Variabel Informasi Keuangan.....	61
Tabel 4.2	Deskripsi Nilai Variabel Informasi Non Keuangan.....	62
Tabel 4.3	Deskripsi Nilai Variabel Initial Return	63
Tabel 5.1	Hasil Uji Multikolinieritas	66
Tabel 5.2	Hasil Estimasi Regresi	69
Tabel 5.3	Hasil Uji Koefisien Parsial.....	71
Tabel 5.4	Hasil Uji Koefisien Determinasi	74
Tabel 5.5	Hasil Analisis Penelitian	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran Teoritis.....	38
Gambar 5.1	Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	68

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keterbatasan modal, informasi, tenaga kerja, individualisme usaha dan manajemen yang buruk merupakan faktor penghambat gerak ekspansi perusahaan di Indonesia. Keterbatasan modal dalam suatu perusahaan merupakan hal yang sering terjadi karena tidak tercukupinya modal yang tersedia. Permasalahan ini merupakan tantangan yang harus diselesaikan dalam suatu perusahaan. Namun, dewasa ini perusahaan-perusahaan di Indonesia menggunakan pasar modal (*capital market*) sebagai pemenuhan kebutuhan pembiayaan pembangunan atau kekurangan modal suatu perusahaan.

Pasar modal sebagai alternatif tempat pembiayaan, juga sebagai tempat berinvestasi, mempertemukan unit surplus (investor) dengan unit defisit (perusahaan-perusahaan) untuk alokasi modal di antara mereka. Pasar modal adalah sumber dana segar jangka panjang, yang keberadaan institusi ini tidak hanya sebagai wahana sumber pembiayaan tetapi juga sebagai sarana investasi yang melibatkan seluruh potensi masyarakat.



Saham merupakan instrument penyertaan modal seseorang atau lembaga dalam suatu perusahaan. Instrumen yang termasuk *financial asset* ini dikeluarkan dalam rangka pendirian perusahaan, pemenuhan modal dasar, atau peningkatan modal dasar. Dengan saham, perusahaan mendapat tambahan modal yang digunakan untuk pembiayaan program jangka panjang. Dengan modal tersebut berarti permodalan dalam perusahaan mendapat suntikan dana. Perusahaan menggunakan instrumen ini untuk menghimpun kekurangan modal dan untuk melakukan *go public*.

Go public menjadi salah satu jalan yang cukup baik untuk memecahkan segala permasalahan. "Di samping modal yang dibutuhkan akan tersedia dan pengelolaan yang lebih professional, perusahaan akan dapat dikontrol dengan lebih ketat." (Anoraga. & Pakarti, 2003:48)

Go public adalah proses penawaran sebagian saham perusahaan kepada masyarakat melalui bursa efek. Penerbitan/penawaran saham merupakan salah satu cara untuk *go public*. Untuk *go public* dan dapat menawarkan surat berharga perusahaan di pasar modal maka perusahaan harus mendaftarkan diri (*listing*) terlebih dahulu pada badan otoritas yang berwenang di pasar modal sebagai emiten. Untuk terdaftar sebagai emiten maka perusahaan harus melakukan penawaran umum di pasar perdana melalui proses *Initial Public Offering* (IPO).

Menurut Asrul (2000:11-12) bahwa alasan bagi suatu perusahaan dalam melaksanakan IPO adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan kepemilikan saham bagi masyarakat individual (retail investor)

2. Melepas sebagian dari kepemilikan perusahaan
3. Mencari proceed yang sebesar-besarnya
4. Menciptakan dasar bagi distribusi produksi yang berlingkup internasional (untuk penawaran di luar negeri)
5. Mengalokasikan saham kepada pemodal jangka panjang sebagai pendukung.

Ketika perusahaan telah benar-benar siap menerbitkan sahamnya kepada masyarakat umum maka akan terdapat banyak keuntungan. Namun terdapat pertimbangan untuk melakukan IPO, Asrul (2000:13) mengatakan bahwa bahan pertimbangan sebelum memutuskan akan melakukan penawaran umum perdana (IPO) antara lain:

1. Perusahaan memiliki piutang yang dapat ditagih
2. Perusahaan membutuhkan dana sangat besar
3. Teknologi yang diterapkan perusahaan belum canggih.

Setelah menganalisa pertimbangan di atas barulah diputuskan apakah perusahaan tersebut dapat melakukan IPO atau tidak, kemudian perusahaan harus melakukan persiapan internal dan penyiapan dokumentasi sesuai dengan persyaratan untuk go publik atau penawaran umum, serta memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM).

Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) adalah sebuah lembaga di bawah Kementrian Keuangan Indonesia yang bertugas membina, mengatur, dan mengawasi sehari-hari kegiatan pasar modal serta merumuskan dan melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang lembaga

keuangan. (Jogianto, 2000) Dari pengertian tersebut, BAPEPAM membina, mengatur, dan mengawasi, merumuskan, melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis dari keseluruhan pasar modal.

Dengan melengkapi pertimbangan di atas perusahaan dapat segera melakukan IPO dan mendapatkan dana segar bagi pembiayaan dana jangka panjang yang diperlukan. Dengan demikian perusahaan dapat mengatur langkah selanjutnya untuk mengalokasikan dana tersebut dan menaikkan harga sahamnya.

Penawaran umum perdana (IPO) diharapkan akan berakibat pada membaiknya prospek perusahaan yang terjadi karena ekspansi yang akan dilakukan. Membaiknya prospek perusahaan ini akan menyebabkan harga saham yang ditawarkan menjadi lebih tinggi. Kinerja perusahaan sebelum IPO merupakan informasi bagi investor mengenai pertumbuhan kinerja perusahaan berikutnya sesudah perusahaan melakukan IPO. Investor berharap bahwa kinerja perusahaan berikutnya sesudah IPO dapat dipertahankan atau bahkan dapat lebih ditingkatkan.

Masalah yang seringkali timbul dari kegiatan IPO adalah terjadinya *underpricing* yang menunjukkan bahwa sebenarnya harga saham pada waktu penawaran perdana relatif lebih rendah dibanding pada saat diperdagangkan di pasar sekunder. Pada saat perusahaan melakukan IPO, harga saham yang dijual pada pasar perdana ditentukan berdasarkan kesepakatan antara perusahaan emiten dan penjamin emisi (*underwriter*), sedangkan harga yang terjadi di pasar sekunder ditentukan oleh mekanisme pasar yang telah ada melalui kekuatan permintaan dan penawaran saham tersebut di pasar modal. Apabila penentuan harga saham pada saat IPO secara

signifikan lebih rendah dibandingkan dengan harga yang terjadi di pasar sekunder di hari pertama, maka terjadi *underpricing* (Kim, Krinsky dan Lee, 1995).

Underpricing merupakan fenomena yang umum di dunia, tanpa terkecuali di Indonesia. Fenomena ini merupakan fenomena yang terjadi dalam jangka pendek yaitu setelah perusahaan melakukan penawaran perdana dan memasuki pasar primer. Fenomena *underpricing* yang memberikan *positive initial return* merupakan hal yang menguntungkan bagi *investor* karena *investor* bisa menikmati *return* dari pembelian saham yang dilakukannya. Sebaliknya *negative initial return* menunjukkan bahwa terjadi *overpricing* yang menguntungkan pemilik perusahaan. *Initial return* adalah keuntungan yang didapat pemegang saham karena perbedaan harga saham yang dibeli di pasar perdana dengan harga jual saham yang bersangkutan di pasar sekunder. Berikut adalah data perkembangan IPO dalam dalam kurun tahun 2007 – 2011.

Tabel 1.1
Perkembangan IPO tahun 2007 – 2011

Tahun	Jumlah Emiten Baru / Tahun	<i>Underpricing</i>	<i>Overpricing</i>	Tetap
2007	22	12	8	2
2008	19	13	6	-
2009	13	6	6	1
2010	23	16	7	-
2011	25	9	12	4
Jumlah	102	56	39	7

Sumber: <http://www.e-bursa.com> (data diolah kembali)

Pada tabel 1.1, terlihat bahwa *underpricing* lebih mendominasi terjadi pada setiap perusahaan yang melakukan IPO. Tetapi pada tahun 2011 terjadi lebih banyak *overpricing* daripada *underpricing*. Ini berarti *initial return* pada perusahaan yang melakukan IPO tahun 2011 bernilai negatif. Pada kolom tetap, berarti harga penawaran saham di pasar perdana sama dengan harga penutupan saham pada hari pertama di pasar sekunder.

Positive initial return terjadi di berbagai pasar modal di seluruh dunia karena adanya asimetri informasi. Asimetri informasi bisa terjadi antara emiten dan penjamin emisi, maupun antarinvestor. Untuk mengurangi adanya asimetri informasi maka dilakukanlah penerbitan prospektus oleh perusahaan, yang berisi informasi dari perusahaan yang bersangkutan. Informasi yang tercantum dalam prospektus terdiri dari informasi yang sifatnya keuangan dan non keuangan. Informasi ini akan membantu investor dalam membuat keputusan yang rasional mengenai resiko nilai saham sesungguhnya yang ditawarkan emiten.

Penelitian tentang tingkat *initial return* dihubungkan dengan informasi pada prospektus merupakan hal yang menarik bagi peneliti keuangan untuk mengevaluasi secara empiris perilaku investor dalam pembuatan keputusan investasi di pasar modal. Riset-riset sebelumnya mengenai pengaruh informasi keuangan dan informasi non keuangan terhadap *initial return* telah banyak dilakukan baik di bursa saham luar negeri maupun Indonesia.

Meskipun studi tentang *initial return* pada IPO telah banyak dilakukan, namun penelitian di bidang ini masih dianggap masalah yang menarik untuk diteliti karena disamping hasil temuannya tidak selalu konsisten, juga peneliti pada umumnya memfokuskan penelitian pada informasi non keuangan. Banyak variabel-variabel keuangan yang mungkin mempengaruhi *initial return* setelah melakukan IPO belum banyak diteliti. Kasim, Yau dan Yung (1994) berpendapat bahwa fenomena

initial return tidak bisa disamakan untuk jenis industri yang berbeda, sehingga perlu dilakukan penelitian tersendiri untuk jenis tertentu.

Maka dalam penelitian ini akan menganalisis fenomena tersebut dengan menduga bahwa *DER (Debt to Equity Ratio)* perusahaan, *ROA (Return On Assets)*, Umur perusahaan, Persentase saham yang ditawarkan kepada masyarakat mempengaruhi *initial return* saham pada saat IPO pada Perusahaan Properti dan *Real Estate*. Maka judul penelitian ini adalah: **"PENGARUH INFORMASI PROSPEKTUS PERUSAHAAN TERHADAP *INITIAL RETURN* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA"**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini menggunakan variabel rasio keuangan dan non keuangan guna mengukur tingkat *initial return*. Variabel rasio keuangan yang digunakan disini adalah *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Asset*, sedangkan untuk variabel non keuangan digunakan Umur Perusahaan dan Presentase Penawaran Saham. Maka perumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- 1 Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011?
2. Bagaimana pengaruh *Return On Assets* terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011?

3. Bagaimana pengaruh Persentase Penawaran Saham Kepada Masyarakat terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011?
4. Bagaimana pengaruh Umur Perusahaan terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011.
2. Menganalisis pengaruh *Return On Assets* terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011.
3. Menganalisis pengaruh Persentase Penawaran Saham Kepada Masyarakat terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011.
4. Menganalisis pengaruh Umur Perusahaan terhadap *initial return* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* tahun 2007-2011.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam membuat keputusan untuk menginvestasikan dana di pasar modal.

2. Bagi Emiten

Sebagai bahan pertimbangan didalam melakukan penawaran perdana di BEI untuk memperoleh *return* yang diharapkan.

3. Bagi Akademisi

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi dukungan empiris untuk penelitian selanjutnya yang tertarik dalam kajian yang sama.

4. Bagi Penulis

Sebagai bahan masukan untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh informasi prospektus terhadap *initial return* pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang *go public* di BEI tahun 2007-2011.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan Penelitian ini terdiri dari 6 bab, setiap bab dapat dirinci ke dalam sub-sub bab yang relevan dengan pembahasan bab. Secara garis besar, sistem penulisan penelitian terbagi sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi kajian pustaka yang dijadikan dasar untuk pembahasan di bab V. Teori yang dimaksud adalah pengertian pasar modal, pengertian saham, pengertian penawaran saham perdana, pengertian *initial return*. Juga diuraikan penelitian terdahulu, kerangka konseptual, dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang ruang lingkup penelitian, rancangan penelitian, sumber data, populasi dan sampel, definisi operasional, dan teknik analisis.

BAB IV DESKRIPSI DATA PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang data variabel penelitian yang terdiri dari informasi keuangan dan informasi non keuangan sebagai variabel independen, dan *initial return* sebagai variabel dependen.

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menyajikan hasil penelitian dan menjelaskan temuan penelitian dari hasil analisis.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan simpulan analisis dan saran yang dapat diberikan,

DAFTAR PUSTAKA

- Anoraga. P, Pikarti.P.2003. Pengantar Pasar Modal. Jakarta: PT Andi
Mahasatya.Ang, Robert,1997,"**Buku Pintar Pasar Modal Indonesia**",
Mediasoft Indonesia.
- Beatty, Randolph P, 1989, "**Auditor Reputation and the Pricing of Initial public Offering**", Journal of Financial economic, Vol.15
- Carter, Richard and Steve Manaster,1990, "**Initial Public Offering and Underwriter Reputation**", Journal of Finance, Vol XIV, No 4, September
- Chastina Yolana dan Dwi Martani, 2005 "**Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Fenomena Underpricing Pada Penawaran Saham Perdana di BEJ Tahun 1994-2001**", Simposium Nasional Akuntansi VIII, IAI, September
- Chisty, Muhammad R.K., Iftekhar Hassan and Stephen D. Smith, 1996,"**A Note on Underwriter Competition and Initial Public Offerings**", Journal of business Finance and Accounting, 23(5)& (6), Juli
- Consuelo G. Sevilla, dkk. 1993. **Pengantar Metode Penelitian**. Jakarta: UI-Press.
- Daljono, 2000, "**Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Initial Return Saham yang Listing di BEJ Tahun 1990-1997**",Simposium Nasional Akuntansi III, IAI, September
- Durukan, M. Banu, 2002,"**The Relationship between IPO return and Factors Influencing IPO performance : Case of Istambul Stock Exchange**", Manajerial Finance, Vol.28, No.2

Ernyan dan Suad Husnan (2002), "Perbandingan Underpricing Penerbitan Saham Perdana Perusahaan Keuangan dan Non Keuangan di pasar Modal Indonesia", Jurnal Ekonomi dan bisnis Indonesia, vol.17, no 4

Hardiningsih, Pancawati, L. Suryanto dan Anis Chariri, 2002, "Pengaruh Faktor Fundamental dan Resiko Ekonomi terhadap Return Saham pada Perusahaan di Bursa Efek Jakarta", Jurnal Strategi dan Bisnis, Vol.8, Desember

Hartono Jogiyanto, 2000, "Teori Portofoli dan Analisis Investasi", BPFE, Yogyakarta

Helen Sulistio, 2005 "Pengaruh Informasi Akuntansi dan Non Akuntansi terhadap Initial Return: Studi Pada Perusahaan yang Melakukan Initial Public Offering di Bursa Efek Jakarta" Simposium Nasional Akuntansi VIII, IAI, September

Imam Ghozali dan Murdik Al Mansur, 2002, "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Underpricing Di Bursa Efek Jakarta", Jurnal Bisnis dan Akuntansi, Vol.4, No.1, April

Imam Ghozali, 2001 , "Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS", Badan Penerbit UNDIP, Semarang

Kim, Byung-Ju, Richard J. Kish dan Geraldo M. Vasconcellos, 2002, "The Korean IPO Market: Initial Returns" Review of Pacific Basin Financial Markets and Policies, Vol. 5, No. 2

Misnen Ardiansyah ,2004, "Pengaruh Variabel Keuangan terhadap Return Awal dan Return 15 Hari setelah IPO serta Moderasi Besaran Perusahaan terhadap Hubungan antara Variabel Keuangan dengan Return Awal dan Return 15 Hari Setelah IPO di Bursa Efek Jakarta". Jurnal Riset Akuntansi Indonesia Vol.7 No.2, 125-153

Nasirwan ,2000, "Reputasi Penjamin Emisi, Return Awal, Return 15 Hari Sesudah IPO, dan Kinerja Perusahaan Satu Tahun Sesudah IPO di BEJ." *Simposium Nasional Akuntansi III*, 573-598.

Rina Trisnawati, 1999, "Pengaruh Informasi Prospektus pada Return Saham di Pasar Modal", Simposium Nasional Akuntansi Ritter, Jay R., 1991, "The Long Run Performance of Initial Public Offerings", *The Journal of Finance*, Vol.XLVI, No. 1, March
Setelah Penawaran Perdana (IPO) di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, Vol.16, No.2

Siti Nurhidayati dan Nur indriantoro, 1998, "Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Tingkat Underpriced pada Penawaran Perdana di Bursa Efek Jakarta", *Journal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, Vol.13, No 1

Sitompul, Asril.1999. *Pasar Modal :Penawaran Umum dan Permasalahannya*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Suad Husnan, 1996,"*The First Issue Market : The Case of The Indonesian Bull Market* ", Badan Penerbit UNDIP, Semarang