



**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN MAKRO EKONOMI  
TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA PADA TAHUN 2013-2016**

**Skripsi**

**Dibuat Oleh :**

**Ira Deviana  
021114544**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PAKUAN  
BOGOR**

**MEI 2018**

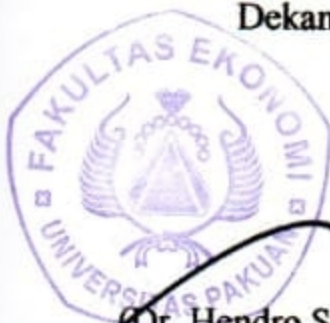
**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN MAKRO EKONOMI  
TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA PADA TAHUN 2013-2016**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat  
dalam mencapai gelar Sarjana Manajemen Program Studi Manajemen  
pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan, Bogor

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi



(Dr. Hendro Sasongko, Ak.,MM.,CA)

Ketua Program Studi

(Herdiyana, SE., MM)

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN MAKRO EKONOMI  
TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA PADA TAHUN 2013-2016**

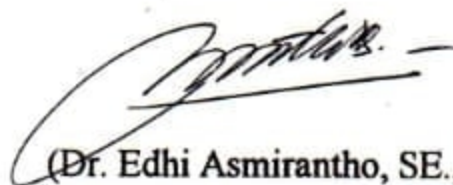
Skripsi

Telah disidangkan dan dinyatakan lulus  
Pada Hari : Kamis Tanggal : 24/05/2018

Ira Deviana  
021114544

Menyetujui,

Ketua Sidang,



(Dr. Edhi Asmirantho, SE., MM)

Ketua Komisi Pembimbing



(Dr. H. Hari Gursida, SE., MM)

Anggota Komisi Pembimbing



(Yudhia Mulya, SE., MM)

## ABSTRAK

Ira Deviana, 021114544, Manajemen, Manajemen Keuangan, Pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap Return saham Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI, Ketua Komisi Pembimbing Dr. Hari Gursida SE., MM. Anggota Komisi Pembimbing Yudhia Mulya SE., MM 2018.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari Pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap Return saham. Kinerja keuangan yang terdiri dari rasio profitabilitas menggunakan *Return On Equity* (ROE), likuiditas menggunakan *Quick Ratio*, dan rasio solvabilitas menggunakan *Debt to Equity Ratio*. Sedangkan Makro Ekonomi diukur *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs*. Sampel penelitian ini adalah perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah Verifikatif dengan metode *Explanatory Survey*. Penelitian ini menggunakan data kuantitatif dengan metode *Purposive Sampling*. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linier berganda, Uji Asumsi Klasik, Uji t dan Uji F dengan menggunakan program E-views 9.

Berdasarkan analisis regresi linier berganda dengan tingkat signifikansi 0,05 diperoleh hasil secara parsial: ROE berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.3393 > 0,05$ ) dengan nilai t hitung 0.961448. QR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.0222 < 0,05$ ) dengan nilai t hitung -0,374096. DER berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.1206 > 0,05$ ) dengan nilai t hitung -1.569486. Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.0000 < 0,05$ ) dengan nilai t hitung 4.843939. BI Rate berpengaruh positif signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.0001 < 0,05$ ) dengan nilai t hitung -4.004683. Kurs berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham dimana nilai signifikansi ( $0.0000 < 0,05$ ) dengan nilai t hitung 4.730753. Secara simultan ROE, CR, DER, Inflasi, BI Rate dan Kurs berpengaruh signifikan terhadap return saham dengan nilai signifikansi ( $0.000000 < 0,05$ ) dengan nilai F hitung 9.164814. Nilai *R Square* sebesar 41.6618% dipengaruhi oleh variabel di atas sedangkan sisanya sisanya 58.3382% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

**Kata Kunci** : *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, *BI Rate*, Kurs dan *Return Saham* Saham.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamiin, segala puji dan syukur Penulis haturkan kepada Allaah SWT Rabb semesta alam, yang telah melimpahkan berbagai macam nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan proposal ini yang berjudul "PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN MAKRO EKONOMI TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2016". Penulis menyadari bahwa dalam penulisan proposal ini masih banyak terdapat banyak kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan penulis. Namun, penulis tetap menyajikan makalah ini dengan sebaik-baiknya. Dan dengan adanya kekurangan tersebut maka penulis sangat mengharapkan kritik dan saran.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih terdapat kekurangan baik dari segi materi, susunan bahasa maupun cara penyajiannya. Namun penulis berusaha semaksimal mungkin untuk dapat mencapai hasil yang baik sehingga mudah dipahami dan dapat dimengerti oleh pembaca dengan apa yang disajikan dalam penulisan skripsi ini.

Didalam penulisan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, disini penulis sampaikan rasa hormat terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Rektor Universitas Pakuan bapak Dr. Bibin Rubini, S.Pd.,M.Pd. yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Pakuan selama ini
2. Bapak Dr. Hendro Sasongko, Ak., MM., CA. selaku dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan
3. Bapak Drs. Ketut Sunarta., Ak., M.M., Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan.
4. Bapak Herdiyana, SE.,MM. selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan
5. Ibu Tutus Rully., S.E., M.M., Selaku Sekertaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan.
6. Bapak Dr. Hari Gursida SE., M.M., sebagai Ketua Dosen Pembimbing. Terimakasih banyak atas berbagai masukan yang sangat berguna bagi Penulis dalam proses penyelesaian penulisan proposal ini.
7. Ibu Yudhia Mulya S.E., M.M., sebagai Anggota Dosen Pembimbing. Terimakasih banyak atas berbagai masukan yang sangat berguna bagi Penulis dalam proses penyelesaian penulisan proposal ini.

8. Bapak Dr. Edhi Asmirantho SE., M.M., sebagai Ketua Sidang Dosen Penguji. Terimakasih banyak atas berbagai masukan yang sangat berguna bagi Penulis dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.
9. Ibu Sri Hidayati R., S.E., M.M., sebagai Anggota Dosen Penguji. Terimakasih banyak atas berbagai masukan yang sangat berguna bagi Penulis dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.
10. Para bapak/ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan yang tidak bisa saya sampaikan satu persatu, yang telah memberikan ilmunya selama ini.
11. Kedua orang tua tercinta Bapak Retno dan Ibu Laida serta adik saya tercinta Ranti Yuti Pani, Sri Rahma Yuni dan Labibah Nasikah yang telah senantiasa memberikan do'a, semangat dan dukungan selama ini.
12. Sahabat-sahabat tersayang Horas Hasibuan, Dicky Sugiatna, Rias, Mae, Esti, Wati, Ratna, Ka Dea, Abdul, Jawa, Aulia, Dewi Arthini dan Wikeu, yang selalu memberikan semangat dan cerita dalam proses penulisan skripsi ini. Dan sahabat-sahabat tersayang seperjuangan di kelas M Manajemen 2014 yang tidak dapat saya sebutkan satu-satu yang telah memberikan dukungan dan doanya.
13. Dan semua pihak yang telah membantu dalam proses perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga semua bantuan dan dorongan moril yang telah diberikan oleh semua pihak kepada penulis mendapat ganjaran dari Allah SWT, sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, karena tanpa bantuan dari pihak-pihak yang bersangkutan penulisan ini tidak akan terselesaikan dengan baik.

Bogor, Mei 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

	Hal
<b>JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah .....	14
1.2.1. Identifikasi Masalah .....	14
1.2.2. Rumusan Masalah .....	15
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	15
1.3.1. Maksud Penelitian .....	15
1.3.2. Tujuan Penelitian .....	16
1.4. Kegunaan Penelitian .....	16
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	18
2.1. Manajemen Keuangan .....	18
2.1.1. Pengertian Manajemen Keuangan .....	18
2.1.2. Fungsi Manajemen Keuangan .....	19
2.1.3. Tujuan Manajemen Keuangan .....	19
2.2. Rasio Profitabilitas .....	20
2.2.1. Definisi Rasio Profitabilitas .....	20
2.2.2. Indikator Rasio Profitabilitas .....	21
2.3. Rasio Likuiditas .....	21
2.3.1. Definisi Rasio Likuiditas .....	21
2.3.2. Indikator Rasio Likuiditas .....	22
2.4. Rasio Solvabilitas .....	23
2.4.1. Definisi Rasio Solvabilitas .....	23
2.4.2. Indikator Rasio Solvabilitas .....	23
2.5. Makro Ekonomi .....	24
2.5.1. Inflasi .....	25
2.5.2. BI Rate .....	25
2.5.3. Kurs .....	26
2.6. <i>Return</i> Saham .....	27
2.6.1. Pengertian <i>Return</i> Saham .....	27

2.6.2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi <i>Return</i> Saham .....	28
2.6.3. Pengukuran <i>Return</i> Saham .....	29
2.7. Penelitian Sebelumnya dan Kerangka Pemikiran .....	30
2.7.1. Penelitian Sebelumnya .....	30
2.7.2. Kerangka Pemikiran .....	36
2.7.3. Konstelasi Penelitian .....	41
2.8. Hipotesis Penelitian .....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	43
3.2. Objek Penelitian, Unit Analisi, dan Lokasi Penelitian .....	43
3.3. Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	42
3.4. Operasionalisasi Variabel .....	44
3.5. Metode Penarikan Sampel .....	44
3.6. Metode Pengumpulan Data.....	45
3.7. Metode Pengolahan / Analisis Data .....	45
3.7.1. Analisis Regresi Data Panel .....	46
3.7.2. Pemilihan Model .....	46
3.7.3. Uji Asumsi Klasik .....	47
3.7.4. Uji F.....	49
3.7.5. Uji T.....	49
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
4.1. Hasil Pengumpulan Data .....	50
4.1.1. Profil Perusahaan .....	51
4.1.2. Analisis Data Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi ...	61
4.2. Analisis Data .....	69
4.2.1. Hasil Analisis Data Panel .....	69
4.2.2. Hasil Uji Asumsi Klasik .....	70
4.2.3. Hasil Pengujian Hipotesis .....	73
4.2.4. Uji $R^2$ .....	75
4.3. Pembahasan .....	75
4.3.1. Model Regresi Data Panel .....	75
4.3.2. Regresi Linier Data Panel .....	76
4.3.3. Pengaruh Uji F.....	77
4.3.4. Pengaruh Uji T .....	77
4.4. Interpretasi Hasil Penelitian .....	77
4.4.1. Pengaruh Return On Equity terhadap Return Saham .....	77
4.4.2. Pengaruh Quick Ratio Terhadap Return Saham .....	78
4.4.3. Pengaruh Debt to Equity Rati terhadap Return Saham ..	79
4.4.4. Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham .....	80
4.4.5. Pengaruh BI Rate terhadap Return Saham .....	80



4.4.6. Pengaruh Kurs terhadap Return Saham .....	81
4.4.5. Pengaruh Return On Equity, Quick Ratio, Debt to Equity Ratio, Inflasi, BI Rate dan Kurs terhadap Return Saham .....	81
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>83</b>
5.1. Kesimpulan .....	83
5.2. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>88</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Nilai Return Saham Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016.....	3
Tabel 2	: Nilai ROE Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016.....	4
Tabel 3	: Nilai QR Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016 .....	6
Tabel 4	: Nilai DER Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016.....	8
Tabel 5	: Nilai Inflasi Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016.....	10
Tabel 6	: Nilai BI Rate Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016.....	11
Tabel 7	: Nilai Kurs Sub Sektor Property dan Ral Estate 2013-2016 .....	12
Tabel 8	: Ringkasan Penelitian Sebelumnya .....	30
Tabel 9	: Operasionalisasi Variabel.....	44
Tabel 10	: Sampel Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate 2013-2106.....	50
Tabel 11	: Uji Chow .....	70
Tabel 12	: Uji Normalitas .....	70
Tabel 13	: Uji Heterokedastisitas .....	71
Tabel 14	: Uji Multikolinieritas .....	72
Tabel 15	: Uji Autokorelasi .....	72
Tabel 16	: Uji F.....	73
Tabel 17	: Uji T .....	74
Tabel 18	: Uji R <sup>2</sup> .....	75



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Konstelasi Penelitian.....	41
Gambar 2 : Return On Equity .....	61
Gambar 3 : Quick Ratio .....	62
Gambar 4 : Debt to Equity Ratio .....	63
Gambar 5 : Inflasi .....	65
Gambar 6 : Suku Bunga.....	66
Gambar 7 : Kurs.....	67
Gambar 8 : Return Saham.....	68



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1	Total Ekuitas Tahun 2013 - 2016 .....	88
Lampiran 2	Total Liabilitas Tahun 2013 - 2016 .....	88
Lampiran 3	Current Asset Tahun 2013 - 2016.....	90
Lampiran 4	Current Liabilities Tahun 2013 - 2016 .....	91
Lampiran 5	Laba Bersih Tahun 2013 - 2016 .....	92

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Penelitian

Pasar modal sebagai suatu wadah yang berperan penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pasar modal berfungsi sebagai tempat bertemunya para pemodal (*lender*) dan pihak yang membutuhkan modal (*borrower*). Tujuan dari pasar modal adalah menghimpun dana dari masyarakat guna menjalankan dan mengembangkan suatu usaha selain melalui lembaga keuangan seperti bank, koperasi dan pegadaian. Menurut tandelilin (2010, 26) “pasar modal berfungsi sebagai lembaga perantara (*intermediaries*). Fungsi ini menunjukkan peran penting dalam pasar modal dalam menunjang perekonomian karena dapat menghubungkan pihak yang mempunyai kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dan. Pasar modal dapat mendorong terciptanya alokasi yang efisien, karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan dana (investor) dapat memilih alternatif yang memberikan *return* yang paling optimal”.

Erari (2014) mengungkapkan bahwa “keterlibatan investor dalam kepemilikan modal dengan cara membeli saham perusahaan mengandung resiko (*risk*) walaupun yang diharapkan pemegang saham adalah laba (*return*). Untuk itu perusahaan wajib memberi *reward* dalam bentuk deviden kepada pemegang saham, yang dikenal dengan istilah *return* saham. Besar kecilnya tingkat pengembalian tidak hanya terletak pada transaksi jual beli pada pasar modal, akan tetapi dipengaruhi oleh investasi dan jenis bidang usaha yang dipilih”. Investor bersedia melakukan investasi apabila objek investasi tersebut mampu menghasilkan keuntungan, investor terlebih dahulu akan mencari informasi untuk memastikan apakah investasi tersebut akan memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang diharapkan dan seberapa besar risiko yang akan dihadapi. *Return* adalah salah satu faktor yang memotivasi investor untuk berinteraksi di pasar modal. Menurut Fahmi (2016, 358) “*Return* merupakan keuntungan yang diperoleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya”.

Industri *property* merupakan salah satu industri di Indonesia yang cukup menarik minat para investor untuk berinvestasi, industri *property* dinilai mampu memberikan tingkat keuntungan yang memadai, karena permintaan hunian/perumahan tidak akan berkurang, berdasarkan Dutch Green Building Council, saat ini industri konstruksi berkembang pesat di Indonesia. mengungkapkan pertumbuhan di sektor ini diperkirakan mencapai rata-rata 6,9% per tahun antara tahun 2017 dan 2021. Selain itu didukung dengan jumlah penduduk Indonesia yang kurang lebih mencapai 262 juta jiwa ([www.BPS.com](http://www.BPS.com)). Hal ini menjadikan Indonesia sebagai negara yang lebih menarik untuk dijadikan lahan berinvestasi di industri



*property* jika dibandingkan dengan negara-negara lain di Asia Tenggara. ([www.kompasproperty.com](http://www.kompasproperty.com)).

Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* saat ini menggambarkan bahwa *property* dan *real estate* di Indonesia merupakan sektor bisnis yang berkembang pesat. Perkembangan industri *property* dan *real estate* saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan, hal ini di tandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Maka dari itu ketika akan membeli saham sebuah perusahaan, investor akan melihat kinerja perusahaan yang bersangkutan terlebih dahulu, karena dari kinerja keuangan tersebut investor dapat meramalkan keuntungan yang akan didapat, karena setiap investor tentu menginginkan *return* yang besar dari kegiatan investasinya. Dimana perusahaan tersebut memiliki kelebihan atau keunggulan atas kinerjanya seperti contohnya dapat meningkatkan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Keunggulan perusahaan dapat dilihat dari bagaimana perkembangan harga saham perusahaan tersebut.

Harga saham merupakan cerminan dari kinerja perusahaan. Perusahaan yang baik sahamnya akan terus meningkat. Sehingga bisa dikatakan bahwa tingkat pengembalian atau *return* saham dapat dilihat dari pergerakan harga saham. Menurut Tandelilin (2010, 102), "*return* adalah salah satu faktor yang memotivasi investor untuk berinteraksi di pasar modal. *Return* merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya". Di dalam pasar modal keuntungan dari pembelian dan penjualan saham dapat dihubungkan dengan *return*. *Return* merupakan sebuah keuntungan atas investasi yang telah ditanamkan oleh seorang pemodal kepada sebuah perusahaan yang membutuhkan dana.

Dalam melakukan investasi, investor tentunya mengharapkan *return* saham yang maksimal dan selalu mengalami peningkatan atas investasi yang ditanamkan. Dalam penelitian ini, *return* saham diperoleh dengan menghitung *capital gain*. *Capital Gain* merupakan selisih harga beli dan harga jual.

Berikut ini merupakan data perkembangan *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate tahun 2013-2016 yaitu :

Tabel 1  
Rata-Rata *Return* saham 2013-2016

No	Kode Perusahaan	Return Saham				Rata-rata perusahaan
		2013	2014	2015	2016	
1	BETS	-35%	64%	-60%	-14%	-11%
2	APLN	-41%	56%	0%	-37%	-6%
3	ASRI	-28%	30%	-39%	3%	-9%
4	BAPA	-52%	-24%	0%	0%	-19%
5	BCIP	65%	69%	10%	6%	38%
6	BIPP	-10%	6%	-7%	2%	-2%
7	SMRA	-59%	95%	9%	-20%	6%
8	DART	-37%	53%	-38%	-14%	-9%
9	DILD	-2%	43%	-25%	2%	5%
10	EMDE	-8%	23%	5%	-3%	5%
11	KIJA	-4%	53%	-16%	18%	13%
12	LPCK	52%	72%	-30%	-30%	16%
13	MDLN	-39%	33%	-10%	-27%	-11%
14	PLIN	24%	56%	33%	21%	34%
15	PUDP	-4%	-9%	-4%	-10%	-7%
16	RODA	38%	4%	27%	-34%	9%
17	CTRA	-5%	67%	17%	-9%	17%
18	LPKR	-9%	12%	1%	-30%	-6%
19	PWON	26%	91%	-4%	14%	32%
20	BKDP	-16%	23%	-8%	-22%	-6%
21	RBMS	-35%	-3%	-28%	35%	-8%
<b>Rata-Rata Pertahun</b>		<b>-8%</b>	<b>39%</b>	<b>-8%</b>	<b>-7%</b>	<b>4%</b>

Sumber : [www.yahoofinance.com](http://www.yahoofinance.com) (data diolah kembali)

Berdasarkan tabel 1 di atas terlihat bahwa rata-rata *return* saham pertahun pada sub sektor property dan real estate pada periode 2013-2016 menunjukkan pergerakan *return* saham yang fluktuatif. Namun *return* saham pada tahun 2013, 2015 dan 2016 rata-rata pertahun mengalami tingkat *return* negatif. Kemudian dilihat dari rata-rata penelitian dari 21 perusahaan selama 4 tahun terdapat beberapa perusahaan yang memiliki tingkat *return* saham dibawah standar rata-rata penelitian sebesar 4% yaitu perusahaan BETS, APLN, ASRI, BAPA, BIPP, DART, MDLN,, PUDP, LPKR, BKDP dan RBMS.

Menurut Alwi (2003, 87) bahwa pergerakan naik-turun harga saham dari suatu perusahaan *go public* menjadi fenomena umum yang seiring dilihat dilantai bursa efek yang tidak banyak orang mengerti atau banyak yang masih bingung mengapa harga saham suatu perusahaan bisa berfluktuasi secara drastis pada periode harga saham disuatu bursa efek, baik harga saham individual maupun harga saham gabungan misalnya IHSG.

Fahmi (2016, 58) menyatakan bahwa “rasio likuiditas dan rasio profitabilitas merupakan rasio yang dominan untuk investor teliti karena melihat kondisi perusahaan”. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 3 rasio yaitu rasio profitabilitas, likuiditas dan solvabilitas, dimana rasio solvabilitas digunakan untuk

menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang atau kewajiban-kewajibannya apabila perusahaan di likuidasi.

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas normal bisnisnya. Untuk mengukur sejauh mana laba perusahaan untuk pemegang saham, biasanya dilihat dari profitabilitas dengan mengukur menggunakan *Return On Equity* (ROE). *Return On Equity* (ROE) merupakan salah satu indikator kinerja keuangan yang membandingkan antara laba bersih (*Net Profit*) perusahaan dengan aset bersihnya (Ekuitas atau Modal).

Menurut Kasmir (2015, 2014), hasil pengembalian ekuitas atau *Return on Equity* atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri.

Berikut adalah perkembangan *Return On Equity* pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 seperti disajikan dalam tabel dibawah ini :

Tabel 2  
Rata-Rata *Return On Equity* (ROE) Tahun 2013-2016

No	Kode Perusahaan	Return On Equity				Rata-rata perusahaan
		2013	2014	2015	2016	
1	BETS	30%	13%	7%	10%	15%
2	APLN	13%	12%	12%	9%	12%
3	ASRI	17%	18%	10%	7%	13%
4	BAPA	5%	7%	1%	2%	4%
5	BCIP	11%	12%	2%	16%	10%
6	BIPP	25%	4%	12%	2%	11%
7	SMRA	24%	23%	14%	7%	17%
8	DART	6%	13%	5%	5%	7%
9	DILD	8%	10%	9%	6%	8%
10	EMDE	6%	7%	9%	10%	8%
11	KIJA	3%	8%	7%	8%	6%
12	LPCK	32%	32%	25%	13%	25%
13	MDLN	52%	13%	14%	8%	22%
14	PLIN	2%	15%	33%	32%	20%
15	PUDP	10%	5%	9%	7%	8%
16	RODA	22%	25%	19%	2%	17%
17	CTRA	14%	16%	13%	8%	13%
18	LPKR	11%	18%	5%	6%	10%
19	PWON	0%	0%	15%	16%	8%
20	BKDP	-10%	1%	-5%	-5%	-5%
21	RBMS	-11%	2%	3%	-4%	-2%
<b>Rata-Rata Pertahun</b>		<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	<b>11%</b>

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan tabel 2, dari data tersebut terdapat beberapa perusahaan yang memiliki rata-rata *Return On Equity* pada tahun 2013-2016 dibawah rata-rata penelitian sebesar 11% yaitu terdapat 9 perusahaan. Pertumbuhan rata-rata *return on equity* pada perusahaan BETS, APLN, ASRI, BIPP, SMRA, LPCK, MDLN, PLIN, RODA, CTRA, LPKR dan PWON mengalami perbedaan dengan teori yang ada, dimana rata-rata *return on equity* pada perusahaan BETS(15%), APLN (12%), ASRI(13%), BCIP(10%), BIPP(11%), SMRA(17%), LPCK(25%), MDLN(22%), PLIN(20%), RODA(17%), CTRA(13%), dan LPKR(10%) memiliki rata-rata perusahaan diatas rata-rata penelitian sedangkan rata-rata perusahaan untuk *return* sahamnya memiliki rata-rata dibawah rata-rata penelitian yaitu -11% untuk BETS, -6% untuk APLN, -9% untuk ASRI, -2% untuk BIPP, -11% untuk MDLN dan dan 32% untuk PWON. Kemudian *return on equity* pada perusahaan DILD(8%), EMDE(8%), KIJA(6%), dan PWON(8%), memiliki rata-rata perusahaan dibawah rata-rata penelitian sedangkan rata-rata perusahaan untuk *return* saham diatas rata-rata penelitian yaitu DILD(5%), EMDE(5%), KIJA(13%), dan PWON(32%),. Kemudian jika dilihat dari pergerakan rata-rata ROE pertahun pada tahun 2013-2016 mengalami tingkat fluktuatif. Berdasarkan pergerakan rata-rata per tahun 2013 tingkat *return* sebesar -5% akan tetapi ROE 13%, pada tahun 2014 *return* mengalami kenaikan sebesar 39% akan tetapi tingkat ROE mengalami penurunan yaitu sebesar 12% dan pada tahun 2016 rata-rata *return* per tahun mengalami peningkatan sebesar -7% dengan diikuti kenaikan ROE sebesar 8%. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya. Dimana saat perusahaan semakin baik, maka minat investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan semakin tinggi yang pada akhirnya membuat *return* saham meningkat. Jika perusahaan memiliki ROE yang rendah, artinya kinerja perusahaan buruk dan mengurangi minat investor yang pada akhirnya menurunkan *return* saham.

*Return On Equity* akan bergerak searah dengan *Return* saham. Fahmi (2016, 80), Semakin tinggi rasio *return on equity* (ROE) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham juga semakin tinggi.

Husnan (2010, 330), profitabilitas menunjukkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba, jika kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba meningkat, maka hal ini akan menunjukkan daya tarik bagi investor dan calon investor dalam menanamkan modalnya ke perusahaan, sehingga *return* saham meningkat.

Teori tersebut didukung dengan adanya penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Made (2016), Aldo (2014), Tran (2015) serta Luvy dan Lintang (2013) dengan hasil bahwa *Return On Equity* (ROE) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Kemudian faktor penting dalam menilai kinerja keuangan suatu perusahaan adalah dengan melihat tingkat likuiditasnya. Kasmir (2016, 130), menyatakan bahwa

“rasio likuiditas atau sering disebut dengan nama rasio modal kerja merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan”.

Indikator rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Quick Ratio*. Menurut Kasmir (2016, 136) “*Quick ratio* merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi, membayar kewajiban atau utang lancar (utang jangka pendek) dengan asset lancar tanpa memperhitungkan nilai persediaan (*inventory*)”. *Quick ratio* yang rendah biasanya dianggap menunjukkan terjadinya masalah dalam likuidasi, sebaliknya *quick ratio* yang terlalu tinggi juga kurang bagus, karena menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan.

Berikut adalah perkembangan *Quick Ratio* pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 seperti disajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3  
Rata-Rata *Quick Ratio* (QR) Tahun 2013-2016

No	Kode Perusahaan	Quick Ratio				Rata-rata perusahaan
		2013	2014	2015	2016	
1	BETS	3,80	4,55	2,91	2,87	3,53
2	APLN	1,58	1,56	1,59	1,63	1,59
3	ASRI	1,59	1,60	1,55	1,55	1,57
4	BAPA	2,11	2,30	1,44	1,48	1,83
5	BCIP	2,01	1,74	1,61	1,63	1,75
6	BIPP	4,42	3,75	2,51	1,63	3,08
7	SMRA	1,52	1,64	1,67	1,65	1,62
8	DART	2,59	2,74	2,48	2,48	2,57
9	DILD	2,19	1,99	1,86	1,75	1,95
10	EMDE	2,47	2,05	2,23	2,02	2,19
11	KIJA	2,03	2,21	2,05	2,11	2,10
12	LPCK	1,89	2,63	2,97	4,01	2,88
13	MDLN	1,94	2,04	1,89	1,83	1,93
14	PLIN	2,10	2,09	2,06	1,99	2,06
15	PUDP	4,10	3,54	3,28	2,63	3,39
16	RODA	2,67	3,18	4,46	5,18	3,87
17	CTRA	1,94	1,96	1,99	1,97	1,97
18	LPKR	1,83	1,88	1,84	1,94	1,87
19	PWON	1,79	1,98	2,01	2,14	1,98
20	BKDP	3,32	3,58	3,62	3,28	3,45
21	RBMS	5,10	6,56	9,43	3,05	6,04
<b>Rata-Rata Pertahun</b>		<b>2,52</b>	<b>2,65</b>	<b>2,64</b>	<b>2,32</b>	<b>2,53</b>

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan tabel 3 terdapat beberapa perusahaan yang memiliki rata-rata *Quick Ratio* pada tahun 2013-2016 dibawah rata-rata penelitian sebesar 2.53 yaitu perusahaan APLN, ASRI, BAPA, BCIP, BIPP, SMRA, DILD, EMDE, MDLN, PLIN, CTRA, LPKR dan PWON. Ada beberapa perusahaan yang mengalami

perbedaan dengan teori yang ada dimana pada perusahaan dengan rata-rata *quick ratio* dibawah rata-rata penelitian yaitu perusahaan APLN(1,59), ASRI(1,57), BAPA(1,83), BCIP(1,75), SMRA(1,59), DILD(1,95), EMDE(2,19), KIJA(2,10), MDLN(1,10), PLIN(2,06), CTRA(1,97), LPKR(1,87) dan PWON(1,98), sedangkan rata-rata *return* sahamnya diatas rata-rata penelitian yaitu sebesar 38% untuk BCIP, 6% untuk SMRA, 5% untuk DILD, 5% untuk EMDE, 13% untuk KIJA, 34% untuk PLIN, 17% untuk CTRA dan 32% untuk PWON. Kemudian untuk perusahaan BETS(3,53), BIPP(3,08), DART(2,57), LPCK(2,88), PUDP(3,87) RODA(3,87), BKDP(3,45) dan RBS(6,04) yang memiliki rata-rata *quick ratio* diatas rata-rata penelitian sedangkan rata-rata *return* sahamnya dibawah rata-rata penelitian yaitu sebesar -11% untuk BETS, -2% untuk BIPP, -9% untuk DART, -6% untuk BKDP dan -8% untuk RBMS. Rata-rata QR tahun 2013-2016 mengalami tingkat yang fluktuatif. Berdasarkan pergerakan rata-rata per tahun 2016 mengalami penurunan 2.23 dengan diikuti peningkatan *return* saham sebesar -7%. Kondisi illikuid merupakan hal yang membahayakan bagi perusahaan jika berlangsung terus menerus. Memburuknya kinerja likuiditas tersebut tidak sejalan dengan kinerja *return* saham yang meningkat.

Prastowo dan Julianty (2005, 85) yang menyatakan bahwa “*quick ratio* dirancang untuk mengukur seberapa baik perusahaan dapat memenuhi kewajibannya, tanpa harus melikuidasi atau terlalu bergantung pada persediannya”. Sehingga bila nilai *quick ratio* meningkat maka akan mempunyai pengaruh yang positif terhadap peningkatan harga saham atau semakin tinggi *quick ratio* maka harga saham juga meningkat dan sebaliknya.

Kemudian untuk menilai kinerja keuangan bisa dilihat dari rasio solvabilitasnya. Kasmir (2016, 151), menyatakan bahwa “rasio solvabilitas atau *lverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang”.

Rasio solvabilitas biasanya diasosiasikan dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to equity ratio* merupakan rasio yang mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dengan ekuitas yang dimiliki.

Menurut Brigham dan Houston (2010, 104), DER yang rendah akan meningkatkan respon positif dari pasar dan akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang karena risiko yang ditimbulkan dari penggunaan pendanaan yang bersumber dari hutang akan berkurang, sehingga saham naik. Kenaikan harga saham akan memicu kenaikan pada tingkat pengembalian *return* saham. Hal ini yang akan menjadi daya tarik para investor untuk menanamkan modalnya pada suatu perusahaan.

Berikut adalah perkembangan *debt to equity ratio* pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2015 seperti disajikan dalam tabel dibawah ini :

Tabel 4  
Rata-Rata *Debt to Equity Ratio* (DER) Tahun 2013-2016

No	Kode Perusahaan	<i>Debt to Equity Ratio</i>				Rata-rata perusahaan
		2013	2014	2015	2016	
1	BETS	0,36	0,28	0,52	0,54	<b>0,42</b>
2	APLN	1,73	1,80	1,71	1,58	<b>1,70</b>
3	ASRI	1,71	1,66	1,83	1,81	<b>1,75</b>
4	BAPA	0,90	0,77	0,74	0,67	<b>0,77</b>
5	BCIP	0,99	1,36	1,64	1,58	<b>1,39</b>
6	BIPP	0,29	0,36	0,23	0,37	<b>0,31</b>
7	SMRA	1,93	1,57	1,49	1,55	<b>1,63</b>
8	DART	0,63	0,58	0,67	0,67	<b>0,64</b>
9	DILD	0,84	1,01	1,16	1,34	<b>1,09</b>
10	EMDE	0,68	0,96	0,81	0,98	<b>0,86</b>
11	KIJA	0,97	0,82	0,96	0,90	<b>0,91</b>
12	LPCK	1,12	0,61	0,51	0,33	<b>0,64</b>
13	MDLN	1,06	0,96	1,12	1,20	<b>1,09</b>
14	PLIN	0,91	0,92	0,94	1,01	<b>0,94</b>
15	PUDP	0,32	0,39	0,44	0,61	<b>0,44</b>
16	RODA	0,60	0,46	0,29	0,24	<b>0,40</b>
17	CTRA	1,06	1,04	1,01	1,03	<b>1,04</b>
18	LPKR	1,21	1,14	1,18	1,07	<b>1,15</b>
19	PWON	1,27	1,02	0,99	0,88	<b>1,04</b>
20	BKDP	0,43	0,39	0,00	0,44	<b>0,31</b>
21	RBMS	0,24	0,18	0,10	0,03	<b>0,14</b>
<b>Rata-rata Pertahun</b>		<b>0,92</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,90</b>	<b>0,89</b>

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan tabel 4, dari data tersebut terdapat beberapa perusahaan yang memiliki rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) pada tahun 2013-2016 diatas rata-rata penelitian sebesar 0,89 yaitu perusahaan APLN, ASRI, BCIP, SMRA, SMRA, DILD, KIJA, MDLN, PLIN, CTRA, LPKR dan PWON. Terdapat beberapa perusahaan yang mengalami ketidak sesuaian antara teori dengan data, dimana untuk perusahaan APLN(1,70 kali), ASRI (1,75 kali), BCIP(1,39 kali), SMRA(1,63 kali), DILD (1,09 kali), KIJA(0,91 kali), MDLN(1,09 kali), PLIN(0,94 kali), CTRA(1,04 kali), LPKR(1,15 kali), dan PWON(1,04 kali) yang mempunyai rata-rata perusahaan diatas rata-rata penelitian dengan diikuti perkembangan rata-rata perusahaan untuk *return* sahamnya yang memiliki rata-rata diatas rata-rata penelitian yaitu BCIP(38%), SMRA(6%), DILD(5%), KIJA(13%), PLIN(34%), CTRA(17%) dan PWON(32%). Kemudian untuk perusahaan BETS(0,42 kali), BAPA(0,77 kali), BIPP(0,31 kali), DART(0,64 kali), EMDE(0,86 kali), LPCK(0,64 kali), PUDP(0,44 kali), RODA(0,40 kali), BKDP(0,31 kali) dan RBMS(0,14 kali). yang memiliki rata-rata DER dibawah rata-rata penelitian, akan tetapi memiliki rata-rata *return* saham dibawah rata-rata

penelitian juga yaitu perusahaan BETS(-11%), BAPA(-9%), BIPP(-2%), DART(-9%), LPKR(-6%), BKDP(-6%) dan RBMS(-8%). Kemudian jika dilihat dari rata-rata per tahun, berdasarkan pergerakan tahun 2015 *debt to equity ratio* mengalami penurunan sebesar 0,87% dengan diikuti penurunan *return* saham sebesar -8%. Pada tahun 2016 *debt to equity ratio* mengalami peningkatan sebesar 0,90 dengan diikuti kenaikan *return* saham sebesar -7%. *Debt to Equity Ratio* digunakan untuk mengukur tingkat *leverage* yang menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Semakin rendah *Debt to Equity Ratio* meningkatkan respon positif dari pasar dan akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang karena risiko yang ditimbulkan dari penggunaan dana yang bersumber dari utang akan berkurang, sehingga akan berpengaruh pada *return* saham. Perusahaan akan banyak diminati dan membuat *return* saham meningkat. Begitu juga sebaliknya.

*Debt to Equity Ratio* akan bergerak berlawanan dengan *Return Saham*. Pendapat ini juga diungkapkan oleh Ratna (2009) yang melakukan penelitian dengan hasil bahwa *debt to equity ratio* (DER) memiliki pengaruh signifikan dan negatif terhadap *return* saham.

Untuk menghasilkan keputusan investasi yang tepat dan menguntungkan, berjumlah cukup bagi investor jika hanya sekedar mengetahui faktor internal perusahaan. Investor juga perlu mengetahui situasi yang akan terjadi pada pasar modal di masa yang akan datang. Hal ini menyebabkan investor perlu melakukan peramalan terhadap perubahan pasar modal, dan dalam melakukan proses peramalan tersebut investor perlu menganalisis perubahan makro ekonomi yang sedang dan akan terjadi (Eduardus Tandelilin, 2010, 344).

Faktor makro ekonomi merupakan faktor yang berada diluar perusahaan, tetapi mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Faktor makro ekonomi yang dapat mempengaruhi kinerja saham maupun kinerja perusahaan antara lain; tingkat bunga umum domestik, tingkat inflasi, peraturan perpajakan, kebijakan khusus pemerintah yang terkait dengan perusahaan tertentu, kurs valuta asing, tingkat bunga pinjaman luar negeri, kondisi perekonomian internasional, siklus ekonomi, faham ekonomi, dan peredaran uang. Perubahan faktor makro ekonomi tersebut tidak akan dengan seketika mempengaruhi kinerja perusahaan, tetapi secara perlahan dalam jangka panjang. Sebaliknya, harga saham akan terpengaruh dengan seketika oleh perubahan faktor makro ekonomi itu karena para investor lebih cepat bereaksi. Ketika perubahan faktor makro ekonomi itu terjadi, investor akan mengkalkulasi dampaknya baik yang positif maupun yang negatif terhadap kinerja perusahaan beberapa tahun ke depan, kemudian mengambil keputusan membeli atau menjual saham yang bersangkutan. Oleh karena itu, harga saham akan lebih cepat menyesuaikan diri daripada kinerja perusahaan terhadap perubahan variabel-variabel makro ekonomi (Mohamad Samsul, 2006, 200). Dalam penelitian ini, indikator



makro ekonomi yang digunakan yaitu inflasi, tingkat suku bunga (*BI rate*) dan kurs rupiah terhadap dollar.

Inflasi adalah kenaikan harga-harga barang secara umum dan berlangsung secara terus menerus (Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, 2008, 359). Berikut adalah data rata-rata inflasi tahun 2013-2016 :

Tabel 5  
Rata-Rata Inflasi Tahun 2013-2016 (Dalam Persentase)

Bulan	Inflasi			
	2013	2014	2015	2016
Januari	4,57	8,22	6,96	4,14
Februari	5,31	7,75	6,29	4,42
Maret	5,9	7,32	6,38	4,45
April	5,57	7,25	6,79	3,6
Mei	5,47	7,32	7,15	3,33
Juni	5,9	6,7	7,26	3,45
Juli	8,61	4,53	7,26	3,21
Agustus	8,79	3,99	7,18	2,79
September	8,4	4,53	6,83	3,07
Oktober	8,32	4,83	6,25	3,31
November	8,37	6,23	4,89	3,58
Desember	8,38	8,36	3,35	3,02
<b>Rata-rata</b>	<b>6,97</b>	<b>6,42</b>	<b>6,38</b>	<b>3,53</b>

Sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah, 2017)

Dari data tabel 5 menunjukkan bahwa tingkat inflasi dari tahun 2013-2016 mengalami fluktuasi. Tingkat inflasi terendah terjadi pada tahun 2016 yaitu sebesar 3,53%. Sedangkan tingkat inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2013 yaitu 6,97%. Dari data tabel 5 juga menunjukkan pada tahun 2015 terjadi kesenjangan antara teori dengan data yang telah diolah antara nilai rata-rata inflasi pertahun dengan nilai rata-rata return saham perusahaan sub sektor property dan real estate tahun 2013-2016. Dari data tabel 5 terlihat pada tahun 2015 inflasi mengalami penurunan sebesar 6,4% namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami penurunan pula dari tahun sebelumnya sebesar -8%.

Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung pada derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan, yaitu dapat membuat banyak perusahaan mengalami kebangkrutan. Jadi dapat disimpulkan bahwa inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar modal dan akan berimbas terhadap *return* saham, sementara inflasi yang sangat rendah akan berakibat pertumbuhan ekonomi menjadi lamban, dan pada akhirnya harga saham juga bergerak dengan lamban (Mohamad Samsul, 2006, 201). Makin tinggi inflasi akan semakin menurunkan tingkat profitabilitas

perusahaan. Turunnya profit perusahaan adalah informasi yang buruk bagi para *trader* di bursa saham dan dapat mengakibatkan turunnya harga saham perusahaan tersebut dan *return* saham mengalami penurunan juga.

Teori tersebut didukung oleh hasil penelitian Made Ayu Desy Geriadi & I Gusti Bagus Wiksuana (2016) bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Made Satria Wiradharma, A Luh Komang Sudjari (2015), menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Selain inflasi, tingkat suku bunga juga diperkirakan mempengaruhi pergerakan *return* saham. Suku bunga merupakan jumlah uang yang dibayarkan sebagai imbalan atas penggunaan utang yang dipinjam. Di Indonesia tingkat bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) atau *BI Rate* menjadi tingkat bunga acuan bagi tingkat bunga yang lain. Berikut adalah data rata-rata tingkat suku bunga (*BI Rate*) tahun 2013-2016 :

Tabel 6  
Rata-Rata Tingkat Suku Bunga (*BI Rate*) Tahun 2013-2016 (Dalam Persentase)

Bulan	BI Rate			
	2013	2014	2015	2016
Januari	5,75	7,50	7,75	7,25
Februari	5,75	7,50	7,50	7,00
Maret	5,75	7,50	7,50	6,75
April	5,75	7,50	7,50	5,50
Mei	5,75	7,50	7,50	5,50
Juni	6,00	7,50	7,50	5,25
Juli	6,50	7,50	7,50	5,25
Agustus	6,75	7,50	7,50	5,25
September	7,25	7,50	7,50	5,00
Oktober	7,25	7,50	7,50	4,75
November	7,50	7,63	7,50	4,75
Desember	7,50	7,75	7,50	4,75
Rata-rata	6,46	7,53	7,52	5,58

Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah, 2017)

Berdasarkan data tabel 6 terlihat bahwa nilai rata-rata tingkat suku bunga dari tahun 2013-2016 mengalami fluktuasi. Tingkat suku bunga tertinggi terjadi tahun 2014 sebesar 7,53%. Sedangkan tingkat suku bunga terendah terjadi tahun 2016 yaitu sebesar 5,58%. Dari data tabel 6 menunjukkan pula bahwa pada tahun 2014 dan 2015 terjadi kesenjangan antara teori dengan data yang telah diolah antara nilai rata-rata tingkat suku bunga (*BI Rate*) per tahun dengan nilai rata-rata *return* saham perusahaan sub sektor Property dan Real Estate tahun 2013-2016. Dari data tabel 6 terlihat pada tahun 2014 tingkat suku bunga mengalami kenaikan dari tahun

sebelumnya sebesar 7,53%, namun kondisi tersebut diikuti pula dengan naiknya *Return* saham dari tahun sebelumnya sebesar 39%. Sedangkan pada tahun 2015 tingkat suku bunga mengalami penurunan dari tahun sebelumnya sebesar 7,52%, namun *return* saham pada tahun tersebut juga ikut menurun dari tahun sebelumnya sebesar -8%. Kondisi ini berbanding terbalik dengan teori.

Menurut Tandelilin (2010, 343), tingkat bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif bagi investor. Tingkat suku bunga yang meningkat akan menyebabkan peningkatan suku bunga yang diisyaratkan atas investasi pada suatu saham. Disamping itu tingkat suku bunga yang meningkat juga menyebabkan investor menarik investasinya pada saham dan memindahkannya pada investasi berupa tabungan ataupun deposito.

Dengan demikian, secara logis tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang negatif terhadap *return* saham. Teori tersebut didukung oleh hasil penelitian Bambang Sudarsono dan Bambang Sudyanto (2015) menyatakan bahwa ada pengaruh yang signifikan dan positif antara suku bunga SBI terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian oleh Tri Oktar (2014) menyatakan bahwa suku bunga SBI berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

Kurs atau nilai tukar (*exchange rate*) juga merupakan variabel makro ekonomi lainnya yang diperkirakan mempengaruhi pergerakan *return* saham. Menurut Sadono Sukirno (2006, 397) kurs mata uang asing dapat didefinisikan sebagai jumlah mata uang domestik yang dibutuhkan, yaitu banyaknya rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit mata uang asing. Berikut adalah data rata-rata kurs rupiah terhadap dollar tahun 2013-2016:

Tabel 7

Rata-Rata Kurs Rupiah Terhadap Dollar Tahun 2013-2016 (Dalam Rupiah)

Bulan	Kurs Dollar AS			
	2013	2014	2015	2016
Januari	9687,3	10781,8	12576,8	13889,05
Februari	9686,7	10691,2	12749,8	13521,79
Maret	9709,4	10356,9	13069,9	13177,63
April	9724,1	10646,0	12949,3	13179,86
Mei	9760,9	10729,0	13140,5	13411,58
Juni	9881,5	11135,7	13317,0	13362,35
Juli	10074,5	10979,7	13377,2	13118,82
Agustus	10572,5	10899,2	13781,8	13165,00
September	11346,2	10778,1	14385,2	13107,44
Oktober	11366,9	10660,1	13795,9	13017,00
November	11613,1	10527,5	13655,0	13334,20
Desember	12262,1	10269,5	13818,2	13417,67
Rata-rata	<b>10473,8</b>	<b>10704,6</b>	<b>13384,7</b>	<b>13308,53</b>

Sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah, 2017)

Berdasarkan data tabel 7 terlihat nilai rata-rata kurs dollar cenderung mengalami kenaikan (semakin melemah) setiap tahunnya. Tahun 2015 kurs rupiah terhadap dollar terpuruk sebesar Rp. 13384,7 namun tahun 2016 kurs dollar mengalami penurunan (menguat) dari tahun sebelumnya sebesar Rp.13308,53. Dari data tabel 7 menunjukkan pula bahwa pada tahun 2014 terjadi kesenjangan antara teori dengan data yang telah diolah antara nilai rata-rata kurs dollar pertahun dengan nilai rata-rata *return* saham perusahaan sub sektor property dan real estate tahun 2013-2015. Dalam data tabel 7 terlihat pada tahun 2014 nilai kurs rupiah terhadap dollar mengalami kenaikan (pelemahan) dari tahun sebelumnya sebesar 10704,6, namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami kenaikan pula dari tahun sebelumnya sebesar 39%.

Penguatan kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi investor (Eduardus Tandelilin, 2010, 344). Dimana ketika kurs rupiah terhadap mata uang asing mengalami penguatan maka akan banyak investor berinvestasi pada saham. Hal tersebut dikarenakan penguatan kurs rupiah terhadap mata uang asing mengindikasikan bahwa perekonomian dalam keadaan baik. Sedangkan ketika kurs rupiah melemah yang berarti mata uang asing mengalami penguatan maka hal tersebut mengindikasikan bahwa perekonomian dalam kondisi yang kurang baik sehingga investor pun akan berpikir dua kali dalam berinvestasi pada saham karena hal tersebut terkait dengan keuntungan atau imbal hasil yang akan investor dapatkan. Berkurangnya *demand* akan saham menyebabkan *return* saham menjadi turun.

Berdasarkan teori tersebut maka dapat disimpulkan naiknya (semakin melemahnya) kurs atau nilai tukar rupiah berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Teori tersebut didukung oleh Bambang Sudarsono dan Bambang Sudyanto (2015) menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Made Satria Wiradharma, A Luh Komang Sudjari (2015) menunjukkan bahwa nilai tukar tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas dan adanya perbedaan beberapa hasil penelitian mengenai faktor internal dan eksternal perusahaan terhadap *return* saham, penulis mencoba melakukan penelitian serupa dengan menggunakan beberapa indikator rasio keuangan diantaranya rasio likuiditas (*Quick Ratio*), rasio solvabilitas atau *leverage ratio (Debt to Equity Ratio)* dan rasio profitabilitas (*Return On Equity*), serta menggunakan beberapa indikator makro ekonomi seperti inflasi, tingkat suku bunga (*BI Rate*) dan kurs rupiah terhadap dollar. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Dan Makro Ekonomi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2013-2016”**.

## 1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

### 1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. *Return On Equity* tahun 2014 nilai rata-rata *Return On Equity* mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya, namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2016, nilai rata-rata *Return On Equity* mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya, akan tetapi pada tahun tersebut *return* saham mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa *Return On Equity* bergerak searah atau berpengaruh positif terhadap *return* saham.
2. *Quick Ratio* pada tahun 2016, nilai rata-rata *Quick Ratio* mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, tetapi pada tahun tersebut *return* saham mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa *Quick Ratio* bergerak searah atau berpengaruh positif terhadap *return* saham.
3. *Debt to Equity Ratio* tahun 2015 nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami penurunan pula. Sedangkan pada tahun 2016, nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya, namun kondisi tersebut diikuti pula dengan naiknya *return* saham dari tahun sebelumnya. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap *return* saham.
4. Inflasi tahun 2015 inflasi mengalami penurunan dari tahun sebelumnya masing-masing, namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami penurunan pula. Kondisi ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham.
5. Tingkat Suku Bunga (BI Rate) tahun 2014 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya, namun kondisi tersebut diikuti pula dengan naiknya *return* saham dari tahun sebelumnya. Sedangkan pada tahun 2015 tingkat suku bunga mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, namun *return* saham pada tahun tersebut juga ikut menurun dari tahun sebelumnya. Kondisi ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham.
6. Nilai kurs rupiah terhadap dollar tahun 2014 mengalami kenaikan (pelemahan) dari tahun sebelumnya, namun *return* saham pada tahun tersebut mengalami kenaikan pula dari tahun sebelumnya. Kondisi ini tentunya tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa semakin kuat kurs rupiah terhadap mata uang asing akan berpengaruh positif terhadap *return* saham, begitu pula sebaliknya.

### 1.2.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka rumusan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
2. Bagaimana pengaruh *quick ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
3. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
4. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
5. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
6. Bagaimana pengaruh kurs dollar AS terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
7. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Kurs Dollar secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?

### 1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

#### 1.3.1. Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi yang akurat dan relevan agar dapat dipelajari dan diolah menjadi data yang akurat. Selain itu, penulis berharap dengan penelitian ini dapat mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, *BI Rate* dan *Kurs dollar AS* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.3.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.
2. Untuk menganalisis pengaruh *quick ratiot* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.
3. Untuk menganalisis pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.
4. Untuk menganalisis pengaruh *Inflasi* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.
5. Untuk menganalisis pengaruh *BI Rate* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
6. Untuk menganalisis pengaruh *Kurs Dollar AS* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?
7. Untuk menganalisis pengaruh *Return on Equity (ROE)*, *Quick Ratio (QR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs dollar AS*, *Kurs Dollar AS* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016 ?

### 1.4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Kegunaan Teoritis
  - (a) Bagi Penulis

Dengan melakukan penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk penulis sehingga dapat menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman mengenai manajemen keuangan khususnya mengenai pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

(b) Bagi Pembaca

Dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat menambah wawasan serta ilmu pengetahuan bagi para pembaca. Khususnya mengenai pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

(c) Kegunaan Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan yang positif serta bahan evaluasi bagi perusahaan dalam melakukan kegiatan usahanya. Dalam hal ini, yaitu dapat mengetahui pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap *return* saham suatu perusahaan juga sebagai informasi untuk penelitian selanjutnya yang sejenis.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Manajemen Keuangan

#### 2.1.1. Pengertian Manajemen Keuangan

Perkembangan manajemen keuangan dimulai sekitar abad ke-19. Sekitar tahun 1990-an istilah manajemen keuangan mulai muncul sebagai suatu bidang ilmu yang terpisah dari ilmu-ilmu lainnya. Perkembangan tersebut merupakan penyempurnaan, pendalaman dan perluasan analisis dari teori yang ada. Perusahaan yang ingin mencapai suatu tujuannya mengharuskan perusahaan menjalankan manajemen keuangan dengan baik. Perkembangan ilmu manajemen keuangan saat ini begitu dinamis. Seiring dengan bertumbuhnya aktivitas bisnis mendorong para pelaku bisnis untuk terus meningkatkan usahanya. Keahlian manajer keuangan untuk menggunakan, memperoleh dan mengelola keuangan perusahaan sangat dibutuhkan untuk mencapai tujuan perusahaan tersebut yaitu peningkatan laba dan mengembangkan usahanya untuk meningkatkan nilai perusahaan. Untuk itu perusahaan harus mampu mencari dana, salah satunya adalah menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan.

*Financial Management is mainly concerned with how to optimally make various corporate financial decisions, such as those pertaining to investment, capital structure, dividend policy and working capital management, with a view to achieving set of given corporate objectives (Eund and Resnick, 2005, 3).*

Menurut Van Horne (2016, 5), bahwa “manajemen keuangan adalah segala aktivitas yang berhubungan dengan perolehan, pendanaan, dan pengelolaan aktiva dengan beberapa tujuan menyeluruh”.

Manajemen keuangan merupakan penggabungan dari ilmu dan seni yang membahas, mengkaji, dan menganalisis tentang bagaimana seorang manajer keuangan dengan mempergunakan seluruh sumber daya perusahaan untuk mencari dana, mengelola dana, dan membagi dana dengan tujuan mampu memberikan profit atau kemakmuran bagi para pemegang saham dan *sustainability* (keberlanjutan) usaha bagi perusahaan (Fahmi, 2016, 2).

Sedangkan menurut Sutrisno (2013, 3), manajemen keuangan atau sering disebut pembelajaran dapat diartikan sebagai semua aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan usaha-usaha mendapatkan dengan biaya yang murah serta usaha untuk menggunakan dan mengalokasikan dana tersebut secara efisien.

Berdasarkan pendapat para ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa manajemen keuangan merupakan ilmu yang membahas dan mengkaji serta menganalisis bagaimana manajer keuangan menggunakan seluruh sumber daya perusahaan untuk

memperoleh, pendaan dan pengalokasian dana tersebut dengan efektif dan efisien agar tujuan perusahaan yang sudah ditentukan dapat tercapai.

### **2.1.2. Fungsi Manajemen Keuangan**

Manajemen Keuangan memiliki fungsi yang berperan penting dalam suatu perusahaan. Menurut Fahmi (2016, 3), bahwa “manajemen keuangan berfungsi sebagai pedoman bagi manajer perusahaan dalam setiap pengambilan keputusan yang dilakukan”.

Menurut Das (2013, 501), *“the finance function is referred to as procurement of funds and their effective utilization in the business. The finance manager has to play a major role planning a business concern’s need for funds, raising the necessary funds, and the putting them to effective use. In this sense, finance function covers :*

- a) *Financial planning*
- b) *Forecasting of cash receipts and disbursements*
- c) *Realizing of fund*
- d) *Use and allocation of fund, and*
- e) *Financial control*

Sedangkan Sutrisno (2013, 5), menyatakan bahwa fungsi manajemen keuangan terdiri dari tiga keputusan utama yang harus dilakukan oleh suatu perusahaan, diantaranya sebagai berikut :

- a. Keputusan Investasi, adalah masalah bagaimana manajer keuangan harus mengalokasikan dana kedalam bentuk-bentuk investasi yang akan dapat mendatangkan keuntungan dimasa mendatang.
- b. Keputusan Pendanaan, keputusan ini sering disebut sebagai kebijakan struktur modal. Pada keputusan ini manajer keuangan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang ekonomis bagi perusahaan guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya.
- c. Keputusan Deviden, yaitu bagian keuntungan yang dibayarkan oleh perusahaan kepada para pemegang saham.

Berdasarkan beberapa pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa manajemen keuangan memiliki fungsi yang sangat penting bagi perusahaan. Keputusan penting misalnya keputusan investasi, keputusan pendanaan, pengelolaan aset. Apabila dijalankan dengan baik maka tujuan suatu perusahaan akan tercapai dan dapat meningkat nilai suatu perusahaan.

### **2.1.3. Tujuan Manajemen Keuangan**

Manajemen keuangan merupakan kegiatan dalam memperoleh penggunaan dan pengelolaan dana seefektif mungkin dilakukan untuk mencapai suatu tujuan perusahaan guna meningkatkan nilai perusahaan. Sehingga jika suatu saat perusahaan tersebut dijual, maka harganya dapat ditetapkan dengan harga yang

setinggi mungkin. Seorang manajer harus menekan arus peredaran uang agar terhindar dari tindakan yang tidak diinginkan.

Menurut Fahmi (2016, 4), menyebutkan beberapa tujuan dari manajemen keuangan, yaitu:

1. Memaksimumkan nilai perusahaan.
2. Menjaga stabilitas finansial dalam keadaan yang selalu terkendali.
3. Memperkecil risiko perusahaan dimasa sekarang dan dimasa yang akan datang.

Menurut Kasmir (2016, 13), “untuk mencapai tujuan perusahaan, semua pihak yang terlibat dalam organisasi baik departemen keuangan, produksi, pemasaran maupun sumber daya manusia harus bekerja sama”.

Menurut Sutrisno (2016, 4), “tujuan utama manajemen keuangan adalah memaksimalkan kemakmuran para pemilik perusahaan atau para pemegang saham. Tujuan tersebut diwujudkan dengan cara memaksimalkan harga saham perusahaan”.

Dari beberapa pendapat para ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa tujuan manajemen keuangan sangatlah penting dalam memaksimalkan nilai perusahaan, semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi pula tingkat kemakmuran perusahaan dan para pemegang saham. Agar tujuan perusahaan dapat tercapai maka semua pihak yang terlibat dalam organisasi harus bekerja sama dengan dengan baik.

## **2.2. Rasio Profitabilitas**

### **2.2.1. Definisi Rasio Profitabilitas**

Rasio profitabilitas memberikan jawaban akhir tentang efektivitas pengelolaan dalam suatu perusahaan. Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal. Rasio profitabilitas berusaha mengukur kemampuan-kemampuan perusahaan menghasilkan laba, baik dengan menggunakan seluruh aset yang ada maupun dengan menggunakan modal sendiri. “Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan”. (Kasmir 2016, 115)

Menurut Sutrisno (2013, 228), rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh oleh perusahaan. Semakin besar tingkat keuntungan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan.

Dari teori diatas dapat disimpulkan bahwa rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan melalui efektifitas operasional perusahaan. Semakin besar keuntungan yang diperoleh maka semakin baik juga perusahaan tersebut.

### 2.2.2. Indikator Rasio Profitabilitas

Pada penelitian ini analisis rasio *Return On Equity* (ROE) akan mewakili perhitungan profitabilitas. Rasio ini melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Menurut Kasmir (2016, 115), “*return on equity* (ROE) merupakan rasio untuk mengukur laba bersih setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri”.

Sedangkan menurut Herry (2016, 26), menyatakan bahwa “rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas”.

Sedangkan menurut Irham Fahmi (2016,83), menyatakan bahwa “*return on equity* (ROE) mengkaji sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas”. Bagi pemilik modal, dengan menghitung dan menganalisa *return on equity* (ROE), pemilik modal dapat mengetahui sampai seberapa jauh hasil yang diperoleh dari penanaman modalnya.

Dari beberapa pengertian mengenai ROE dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* (ROE) sangat bermanfaat untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan. Rasio ini menunjukkan kesuksesan manajemen dalam memaksimalkan pengembalian pada pemegang saham, semakin tinggi rasio akan semakin baik karena akan memberikan pengembalian kepada pemegang saham dengan tingkat yang lebih tinggi. ROE adalah perbandingan antara laba bersih dengan total ekuitas suatu perusahaan. Adapun rumus *return on equity* adalah sebagai berikut :

$$R \quad o \quad E \quad = \quad \frac{E \quad a \quad T}{T \quad E}$$

Ross, et al (2012, 64)

## 2.3. Rasio Likuiditas

### 2.3.1. Definisi Rasio Likuiditas

Suatu perusahaan seringkali membutuhkan dana yang lebih dari modal yang tersedia, hal ini yang membuat suatu perusahaan memiliki utang. Suatu perusahaan harus mampu untuk membayar seluruh atau sebagian utang yang sudah jatuh tempo pada saat ditagih. Terkadang banyak perusahaan yang juga sering tidak memiliki dana untuk membayar kewajiban tepat waktu. Ketidakmampuan perusahaan membayar kewajiban terutama utang jangka pendek disebabkan oleh berbagai faktor. Faktor pertama bisa saja perusahaan tersebut tidak memiliki dana sama sekali atau faktor kedua perusahaan tidak memiliki dana secara tunai dalam artian harus menjual surat-surat berharga atau menjual sediaan lainnya. Apabila suatu perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya hal ini sebenarnya diakibatkan kelalaian

manajemen perusahaan dalam menjalankan usahanya. Ini akan berdampak pada minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Analisis keuangan yang berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk membayar utang atas kewajibannya dikenal dengan nama analisis rasio likuiditas.

*Liquidity is the ability to convert assets into cash or to obtain cash. Short term is conventionally viewed as a period up to one year, though it is identified with the normal operating cycle of a company (Wild, Subramanyam, and Halsey, 2010, 519).*

Menurut Kasmir (2016, 110), menyatakan bahwa “rasio likuiditas atau sering disebut dengan nama rasio modal kerja merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan”.

Sedangkan menurut Irham Fahmi (2016, 58), menyatakan bahwa “rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya”.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas maka dapat disimpulkan bahwa rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajibannya yang segera harus dipenuhi, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang jangka pendeknya.

### 2.3.2. Indikator Likuiditas

*Quick ratio* (Acit test ratio) sering disebut dengan istilah rasio cepat. Rasio cepat adalah ukuran uji solvensi jangnan pendek yang lebih teliti daripada rasio lancar karena pembilangnya mengeliminasi persediaan yang dianggap aktiva lancar yang sedikit tidak likuid dan kemungkinan menjadi sumber kerugian (Fahmi, 2015, 70).

Menurut Kasmir (2010, 111), *quick ratio* merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi atau membayar kewajiban atau utang lancar dengan aktiva lancar tanpa memperhitungkan nilai persediaan.

*The acid test ratio is a liquidity ratio that measures a firm’s ability to meet its short-term debts. It ignores stock because some inventories are difficult to turn into cash in a short time frame (Paul Hoang, 2014, 236).*

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa *quick ratio* adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi utang jangka pendeknya., serta mengeliminasi persediaan karena dianggap menjadi sumber kerugian dan sulit dikonversi menjadi kas dalam waktu yang singkat. Adapun rumus *quick ratio*, yaitu:

$$= \frac{\text{---}}{\text{---} - \text{Persediaan}}$$

## 2.4. Rasio Solvabilitas

### 2.4.1. Definisi Rasio Solvabilitas

Untuk menjalankan operasinya setiap perusahaan memiliki berbagai kebutuhan, terutama yang berkaitan dengan dana agar perusahaan dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dana selalu dibutuhkan untuk menutupi seluruh atau sebagian dari biaya yang diperlukan, baik dana jangka pendek maupun jangka panjang. Didalam perusahaan harus selalu tersedia dana untuk menunjang operasional perusahaan.

Untuk menutupi kekurangan atas kebutuhan dana, perusahaan memiliki beberapa pilihan sumber dana yang dapat digunakan. Dana yang digunakan memiliki kekurangan dan kelebihan. Maka dari itu dibutuhkan pengukuran untuk membatasi dan mempertimbangkan dana perusahaan agar tidak membebani perusahaan. Kombinasi dari penggunaan dana dikenal dengan nama rasio penggunaan dana pinjaman atau utang dikenal dengan nama rasio solvabilitas atau rasio *leverage*.

*Because debt increases the returns to shareholders in good times and reduce them in bad times , it is said to create financial leverage or solvability. Solvability or Leverage ratios measure how much financial leverage the firm has taken on (Myers and Allen, 2014, 762).*

Kemudian menurut Kasmir (2016, 151), “rasio solvabilitas atau *leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang”.

Rasio solvabilitas atau rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Dengan kata lain, rasio solvabilitas atau rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar beban utang yang harus ditanggung perusahaan dalam rangka pemenuhan asset. Dalam arti luas, rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang (Hery, 2016, 70).

Berdasarkan pengertian rasio solvabilitas yang telah dipaparkan di atas dapat disimpulkan bahwa rasio solvabilitas yaitu rasio yang mengukur seberapa banyak aktiva dibiayai dengan hutang suatu perusahaan dan mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang tersebut. Rasio solvabilitas juga merupakan rasio yang mengukur sejauh mana aktiva perusahaan menggunakan pendanaan melalui utang, yaitu seberapa besar beban utang yang harus ditanggung perusahaan dalam rangka pemenuhan aset.

### 2.4.2. Indikator Rasio Solvabilitas

Pada penelitian ini analisis rasio *Debt to Equity Ratio* akan mewakili perhitungan Solvabilitas.

*Debt to equity ratio. To access the extent to which the firm is using borrowed money, we may use several different debt ratios. The debt-to-equity ratio is computed by simply dividing the total debt of the firm (including current liabilities) by its shareholders equity (Van Horne & Wachowicz, 2013,131).*

Kasmir (2016, 112), menyatakan bahwa “*Debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas”.

Sedangkan menurut Hery (2016, 78), “rasio utang terhadap modal merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal”.

Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *debt to equity ratio* merupakan alat ukur yang dihitung dengan membagi total kewajiban perusahaan dengan total ekuitas. Hasil perhitungan merupakan perbandingan antara keduanya. Adapun rumus *debt to equity ratio* adalah sebagai berikut :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

Baker & Powel (2005,235)

## 2.5. Makro Ekonomi

Salah satu cara untuk meramalkan apa yang akan terjadi pada perubahan pasar modal adalah dengan melihat kondisi makro ekonomi. Menurut Cahyono (2002, 46), salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kondisi makro ekonomi, yang dapat diwakili oleh berbagai indikator makro seperti tingkat realisasi investasi sektor riil, pengeluaran pemerintah, laju inflasi, tingkat suku bunga. Investor menggunakan indikator makro sebagai salah satu pertimbangan dalam membuat keputusan investasi.

Pernyataan di atas, diperkuat oleh pendapat Tandelilin (2010, 346), bahwa pengamatan terhadap perubahan beberapa variabel atau indikator ekonomi makro seperti PDB, inflasi, suku bunga, ataupun nilai tukar mata uang, dipercaya bisa membantu investor dalam meramalkan apa yang akan terjadi pada perubahan pasar modal. Jika kondisi ekonomi suatu negara sedang menurun, maka harga saham di pasar modal akan ikut menurun. Jika kondisi ekonomi suatu negara sedang membaik maka harga saham pun akan meningkat. Kemungkinan yang akan terjadi adalah jika kondisi ekonomi terus membaik hingga mencapai titik puncak, harga saham berada pada keadaan yang stabil dan sulit untuk mendapatkan *return* yang lebih besar atau abnormal. Sedangkan, hal lain yang digunakan untuk melakukan analisis faktor makro ekonomi adalah dengan mengamati perubahan variabel makro ekonomi.

Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa terdapat banyak faktor makro ekonomi yang berdampak pada perubahan kondisi pasar modal terutama pada harga saham suatu perusahaan. Namun, indikator makro ekonomi yang akan dibahas dalam

penelitian ini adalah inflasi. Berikut ini penjelasan mengenai Inflasi, BI Rate dan Nilai Tukar.

### **2.5.1. Inflasi**

Inflasi adalah kecenderungan dari harga-harga untuk menaik secara umum dan terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada (atau mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga barang-barang lain (Boediono, 2016, 155).

Pendapat tersebut diperkuat oleh Ammirudin Idris (2016, 124), bahwa inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum secara terus menerus.

Sedangkan menurut Pete Comley (2015, 3), *inflation is a sustained increase in the general price level of goods and service in an economy over a period of time.*

Berdasarkan beberapa pendapat menurut para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa inflasi adalah kecenderungan atau proses kenaikan harga-harga secara umum dalam suatu perekonomian selama periode waktu tertentu, akan tetapi kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi kecuali apabila kenaikan tersebut meluas kepada sebagian besar dari harga barang-barang lain.

Iskandar Putong dan ND Anjaswati (2008, 133), menyatakan bahwa akibat dari inflasi secara umum adalah menurunnya daya beli masyarakat karena secara riil tingkat pendapatannya juga menurun. Jadi misalkan besarnya inflasi pada tahun yang bersangkutan naik sebesar 5%, sementara pendapatan tetap, maka itu berarti secara riil pendapatan mengalami penurunan sebesar 5% yang akibatnya secara relatif akan menurunkan daya beli sebesar 5% juga. Hal ini menyebabkan konsumsi masyarakat atas barang pun akan menurun. Penurunan konsumsi masyarakat akan mengurangi tingkat pendapatan perusahaan sehingga akan mempengaruhi keuntungan perusahaan yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap harga saham tersebut.

### **2.5.2. BI Rate**

Tingkat suku bunga akan selalu berubah, baik meningkat atau menurun. perubahan ini yang menyebabkan keinginan masyarakat untuk melakukan transaksi di bank, baik meminjam dana atau menabung. Semakin tinggi tingkat suku bunga maka masyarakat semakin enggan meminjam uang ke bank, namun semakin rendah suku bunga semakin tinggi niat masyarakat untuk meminjam uang di bank.

Suku bunga adalah nilai suatu harga yang harus dibayarkan oleh debitur untuk satuan mata uang yang dipinjam pada periode waktu tertentu. Menurut Sunariyah (2011, 80) “suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada debitur.”

Menurut Sahu (2015, 28), *“Interest rate is one of the important macroeconomic variables that is directly related to economic growth.*



*Generally, the interest rate is considered as the cost of capital, which means the price paid for the use of money for a period of time. The direction of interest rate movement is of primary importance to the stock market”.*

Tanuwidjaja (2006, 57), menjelaskan bahwa jika suku bunga naik, investor dapat mengalihkan uangnya dari saham ke deposito. Namun jika kenaikan suku bunga berbarengan dengan gejala melemahnya kurs rupiah secara signifikan, maka sebagian investor lebih baik menempatkan uangnya dalam bentuk valuta asing. Jika suku bunga turun, investor lebih baik mengalihkan dananya dari deposito ke investasi saham.

Tandelilin (2010, 103) menguatkan pendapat Tanuwidjaja dengan menjelaskan bahwa “Perubahan suku bunga akan mempengaruhi harga saham secara terbalik, *ceteris paribus*. Jika suku bunga meningkat, maka harga saham akan turun, demikian juga sebaliknya. Jika suku bunga turun, harga saham akan naik.”

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa suku bunga adalah satuan nilai yang harus diberikan oleh debitur atas nilai satuan mata uang yang telah dipinjam pada waktu tertentu. Pada dasarnya tingkat suku bunga ditentukan untuk menarik minat masyarakat agar menabung. Suku bunga digunakan untuk menyeimbangkan penawaran tabungan dan permintaan investasi modal khususnya dalam urusan bisnis. Jika tingkat suku bunga meningkat maka investor akan lebih cenderung untuk menabung dibandingkan berinvestasi dengan saham.

### **2.5.3. Kurs Dollar AS**

Nilai tukar uang mempresentasikan tingkat harga pertukaran dari satu mata uang ke mata uang lainnya dan digunakan dalam berbagai transaksi yang melewati batas-batas geografis atau batas-batas hukum (Haryadi, 2015, 85).

Sedangkan menurut Sadono Sukirno (2006, 397), kurs mata uang asing dapat didefinisikan sebagai jumlah mata uang domestik yang dibutuhkan, yaitu banyaknya rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit mata uang asing. Nilai tukar ini berfluktuasi terus selama pasar dibuka dan valuta tersebut diperdagangkan. Sama seperti saham, harganya akan naik dan turun tergantung permintaan dan penawaran.

Menurut Jagdish Handa (2011, 68), *the rate of exchange a domestic currency and a foreign one is called the exchange rate.*

Berdasarkan pendapat menurut para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa kurs adalah tingkat pertukaran mata uang domestik dengan mata uang asing untuk digunakan dalam berbagai transaksi.

## 2.6. Return Saham

### 2.6.1. Pengertian *Return* Saham

Ketidakpastian *return* aset suatu perusahaan timbul karena adanya pengaruh lingkungan bisnis perusahaan yang terdiri dari lingkungan bisnis eksternal meliputi antara lain faktor makro ekonomi dan lingkungan bisnis internal perusahaan meliputi faktor mikro ekonomi.

*uncertainty in asset return has two source :a common or macroeconomic factor, and a firm-specific or microeconomic course. (Boedi, kane & Marcuse, 2016 : 436-437)*

Salah satu yang merupakan tujuan investor melakukan investasi adalah untuk mendapatkan tingkat pengembalian atau *return*. Tanpa adanya tingkat pengembalian yang dapat dinikmati oleh investor dari suatu investasinya, tentunya investor tidak akan mau untuk melakukan investasi yang tidak ada hasilnya. Setiap investasi yang dilakukan baik dalam jangka pendek maupun panjang memiliki tujuan utama yang ingin di raih yaitu memperoleh keuntungan yang sering disebut dengan *return*.

*The return is the total gain or loss experienced on a investment over a given period of time. It is commonly measured as coach distributions during the period, plus change in value, by its beginning of period investment value (Gitman, 2012, 226).*

Fahmi (2016, 158), menyatakan bahwa “*return* adalah keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya”.

*Return* merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat berupa realisasi yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang. *Return* realisasian (*realized return*) merupakan *return* yang telah terjadi. Sedangkan *return* ekspektasian (*expected return*) adalah *return* yang diharapkan akan diperoleh oleh investor dimasa mendatang (Jogiyanto, 2017, 285).

Tandelilin (2010, 102), menyatakan bahwa “*return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung resiko atas investasi yang dilakukannya”.

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *return* saham merupakan keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, investor dan institusi dari suatu investasi yang dilakukannya pada suatu perusahaan. Tingkat timbal balik yang diharapkan oleh para investor yaitu berupa keuntungan atas investasi yang dilakukannya.

### 2.6.2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi *Return* Saham

Salah satu faktor yang sangat diperhatikan oleh investor dalam memilih saham adalah kinerja keuangan perusahaan. Dengan demikian, dari sudut pandang investor, kinerja keuangan yang baik pada suatu perusahaan akan menawarkan tingkat *return* yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan lain yang memiliki kinerja keuangan yang lebih buruk. Untuk mendapatkan suatu keuntungan penanam saham atau investor akan membeli saham ketika harga murah dan akan menjual saham ketika harga tinggi. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat pengembalian saham atau *return* saham.

Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi *return* saham baik yang bersifat makro maupun mikro ekonomi. Faktor makro ada yang bersifat ekonomi maupun non ekonomi. Faktor ekonomi makro (makro ekonomi) terinci dalam beberapa variabel ekonomi misalnya inflasi, suku bunga, kurs valuta asing, tingkat pertumbuhan ekonomi, harga bahan bakar minyak di pasar internasional dan indeks saham regional. Faktor makro non ekonomi mencakup peristiwa politik domestik, peristiwa sosial, peristiwa hukum dan peristiwa politik internasional. Sementara itu, faktor mikro ekonomi terinci dalam beberapa variabel, misalnya laba per lembar saham, dividen per saham, nilai buku per saham, *debt to equity ratio* dan rasio keuangan lainnya (Samsul, 2006, 335).

Sedangkan menurut Iskandar (2003, 87), ada beberapa faktor yang mempengaruhi *return* saham atau tingkat pengembalian, antara lain :

1. Faktor Internal
  - a) Pengumuman tentang pemasaran, produksi, penjualan seperti pengiklanan, rincian kontrak, perubahan harga, penarikan produk baru, laporan produksi, laporan keamanan produk dan laporan penjualan.
  - b) Pengumuman pendanaan (*financing announcements*), seperti pengumuman yang berhubungan dengan ekuitas atau hutang.
  - c) Pengumuman badan direksi manajemen (*management-board of director announcements*) seperti perubahan dan pergantian direktur manajemen dan struktur organisasi.
  - d) Pengumuman pengambilan diversifikasi, seperti laporan merger, investasi ekuitas, laporan take over oleh pengakuisian dan diakuisisi, laporan divestasi dan lainnya.
  - e) Pengumuman investasi (*investment announcements*), seperti melakukan ekspansi pabrik, pengembangan riset dan penutupan usaha lainnya.
  - f) Pengumuman ketenagakerjaan (*labour announcements*), seperti negoisasi baru, kontrak baru, pemogokan dan lainnya.
  - g) Pengumuman laporan keuangan perusahaan, seperti peramalan laba sebelum akhir tahun fiskal dan setelah akhir tahun fiskal, *Earning Per Share* (EPS) dan *Divident Per Share* (DPS), *Price Earning Ratio* (PER), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On*

*Assets (ROA), Return On Equity (ROE), Price to Book Value (PBV) maupun Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MPV) yang nilainya tidak tercantum dalam laporan keuangan dan lain-lain.*

## 2. Faktor Eksternal

- a) Pengumuman dari pemerintah seperti perubahan suku bunga tabungan deposito, kurs valuta asing, inflasi serta berbagai regulasi dan deregulasi ekonomi yang dikeluarkan oleh pemerintah.
- b) Pengumuman hukum (*legal announcements*), seperti tuntutan karyawan terhadap perusahaan atau terhadap manajernya dan tuntutan perusahaan terhadap manajernya.
- c) Pengumuman industry sekuritas (*securities announcements*), seperti laporan pertemuan tahunan, insider trading, volume atau harga saham perdagangan, pembatasan atau penundaan trading.
- d) Gejolak politik luar negeri dan fluktuasi nilai tukar juga merupakan faktor yang berpengaruh signifikan pada terjadinya pergerakan harga saham di bursa efek suatu negara.
- e) Berbagai isu baik dalam negeri dan luar negeri.

Berdasarkan teori-teori tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi tingkat pengembalian atas investasi atau disebut dengan *return* saham. Faktor tersebut meliputi faktor internal dan faktor eksternal. Salah satu yang merupakan faktor yang mempengaruhi *return* saham adalah pada kinerja keuangan yang melibatkan laporan keuangan perusahaan seperti *debt to equity ratio*, *return on equity* dan lainnnya.

### 2.6.3. Pengukuran Return Saham

Investor melakukan suatu investasi yaitu untuk mendapatkan tingkat pengembalian yang menguntungkan. Tingkat pengembalian dari sebuah investasi sering disebut dengan *return* saham. *Return* juga seringkali dinyatakan dalam perubahan dalam nilai asset (*capital gain* atau *capital loss*) ditambah sejumlah penerimaan tunai (*cash distribution*) yang dapat berupa deviden atau pembayaran bunga yang diekspresikan dalam suatu persentase atas nilai awal periode suatu investasi.

Menurut Jones (2012, 124), menyatakan bahwa “*return is yield and capital gain (loss)*. *Return* terdiri dari *yield* dan *capital gain*”.

Tujuan jangka pendek investor yaitu untuk mendapatkan *capital gain* (perubahan harga saham yang menguntungkan), tetapi investor juga dapat mengalami *capital loss* (perubahan harga saham yang merugikan). Sedangkan tujuan jangka panjang investor adalah untuk mendapatkan deviden (*yield*). Tujuan jangka pendek dan jangka panjang ini merupakan *return* (tingkat keuntungan) yang diharapkan oleh investor. *Return* saham terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield* (Jogiyanto, 2017, 284).

Sedangkan menurut Tandelilin (2010, 102), *Return* saham terdiri dari *capital gain* dan *dividen yield*. *Capital gain* adalah selisih antara harga jual dan harga beli saham per lembar dibagi dengan harga beli. *Dividen yield* adalah dividen per lembar dibagi dengan harga beli saham per lembar.

Harjitno dan Martono (2010, 53), menyatakan bahwa *return* saham dapat diperoleh berupa:

- 1) *Capital Gain* yaitu merupakan selisih harga beli dan harga jual. *Capital gain* terbentuk dengan adanya aktivitas perdagangan saham dipasar sekunder

Rumus :

$$R = \frac{P_t - (P_{t-1} - 1)}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

$R_i$  = *Return* sekuritas (Saham) ke-i selama periode t-1 sampai t

$P_{it}$  = Harga saham i pada saat t

$P_{it-1}$  = Harga saham i pada saat t-1

- 2) *Dividen Yield* yaitu pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham tersebut atas keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Dividen diberikan setelah mendapat persetujuan dari pemegang saham dalam RUPS.

Rumus :

$$DY = \frac{D}{P}$$

Keterangan :

$DY$  = *Dividen Yield*

Berdasarkan teori-teori tersebut, dapat disimpulkan bahwa *return* saham terdiri dari *capital gain (loss)* dan *dividend yield*. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah *capital gain* yaitu dengan mengurangi harga saham sekarang dengan harga saham sebelumnya dan membaginya dengan harga saham sebelumnya.

## 2.7 Penelitian Sebelumnya dan Kerangka Pemikiran

### 2.7.1. Penelitian Sebelumnya

Penelitian mengenai *Return On Equity (ROE)*, *Current Ratio (CR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Inflasi* terhadap *Return* saham telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan hasil penelitian yang berbeda-beda antara satu peneliti dengan peneliti yang lain. Untuk lebih jelasnya mengenai penelitian sebelumnya, dapat dilihat pada tabel 7 seperti dibawah ini :

Tabel 8  
Hasil Penelitian Sebelumnya

No.	Peneliti	Judul	Variabel	Hasil Penelitian
1.	Made Reina Candradewi (E-Jurnal Ekonomi	“Pengaruh Kinerja Keuangan	CR, ROE, DER, TAT dan <i>Return</i>	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa secara parsial hanya

	dan Bisnis Universitas Udayana 5.7, 2016 : 2091-2122 ISSN 2337-3067)	Terhadap <i>Return Saham Pada Perusahaan LQ45 Di BEI: Analisis Regresi Data Panel</i> ”	Saham	rasio ROE yang berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i> saham sedangkan secara simultan rasio CR, ROE, DER dan TAT berpengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham.
2.	Tran Nha Ghi (International Journal of Information Research and Review Vol. 2 June 2015 ISSN : 2349-9141)	<i>The Impact of Capital Structure and Financial Performance on Stock Return of the Firms in Hose</i>	Capital Struktur, ROE, EPS, TIE, CFR and Stock Return.	<i>Both stock returns and capital structure, financial performance have a positif relationship, capital structur and stock return have a negatif relationship. Both roe and EPS have a positif relationship and both of TIE and CFR are not any significants statistics with stock return.</i>
3.	Tri Oktiar (vol 2. No 2. Desember 2104)	Pengaruh DER, ROE, Suku Bunga, dan Inflasi terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 20017-2012	DER, ROE, Tingkat Suku Bunga, Inflasi	Secara simultan DER, ROE, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi berpengaruh terhadap <i>return</i> , secara parsial DER, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan, ROE berpengaruh positif dan signifikan.
4.	Nurjanti Takarini dan Hamidah Hendrarini (2011). Journal of Business and Banking Volume 1, No. 2, November 2011, pages 93 – 104 ISSN 2088-7841	Rasio Keuangan dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index	Dependen: Harga Saham  Independen: <i>Net Profit Margin (NPM), Quick Ratio (QR), Return on Equity (ROE)</i> ,	Net Profit Margin, Return On Equity, Earnings Per Share, dan Debt To Equity Ratio secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan Quick Ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham

			<i>Earning Per Share (EPS), Debt to Equity (DER)</i>	
5.	Aulia Mandasari (2014) Jurnal Ilmu & Riset Manajemen Vol. 3 No. 10 (2014)	Analisis Rasio Keuangan dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Transpormasi	Dependen: Harga Saham Independen: Rasio Keuangan, <i>Quick Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Assets</i>	-Rasio keuangan diketahui bahwa berpengaruh signifikan terhadap harga saham - <i>Quick ratio</i> , dan Return on assets menunjukkan bahwa berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan <i>Debt to equity ratio</i> berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham
6.	Michael Aldo Carlo (E-Jurnal Akuntansi UNiversitas Udayana 7.1 (2014):150-164 ISSN 2302-8556)	“Pengaruh <i>Return On Equity, Divident Payout Ratio</i> dan <i>Price Earning Ratio</i> pada <i>Return Saham</i> ”	ROE, DPR, PER dan <i>Return Saham</i>	ROE dan DPR berpengaruh positif terhadap <i>return</i> saham, sedangkan PER tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
7.	Lievia Angela Pinkan Komala, Paskah Ika Nugroho (Journal of Business and Economics, USA November 2013, Volume 4, No.11 ISSN 2155-7950)	<i>The Effect Of Profitability, Liquidity, And Debt Towards Invesment Return</i> ”	ROE, CR, DER and <i>Stock Return</i>	Hasil dari penelitian ini menyebutkan bahwa “ <i>ROE variable has negatif but significant effect towards the investment return. CR has negatif and insignificant impact towards the investment return, and DER has positif and insignificant impact towards the investment return</i> ”. <i>The Adjusted R Square value in this study equal to 0,049.</i>

				<i>It menas that 4,9% is the variation in the investment return variable is explained by the three variable ROE, CR and DER simultaneously.</i>
8.	Khairani Purnamasari, Emrinaldi Nur DP, Raja Adri Satriawan S (Jom FEKON Vol. 1 No. 2 OKtober 2014)	“Pengaruh <i>Current Ratio (CR)</i> , <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i> , <i>Return on Equity (ROE)</i> , <i>Price Earning Ratio (PER)</i> , dan <i>Earning Per Share (EPS)</i> terhadap <i>Return Saham</i> pada Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek tahun 2009-2011”	CR, DER, ROE, PER, EPS dan <i>Return Saham</i>	<i>Current Ratio (CR)</i> , <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i> , dan <i>Price Earning Ratio (PER)</i> berpengaruh terhadap <i>return</i> saham. Sedangkan <i>Return on Equity</i> dan <i>Earning Per Share (EPS)</i> tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan sub sektor propertry and real estate yang terdaftar di Bursa EFek Indonesia tahun 2009-2011.  Dengan $R^2$ sebesar 0,282 hal ini menunjukkan bahwa kelima variabel bebas tersebut secara bersama-sama memberikan sumbangan atau pengaruh terhadap perubahan <i>return</i> saham sebesar 28,20%.
9.	Chrismas Bisara dan Lailatul Amanah (Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi, VOL. 4 No. 2, 2015)	“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap <i>Return Saham</i> pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI tahun 2011-2013”	ROA, CR, DER, TATO dan <i>Return Saham</i>	Hasil dari penelitian menyatakan bahwa secara parsial hanya ROA yang berpengaruh terhadap <i>return</i> saham. Sedangkan CR, DER dan TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham.



10.	Stefanus, Jantje dan Ivonne (Jurnal EMBA, Vol. 2 No.3 September 2014, Hal 902-911 ISSN 2303-1174)	“Analisis Rasio Likuiditas, Aktivitas, Dan Profitabilitas Terhadap <i>Return Saham</i> Perusahaan Wholesale yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.	ROE, TATO, CR dan <i>Return Saham</i>	Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa secara parsial hanya ROE yang berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i> saham, sementara CR dan TATO berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham.
11.	Gd Gilang Gunadi dan I Ketut Wijaya Kesuma (E-Jurnal Manajemen Unud, Volume 4, No.6, 2015:1636-1647 ISSN 2302-8912)	“Pengaruh ROA, DER, EPS Terhadap <i>Return Saham</i> Perusahaan Food And Beverage BEI”	ROA, DER, EPS dan <i>Return Saham</i>	Menyatakan bahwa secara parsial ROA dan EPS berpengaruh positif terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan <i>food and beverage</i> sedangkan DER tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan <i>food and beverage</i> .
12.	Bambang Sudarsono Bambang Sudyatno (ISSN : 1412-3126) (Vol 23 No 1, Maret 2016)	Faktor-faktor yang mempengaruhi <i>return</i> saham pada perusahaan property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2009-2014	Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, ROA, DER, Ukuran Perusahaan, <i>return</i> saham.	Inflasi berpengaruh negative signifikan, ROA berpengaruh negatif tidak signifikan, DER berpengaruh positif tidak signifikan, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar dan Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i> saham.
13.	Made Satria Wiradharma A Luh Komang Sudjarin (ISSN : 2302-8912, Vol 5 No 6, 2016 :3392-3420)	Pengaruh tingkat suku bunga, inflasi, nilai kurs rupiah dan produk domestik terhadap <i>return</i> saham	<i>Return</i> saham, tingkat suku bunga, inflasi, nilai kurs rupiah, produk domestik bruto.	Tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan, Inflasi dan nilai kurs rupiah tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham dan produk domestik bruto berpengaruh negatif signifikan terhadap <i>return</i> saham.

14.	Raghilia Amanah, Dwi Atmanto, & Devi Fara Azizah (ISSN : Vol.12 No.1 Juli 2014)	Pengaruh Rasio Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Harga Saham	<i>Current Ratio, Quick Ratio, Return On Assets, Return On Equity</i>	<i>Current Ratio, Quick Ratio, Return On Assets, &amp; Return On Equity</i> Berpengaruh Secara Simultan. <i>Current Ratio</i> Berpengaruh Positif Signifikan, <i>Quick Ratio</i> Berpengaruh Negatif Signifikan, ROA Berpengaruh Positif Signifikan, ROE Berpengaruh Negatif dan Tidak Signifikan Terhadap Harga Saham.
-----	---	---	---	---

### 2.7.2. Kerangka Pemikiran

*Return on equity, Quick ratio, debt to equity ratio, Inflasi, BI Rate* dan *Kurs* merupakan variabel *independend* yang akan dikaitkan dengan *return* saham yang merupakan variabel *dependennya*. Hal ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh kinerja keuangan dan makro ekonomi terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016.

Untuk tetap menjaga kelangsungan hidup suatu perusahaan, perusahaan harus berada dalam keadaan yang menguntungkan. Tanpa adanya keuntungan yang di dapat oleh perusahaan akan membuatnya sulit untuk bergerak mengembangkan perusahaan dan sulit untuk mendapatkan modal dari luar perusahaan. Dengan demikian pihak manajemen perusahaan harus berupaya agar perusahaan selalu berada dalam keadaan yang menguntungkan agar perusahaan tidak mengalami kerugian. Keuntungan dari perusahaan bertujuan untuk mensejahterakan pihak internal dan eksternal perusahaan. pihak eksternal perusahaan seperti para investor yang melakukan investasi dengan tujuan untuk mendapatkan tingkat pengembalian atau *return* yang tinggi.

#### 1. Pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return Saham*

Kemudian Husnan (2010, 330), profitabilitas menunjukkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba, jika kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba meningkat, maka hal ini akan menunjukkan daya tarik bagi investor dan calon investor dalam menanamkan modalnya ke perusahaan, sehingga *return* saham meningkat.

Hal ini dipertegas dengan adanya penelitian yang dilakukan oleh Made (2016), Aldo (2014), Tran (2015) serta Tri Oktar (2014) dengan hasil bahwa ROE

secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, tetapi berbeda dengan hasil yang dilakukan oleh Lievia (2013) menyatakan dengan hasil bahwa ROE memiliki hubungan yang negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Kemudian penelitian yang dilakukan dan Khairani, Emrinaldi dan Raja (2014) yang menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh hipotesis sebagai berikut :

H<sub>1</sub> : *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap *Return Saham* pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

## 2. Pengaruh *Quick Ratio* (QR) terhadap *Return Saham*

Fahmi (2015, 66) *quick ratio* adalah ukuran uji solvensi jangka pendek yang lebih teliti daripada rasio lancar karena pembilangnya mengeliminasi persediaan yang dianggap aktiva lancar yang sedikit tidak likuid dan kemungkinan menjadi sumber kerugian. Semakin tinggi *quick ratio* maka perusahaan dianggap mampu untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya sehingga akan menarik investor untuk membeli saham perusahaan tersebut sehingga akan meningkatkan harga saham.

Seperti penelitian yang dilakukan oleh Takarini dan Hamidah (2011) yang mengatakan bahwa *quick ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Dan penelitian Mandasari (2014) dan Suryadi (2017) menyatakan bahwa *quick ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya, maka penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut:

H<sub>2</sub> : *Quick Ratio* (QR) berpengaruh positif terhadap *Return Saham* pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

## 3. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return Saham*

*If the debt to equity ratio is high, the owners are putting up relatively less money of their own. It is a danger signal for the creditor. If the project should fail financially, the creditors would lose heavily (Khan & Jain, 2012, 94)*

Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi total utang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar. Hal ini akan mengurangi minat investor untuk menanamkan modalnya karena besarnya beban terhadap kreditur menandakan sumber modal perusahaan sangat tergantung dengan pihak luar.

DER yang rendah akan meningkatkan respon positif dari pasar dan akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang karena risiko yang ditimbulkan dari penggunaan pendanaan yang bersumber dari hutang akan berkurang, sehingga *return* saham naik (Brigham dan Houston, 2010, 104).

Penelitian yang dilakukan oleh Bramantio (2012), Gilang dan Ketut (2015), Anita Erari (2014), serta Christmas (2015) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan dan positif terhadap *return* saham. Sedangkan hasil penelitian Lievia (2013) menyatakan bahwa DER berpengaruh positif dan tidak signifikan. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Khairani, Emrinaldi, Raja (2014) dan Chaidina Ari Astiti (2014) menyatakan bahwa DER berpengaruh signifikan dan positif terhadap *return* saham. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Tran Nha Ghi (2015) yang menyatakan yaitu struktur modal atau *debt to equity ratio* dan *return* saham memiliki hubungan yang negatif. Pendapat lain diungkapkan oleh Ratna (2009) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* (DER) memiliki pengaruh signifikan dan negatif terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh hipotesis sebagai berikut :

H<sub>3</sub> : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *Return* Saham pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

#### 4. Pengaruh *Inflasi* Terhadap *Return* Saham

Inflasi adalah kecenderungan atau proses kenaikan harga-harga secara umum dalam suatu perekonomian selama periode waktu tertentu, namun kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada sebagian besar dari harga barang-barang lain.

Inflasi yang tinggi merupakan sinyal negatif bagi investor. Dampak dari inflasi secara umum adalah dapat menurunkan daya beli masyarakat karena secara riil pendapatannya juga menurun. Hal ini menyebabkan konsumsi masyarakat akan barang pun menurun. Penurunan konsumsi masyarakat akan mengurangi tingkat pendapatan perusahaan sehingga akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan. Dengan demikian, inflasi berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Hal tersebut didukung oleh hasil penelitian Made Ayu Desy Geriadi & I Gusti Bagus Wiksuana (2016) bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Made Satria Wiradharma, A Luh Komang Sudjari (2015), menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

H<sub>4</sub> : *Inflasi* berpengaruh negatif terhadap *Return* Saham pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

#### 5. Pengaruh *BI Rate* Terhadap *Return* Saham

Tandelilin (2010, 103) menguatkan pendapat Tanuwidjaja dengan menjelaskan bahwa “Perubahan suku bunga akan mempengaruhi harga saham secara terbalik, *ceteris paribus*. Jika suku bunga meningkat, maka harga saham akan turun, demikian juga sebaliknya. Jika suku bunga turun, harga saham akan naik.”

Penelitian yang dilakukan oleh Bambang sudarsono (2016), Made Satria, Wiradharma A, Luh Kumang Sudjarin (2016), menyatakan bahwa *BI Rate* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan hasil penelitian Tri Oktiar (2014) menyatakan bahwa *BI Rate* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh hipotesis sebagai berikut :

H<sub>5</sub> : *BI Rate* berpengaruh negatif terhadap *Return* Saham pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

#### 6. Pengaruh *Kurs Dollar AS* Terhadap *Return* Saham

Kurs adalah tingkat pertukaran mata uang domestic dengan mata uang asing untuk digunakan dalam berbagai transaksi. Kenaikan kurs dollar yang tajam terhadap rupiah akan berdampak negatif terhadap perusahaan yang memiliki utang dalam dollar sementara produk perusahaan tersebut dijual secara lokal. Dengan demikian, kurs Dollar AS berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Hal tersebut didukung oleh hasil penelitian Made Ayu Desy Geriadi & I Gusti Bagus Wiksuana (2016) bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Made Satria Wiradharma, A Luh Komang Sudjari (2015), menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

H<sub>6</sub> : *Kurs* berpengaruh negatif terhadap *Return* Saham pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.

#### 7. Pengaruh *Return on Equity*, *Quick Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs Dollar AS* Terhadap *Return* Saham

Menurut Wachrowi (2006, 137), salah satu faktor yang menjadi pertimbangan para investor untuk menanamkan modalnya, khususnya di bursa efek adalah faktor-faktor fundamental perusahaan. Indikator yang digunakan adalah rasio-rasio keuangan perusahaan. Berdasarkan indikator ini, investor akan

menganalisis bagaimana *return* yang diharapkan, dan tentunya resiko yang akan ditanggung. Analisis inilah yang akan digunakan sebagai petunjuk untuk mengambil keputusan.

Tujuan jangka pendek investor yaitu untuk mendapatkan *capital gain* (perubahan harga saham yang menguntungkan), tetapi investor juga dapat mengalami *capital loss* (perubahan harga saham yang merugikan). Sedangkan tujuan jangka pendek dan jangka panjang ini merupakan *return* (tingkat keuntungan) yang diharapkan oleh investor. *Return* saham terdiri dari *capital gain* (loss) dan *yield* (Jogiyanto, 2010).

Berdasarkan definisi tersebut dapat diartikan bahwa *capital gain* adalah bagian dari *return*. Dengan perhitungan *return*, seorang investor dapat membuat perhitungan untuk menjual atau menahan saham yang dimilikinya.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Lievia (2013) yang menyatakan bahwa secara bersama-sama atau secara simultan *Return On Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Oktiar (2014), Sudarsono dan Sudiyanto (2016), menyatakan bahwa Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh hipotesis sebagai berikut :

H<sub>7</sub> : *Return on Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, BI Rate dan Kurs berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.



Berdasarkan kerangka pemikiran, penulis membuat hipotesis sebagai berikut:

- H1 : *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H2 : *Quick Ratio* (QR) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H3 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H4 : *Inflasi* berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H5 : *BI Rate* berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H<sub>6</sub> : *Nilai Tukar* berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.
- H7 : *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Nilai Tukar* secara bersama-sama berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016.



## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian menggunakan pendekatan verifikatif dengan metode explanatory survey, yaitu metode yang bertujuan untuk menguji hipotesis, yang umumnya merupakan penelitian yang menjelaskan fenomena dalam bentuk hubungan antar variabel.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari publikasi Bursa Efek Indonesia dan Bank Indonesia berupa laporan keuangan tahunan perusahaan dan Inflasi.

Alasan peneliti memilih metode verifikatif karena penelitian ini bermaksud untuk mengungkapkan hubungan yang terjadi antara dua variabel, yaitu antara (variabel  $X_1$ ) yaitu profitabilitas diwakili oleh *return on equity* ( $X_1$ ), likuiditas diwakili oleh *Quick ratio* ( $X_2$ ) dan solvabilitas diwakili oleh *debt to equity ratio* ( $X_3$ ), sedangkan Makro Ekonomi yang dijadikan objek penelitian yaitu (variabel  $X_4$ ) Inflasi, (variabel  $X_5$ ) BI Rate dan (variabel  $X_6$ ) Kura Dollar AS. Sedangkan variabel dependen (variabel Y) dalam penelitian ini adalah *Return Saham*.

### **3.2. Objek, Unit Analisis, dan Lokasi Penelitian**

Objek penelitian pada penelitian ini adalah pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi terhadap Return pada sebuah perusahaan. Unit analisis yang digunakan adalah perusahaan real estatate property yang terdapat pada lokasi penelitian di Bursa Efek Indonesia.

### **3.3. Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Jenis data yang diteliti adalah data kuantitatif yaitu data mengenai jumlah, tingkatan, perbandingan, volume, yang berupa angka-angka. Selanjutnya jenis sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung, tetapi diperoleh dari penyedia data seperti: media massa, perusahaan penyedia data, bursa efek, data yang digunakan peneliti dalam penelitian sebelumnya, data yang disediakan pada statistik *software*. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara melalui penelitian kepustakaan (*library Research*), referensi literature pihak lain yang sudah dipublikasikan, media online melalui website Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)), jurnal akuntansi dan jurnal manajemen keuangan (*e-journal*) serta situs internet yang berkenaan dengan penelitian ini.

### 3.4. Operasionalisasi Variabel

Penjabaran masing-masing variabel ke dalam indikator, ukuran dan skala data, dapat ditampilkan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 9  
Operasionalisasi Variabel

Variabel	Indikator	Ukuran	Skala
Profitabilitas ( <i>Independent Variable / X<sub>1</sub></i> )	<i>Return On Equity</i> (ROE)	$\frac{E}{T} \quad \frac{A}{E} \quad T$	Rasio
Likuiditas ( <i>Independent Variabel / X<sub>2</sub></i> )	<i>Quick Ratio</i> (QR)	$\frac{C}{C} \quad \frac{A}{Li} \quad - \text{Persediaan}$	Rasio
Solvabilitas ( <i>Independent Variabel / X<sub>3</sub></i> )	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	$\frac{T}{T} \quad \frac{L}{E}$	Rasio
Inflasi ( <i>Independen Variabel / X<sub>4</sub></i> )	Inflasi	Rata-Rata Inflasi Bulanan	Rasio
BI Rate ( <i>Independen Variabel / X<sub>5</sub></i> )	BI Rate	Rata-Rata BI Rate Bulanan	Rasio
Kurs Dollar AS ( <i>Independen Variabel / X<sub>6</sub></i> )	Kurs Dollar AS	Rata-Rata Kurs Bulanan	Rasio
<i>Return Saham</i> ( <i>Dependent variable / Y</i> )	<i>Capital Gain</i>	$R = \frac{P - (P - 1)}{(P - 1)}$	Rasio

### 3.5. Metode Penarikan Sampel

Penelitian ini menggunakan sampel data 21 perusahaan yang diperoleh dari lokasi penelitian menggunakan metode sampel non acak (*Purposive Sampling*).

Adapun kriteria yang digunakan untuk memilih sampel adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan Sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan tidak *delisting* selama tahun 2013-2016.
2. Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan yang lengkap dan telah diaudit pada tahun 2013-2016.
3. Komponen-komponen yang diperlukan dalam proses perhitungan tercantum jelas di laporan keuangan.

Dengan kriteria yang telah ditentukan, maka dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah data perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pada tanggal 27 Agustus 2017 tercatat 47 perusahaan. Namun pada penelitian ini hanya 21 perusahaan yang memenuhi kriteria yang telah ditentukan.

### **3.6. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Peneliti memperoleh data yang diperlukan dari Perusahaan sub sektor real estate dan property sebanyak 21 perusahaan, yaitu laporan keuangan tahunan yang tercatat dari tahun 2013-2016. Data tersebut diperoleh dengan mengakses situs *Indonesia Stock Exchange* Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)), Bank Indonesia ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)), ([www.yahoofinance.co.id](http://www.yahoofinance.co.id)) dan [www.sahamok.co.id](http://www.sahamok.co.id).

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

#### **1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan atau studi literature dengan cara mempelajari, meneliti, mengkaji serta menelaah literatur berupa buku-buku (*text book*), artikel, jurnal dan penelitian-penelitian sebelumnya. Studi kepustakaan ini bertujuan untuk memperoleh sebanyak mungkin teori yang diharapkan menunjang data yang dikumpulkan dan pengolahannya lebih lanjut dalam penelitian.

#### **2. Media Elektronik**

Penelitian ini dilakukan melalui studi dokumentasi dengan cara mengakses, mempelajari, meneliti dan mengunduh data berupa laporan keuangan tahunan yang telah diaudit, informasi mengenai variabel yang akan diteliti di artikel dan data-data yang mendukung penelitian ini. Data diperoleh melalui E-Journal, situs website *Indonesia Exchange Stock* Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)), Bank Indonesia [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), yahoofinance, sahamok dan artikel ilmiah di internet.

### **3.7. Metode Analisis Data**

Data yang telah dikumpulkan mengenai semua variabel penelitian kemudian diolah atau dianalisis dengan menggunakan software E-Views 8. Berikut pengujian statistik dalam penelitian ini.

### 3.7.1. Analisis Regresi Data Panel

Analisis regresi data panel adalah regresi yang menggabungkan data *time series* dan data *cross section* (Widarjono,2009).

Model persamaan data panel yang merupakan gabungan dari data *cross section* dan data *time series* adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \alpha + \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \dots + \beta_n X_{nit} + e_{it}$$

Dimana:

$Y_{it}$  = variabel terikat (dependent)

$\alpha$  = Konstanta, yaitu nilai  $Y_{it}$  jika  $X_1, X_2, X_3,$  dan  $X_4 = 0$

$\beta_1 - \beta_4$  = Koefisien regresi, yaitu nilai peningkatan atau penurunan variabel  $Y_{it}$  yang didasarkan variabel  $X_1, X_2, X_3$  dan  $X_4$

$X_{it}$  = variabel bebas (independent)

$i$  = entitas ke- $i$

$t$  = periode ke- $t$

### 3.7.2. Pemilihan Model (Teknik Estimasi) Regresi Data Panel

Menurut Widarjono (2007,251), untuk mengestimasi parameter model dengan data panel, terdapat tiga teknik (model) yang sering ditawarkan, yaitu:

#### 1. Model *Common Effect*

Teknik ini merupakan teknik paling sederhana untuk mengestimasi parameter model data panel, yaitu dengan mengkombinasi data *cross section* dan *time series* sebagai salah satu kesatuan tanpa melihat adanya perbedaan waktu dan entitas (individu). Dimana pendekatan yang sering dipakai adalah metode Ordinary Least Square (OLS). Model *Common Effect* mengabaikan adanya perbedaan dimensi individu maupun waktu atau dengan kata lain perilaku data antar individu sama dalam berbagai waktu.

#### 2. Model Efek Tetap (*Fixed Effect*)

Pendekatan model *Fixed Effect* mengansumsikan bahwa intersep dari setiap individu adalah berbeda sedangkan slope antar individu adalah tetap (sama). Teknik ini menggunakan variabel dummy untuk menangkap adanya perbedaan intersep antar individu.

#### 3. Model Effect Random

Pendekatan yang dipakai dalam *Random Effect* mengansumsikan setiap perusahaan mempunyai perbedaan intersep, yang mana intersep tersebut adalah variabel random atau stokastik. Model ini sangat berguna jika individu (entitas) yang diambil sebagai sampel adalah dipilih secara random dan merupakan wakil populasi. Teknik ini juga memperhitungkan bahwa error mungkin berkorelasi sepanjang *cross section* dan *time series*.

Menurut Widarjono (2007,258), ada tiga uji untuk memilih teknik estimasi data panel. Pertama, uji chow digunakan untuk memilih antara metode common

effect atau metode fixed effect. Kedua, uji hausman yang digunakan untuk memilih antara metode fixed effect atau metode random effect. Ketiga, uji Langrange Multiplier (LM) digunakan untuk memilih antara metode common effect atau metode random effect.

#### 1. Uji Chow

Untuk mengetahui model mana yang lebih baik dalam pengujian data panel, bisa dilakukan dengan penambahan variabel dummy sehingga dapat diketahui bahwa intersepsinya berbeda dapat diuji dengan uji chow, uji ini digunakan untuk mengetahui apakah teknik regresi data panel dengan metode *fixed effect* lebih baik dari regresi model data panel tanpa variabel dummy atau metode common effect. Pada uji ini perhatikan nilai probabilitas untuk cross section F. Jika nilainya  $> 0,05$  (ditentukan di awal sebagai tingkat signifikansi atau alpha) maka model yang dipilih adalah *common effect*, tetapi jika  $< 0,05$  maka model yang terpilih adalah *fixed effect*.

#### 2. Uji Hausman

Hausman telah mengembangkan suatu uji untuk memilih apakah metode fixed effect dan metode random effect lebih baik dari metode common effect. Uji hausman ini didasarkan pada ide bahwa Least Square Dummy Variables (LSDV) dalam metode fixed effect dan *Generalized Least Squares* (GLS) dalam metode random effect tidak efisien. Di lain pihak, alternatifnya adalah metode OLS efisien dan GLS tidak efisien. Karena itu, uji hipotesis nolnya hasil estimasi keduanya tidak berbeda sehingga uji hausman bisa dilakukan berdasarkan perbedaan estimasi tersebut. Dari hasil uji ini, dapat dilihat nilai probabilitas *cross section random*. Jika nilainya  $> 0,05$  maka model yang terpilih adalah model random effect, tetapi jika nilainya  $< 0,05$  maka model yang terpilih adalah *fixed effect*.

#### 3. Uji Langrange Multiplier

Dalam penelitian ini, dari dua uji pemilihan model dapat disimpulkan bahwa model random effect lebih baik daripada model fixed effect dan common effect, tanpa harus dilakukan uji selanjutnya (LM Test).

### 3.7.3. Uji Asumsi Klasik

Agar dapat dihasilkan informasi yang tidak bias dan efisien maka dilakukan pengujian asumsi klasik yang harus dipenuhi, yaitu:

#### 1. Uji Normalitas Data

Uji normalitas pada model regresi digunakan untuk menguji apakah nilai residual yang dihasilkan dari regresi terdistribusi secara normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki nilai residual yang terdistribusi secara normal.

Pada program E-Views, pengujian normalitas dilakukan dengan Jarque-Bera test. Uji Jarque-Bera mempunyai nilai chi square dengan derajat bebas dua. Jika hasil uji jarque-bera lebih besar dari nilai chi square pada  $\alpha = 5\%$ , maka hipotesis nol diterima yang berarti data berdistribusi normal. Jika hasil uji jarque-bera lebih

kecil dari nilai chi square pada  $\alpha = 5\%$ , maka hipotesis nol ditolak yang artinya tidak berdistribusi normal.

## 2. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik heteroskedastisitas yaitu adanya ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya gejala heteroskedastisitas. Heteroskedastisitas biasanya terjadi pada jenis data cross section. Karena regresi data panel memiliki karakteristik tersebut, maka ada kemungkinan terjadi heteroskedastisitas. Dari ketiga model regresi data panel hanya common effect dan fixed effect saja yang memungkinkan terjadinya heteroskedastisitas sedangkan random effect tidak terjadi. Hal ini dikarenakan estimasi common effect dan fixed effect masih menggunakan pendekatan Ordinary Least Square (OLS) sedangkan random effect sudah menggunakan Generalize Least Square (GLS) yang merupakan salah satu teknik penyembuhan regresi.

## 3. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik autokorelasi yaitu korelasi yang terjadi antara residual pada satu pengamatan dengan pengamatan lain pada model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi adalah tidak adanya autokorelasi dalam model regresi. Deteksi autokorelasi pada data panel dapat melalui uji Durbin-Watson. Nilai uji Durbin Watson dibandingkan dengan nilai tabel Durbin-Watson untuk mengetahui keberadaan korelasi positif atau negative (Gujarati, 2012). Keputusan mengenai keberadaan autokorelasi sebagai berikut:

Jika  $DW < DL$ , berarti terdapat autokorelasi positif

Jika  $DW > (4-DL)$ , berarti terdapat autokorelasi negatif

Jika  $DU < DW < (4-DL)$ , berarti tidak terdapat autokorelasi

Jika  $DL < DW < DU$  atau  $(4-DU)$ , berarti tidak dapat disimpulkan.

## 4. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinearitas yaitu adanya hubungan linier antar variabel independen dalam model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya multikolinearitas. Beberapa indicator dalam mendeteksi adanya multikolinearitas diantaranya (Gujarati, 2006):

a. Nilai  $R^2$  yang terlampaui tinggi (lebih dari 0,08) tetapi tidak ada atau sedikit t-statistik yang signifikan.

b. Nilai F-statistik yang signifikan, namun t-statistik dari masing-masing variabel bebas tidak signifikan.

Menurut Gujarati (2012) data panel sedikit terjadi kolinearitas antar variabel sehingga sangat kecil kemungkinan terjadi multikolinearitas. Berdasarkan uraian tersebut asumsi klasik yang digunakan dalam penelitian menggunakan metode regresi data panel adalah uji autokorelasi dan uji heteroskedastisitas.

#### 3.7.4. Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji F)

Uji F digunakan untuk mengukur apakah semua variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Pengujian secara simultan ini dilakukan dengan cara membandingkan antara tingkat signifikansi F dari hasil pengujian dengan nilai signifikansi yang digunakan dalam penelitian ini. Cara pengujian simultan terhadap variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Jika  $F_{hitung}$  yang diperoleh dari hasil pengolahan nilainya lebih besar dari  $F_{tabel}$ , maka dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh secara simultan antara semua variabel independen dengan variabel dependen.
- b. Jika  $F_{hitung}$  yang diperoleh dari hasil pengolahan nilainya lebih kecil dari nilai  $F_{tabel}$ , maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada pengaruh secara simultan antara semua variabel independen dengan variabel dependen.

#### 3.7.5. Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t)

Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t) bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel independen secara parsial berpengaruh terhadap variabel dependen. Cara pengujian parsial terhadap variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Jika  $t_{hitung}$  yang diperoleh dari hasil pengolahan nilainya lebih besar dari  $t_{tabel}$ , maka dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh secara parsial antara semua variabel independen dengan variabel dependen.
- b. Jika  $t_{hitung}$  yang diperoleh dari hasil pengolahan nilainya lebih kecil dari nilai  $t_{tabel}$ , maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada pengaruh secara parsial antara semua variabel independen dengan variabel dependen.

## BAB IV HASIL PENELITIAN

### 4.1. Hasil Pengumpulan Data

Objek penelitian dalam penelitian ini terdapat variabel X (bebas) dan variabel Y (terikat). Objek penelitian variabel X ini adalah rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas dan Makro Ekonomi. Sedangkan untuk variabel Y adalah *Return* saham. Indikator yang digunakan untuk masing-masing variabel dalam penelitian ini diantaranya variabel X (bebas) dalam hal ini rasio profitabilitas yang diwakili oleh *Return On Equity* (ROE), rasio likuiditas yang diwakili oleh *Quick Ratio* (QR), rasio solvabilitas yang diwakili oleh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan Makro Ekonomi diwakili oleh Inflasi BI Rate dan Kurs. Sedangkan variabel Y (terikat) menggunakan *capital gain*. Pada penelitian ini unit analisis yang digunakan adalah perusahaan. Dalam hal ini yaitu perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Populasinya adalah semua perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013-2016. Terdapat 47 perusahaan sub sektor Property dan Real Estate. Namun, setelah dilakukan *purposive sampling* maka diperoleh sampel yang memenuhi kriteria dalam penelitian sebanyak 21 perusahaan. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder dan diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Berikut ini daftar ke-21 perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini disajikan dalam tabel 8 dibawah ini :

Tabel 10  
Data Sampel Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1	BETS	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	
2	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	11-Nov-2010
3	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	18-Des-2007
4	BAPA	PT Bekasi Astri Pemula Tbk	14-Jan-2008
5	BCIP	PT Bumi Citra Permai Tbk	11-Des-2009
6	BIPP	PT Bhuawanatala Indah Permai tbk	23-Okt-1995
7	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	7-Mei-1990
8	DART	PT Duta Anggada Realty Tbk	8-Mei-1990
9	DILD	PT Intiland Development Tbk	4-sep-1991
10	EMDE	PT Megapolitan Development Tbk	12-Jan-2010
11	KIJA	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	10-Jan-1995
12	LPCK	PT Lippo Cikarang Tbk	24-Jul-1997
13	MDLN	PT Modernland Realty Tbk	18-Jan-1993
14	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk	15-Jun-1992
15	PUDP	PT Pudjiati Prestige Tbk	18-Nov-1994
16	RODA	PT Pikko Land Development Tbk	22-Okt-2001
17	CTRA	PT Ciputra Development Tbk	28-Mar-1994
18	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk	28-Jun-1996
19	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	19-Okt-1989
20	BKDP	PT Bukit Darmo Property Tbk	15-Jun-2007
21	RBMS	PT Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	19-Des-1997

Sumber: [www.sahamoke.com](http://www.sahamoke.com)



#### 4.1.1. Profil Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate

##### 1) PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BETS)

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BETS) didirikan tanggal 24 Agustus 1989 dan mulai beroperasi secara komersial tahun 1989. Kantor pusat BEST berkedudukan di Kawasan Industri MM 2100, Jl. Sumatera , Cikarang Barat, Bekasi 17520 dengan kantor perwakilan di Wisma Agro Manunggal Lt. 10, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 – Jakarta Selatan 12930 – Indonesia. Kantor pusat: Telp: (62-21) 898-0133 (Hunting), Fax: (62-21) 898-0157 dan kantor perwakilan: Telp: (62-21) 252-5334 (Hunting), Fax: (62-21) 252-0087. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, yaitu: PT Argo Manunggal Land Development (48,13%) dan Daiwa House Industry Co. Ltd. (10,00%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BEST adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan perumahan. Kegiatan usaha yang dijalankan BEST adalah pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana (pengelolaan kawasan, penyediaan air bersih, pengelolaan air limbah) serta fasilitas pendukung (lapangan golf, coffee shop dan restoran Jepang, dimana seluruh fasilitas tersebut berada di area club house.). Pada tanggal 29 Maret 2012, BEST memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BEST (IPO) kepada masyarakat sebanyak 1.765.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham saham dengan harga penawaran Rp170,- per saham disertai dengan Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif sebanyak 882.500.000 dengan pelaksanaan sebesar Rp200,- per saham. Setiap pemegang saham Waran berhak membeli satu saham perusahaan selama masa pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Oktober 2012 sampai dengan 10 April 2015. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 April 2012.

##### 2) Agung Podomoro Land Tbk ( APLN)

Agung Podomoro Land Tbk (APLN) didirikan tanggal 30 Juli 2004 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Kantor pusat APLN beralamat di APL Tower, Jl. Letjen. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470 - Indonesia. Telp : (62-21) 2903-4567 (Hunting), fax : (62-21) 290-3450, 290-3451. Ruang lingkup kegiatan APLN meliputi usaha dalam bidang real estate , termasuk pembebasan tanah, pengembangan dan penjualan tanah berikut bangunannya. Pada tanggal 1 November 2010, APLN memperoleh pernyataan efektif Bapepam – LK untuk melakukam penawaran umum perdana saham APLN (IPO) kepada masyarakat sebanyak 6.150.000.000saham dengan nilai nominal Rp 100,- serta harga penawaran

Rp 365,- per saham. Pada tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

3) Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)

Alam Sutra Realty Tbk (ASRI) didirikan dengan nama PT Ahiutama Manunggal tanggal 3 November 1993 dan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999. Kantor pusat ASRI terletak di Wisma Argo Manunggal, Lt 18 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930 – Indonesia. Telp : (62-21) 252-3838 (Hunting), Fax : (62-21) 252-5050. Adapun pengendali utama Alam Sutera Realty Tbk adalah keluarga tuan The Ning King. Ruang lingkup kegiatan ASRI dalam bidang pembangunan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi serta perhotelan (pengembangan kawasan terpadu). ASRI memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham ASRI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 3.142.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100,- per saham dan harga penawaran sebesar Rp 105,- per saham. Pada tanggal 18 Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

4) Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA)

Bekasi Alam Sutera Realty Tbk (BAPA) didirikan tanggal 20 Oktober 1993 dan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004. Kantor pusat BAPA beralamat di Gedung Tomang Tol Lt. 2, Jalan Arjuna Nomor 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat. Kegiatan usaha yang dilakukan BAPA sampai dengan saat ini adalah real estate. Saat ini BAPA dan anak usaha milik dan mengelola proyek perumahan Bumi Serpong Residence di daerah Pamulang (PT Puriayu Lestari), Taman Alamanda dan Alamanda Regency (PT Karya Graha Cemerlang) di daerah Bekasi Timur. Pada tanggal 19 Desember 2007, BAPA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp 100,- per saham serta harga penawaran Rp 150,- per saham serta harga penawaran Rp 150,- per saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Januari 2008.

5) Bumi Citra Permai Tbk (BCIP)

Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) didirikan 03 Mei 2000 dan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada 2003. Kantor pusat BCIP berlokasi di Jl. Kramat Raya No.32-34, Senen, Jakarta Pusat 10450 – Indonesia. Telp: (62-21) 391-6338 (Hunting), Fax: (62-21) 3193-5557. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bumi Citra Permai Tbk, yaitu: PT Bumi Citra Investindo (pengendali) (18,18%), Reksa Dana Millenium Balance Fund (8,58%), PT ASABRI (Persero) (6,20%) dan Reksa

Dana Millenium Berkembang (5,22%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BCIP adalah mengadakan usaha dibidang real estat, pembangunan, perdagangan, pertambangan, jasa, pengangkutan, percetakan dan pertanian. Kegiatan utama usaha BCIP adalah bergerak di bidang properti industri real-estat (pengembang kawasan industri dan pergudangan serta rumah kantor atau ruko) dan pengolahan air-bersih dijalankan melalui anak usaha (PT Milwater Pratama Mandiri) di Kawasan Industri Millenium, Cikupa. Selain itu, bisnis properti industri real estat juga dijalankan anak usaha, yakni PT Millenium Power dan PT Citra Permai Pesona. Pada tanggal 30 Nopember 2009, BCIP memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BCIP (IPO) kepada masyarakat sebanyak 500.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp110,- per saham, dan disertai 245.000.000 Waran seri I dan periode pelaksanaan mulai dari 11 Juni 2010 sampai dengan 10 Desember 2012 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp110,- per saham. Saham dan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 11 Desember 2009.

6) Bhuawanatala Indah Permai Tbk (BIPP)

Bhuawanatala Indah Permai Tbk (BIPP) didirikan tanggal 21 Desember 1981. Kantor pusat BIPP beralamat di Graha BIP Lt. 6, Jl. Gatot Subroto Kav. 23, Jakarta. Pada tanggal 26 Juni 1989, BIPP memperoleh ijin dari Menteri Keuangan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana saham BIPP (IPO) kepada masyarakat sebanyak 6.500.000. Saham-saham tersebut telah dicatatkan kepada Bursa Paralel Indonesia tanggal 31 Juli 1989. Kemudian tanggal 31 Januari 1990 dilakukan pencatatan 9.500.000 saham BIPP milik pemegang saham pendiri, sehingga perusahaan BIPP tercatat di Bursa Paralel Indonesia. Pada tanggal 29 Juni 1991, perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) untuk melakukan penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dengan Hak Memesan efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 24.000.000 saham. Saham-saham PUT I dicatatkan pada Bursa Paralel Indonesia pada tanggal 2 September 1991. Pada tanggal 23 Oktober 1995, BIPP mulai memindahkan pencatatan sahamnya dari Bursa Paralel Indonesia ke Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta).

7) Summarecon Agung Tbk (SMRA)

Summarecon Agung Tbk (SMRA) didirikan tanggal 26 November 1975 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1976. Kantor pusat SMRA berkedudukan di Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan kav. No. 42, Jakarta. Ruang lingkup kegiatan SMRA bergerak dalam bidang pengembangan real estate, penyewa property dan pengelolaan fasilitas

rekreasi dan restoran. Pada tanggal 1 Maret 1990, SMRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana SMRA kepada masyarakat sebanyak 6.667.000 saham dengan nilai nominal Rp 1000,- per saham dan harga penawaran Rp 6.800,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 7 Mei 1990.

8) Duta Anggada Reality Tbk (DART)

Duta Anggada Reality Tbk (DART) didirikan tanggal 30 Desember 1983 dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat DART berlokasi di Gedung Chase Plaza Lt. 21, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta, sedangkan proyek apartemen, perkaantoran dan pusat perbelanjaan berlokasi di Jakarta dan Bali. Tlp: (62-21) 520-8000 (Hunting), fax: (61-21) 520-8100. Ruang lingkup kegiatan DART terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estate. Kegiatan utama DART adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan serta bangunan parkir dan kegiatan usaha lain yang berhubungan. Pada tahun 1990, DART memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DART (IPO) perusahaan kepada masyarakat sebanyak 10.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- persaham dengan harga penawaran Rp 7.500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 8 Mei 1990,

9) Intiland Development Tbk (DILD)

Intiland Development Tbk (DILD) didirikan tanggal 10 Juni 1983 dan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak 10 Oktober 1987. Kantor pusat DILD beralamat di Intiland Tower, Lantai Penthouse, Jl. Jenderal Sudirman kav. 32, Jakarta 10220 – Indonesia. Pemegang saham memiliki 5% atau lebih saham Intiland Development Tbk adalah Truss Investment Partners Pte. Ltd (melalui kustodian UBS AG Singapore ) (pengendali) sebesar 22,24% dan strand investment Ltd. (melalui kustodian Credit Suisse Singapore) (pengendali) sebesar 19,89%. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan DILD terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Bisnis utama DILD meliputi: pengembangan kawasan perumahan, bangunan tinggi berkonsep (mixed & high rise), perhotelan dengan brand “whiz” dan kawasan industry. Pada tanggal 21 Oktober 1989, DILD memperoleh pernyataan efektif dari Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DILD (IPO) di Bursa Paralel kepada masyarakat sebanyak 6.000.000. saham-saham tersebut di catatkan pada Bursa Paralel pada tanggal 15 Januari 1990.

Pada tanggal 2 Agustus 1991, DILD memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran umum Perdana Saham DILD (IPO) kepada masyarakat sebanyak 12.000.000. dengan nilai nominal Rp 1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp 6.500.- per saham. Saham-saham tersebut di catatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 4 September 1991.

#### 10) Megapolitan Development Tbk (EMDE)

Megapolitan Developments Tbk (dahulu PT Megapolitan Developments Corporation) (EMDE) didirikan tanggal 10 September 1976 dan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1978. EMDE berdomisili di Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No.3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950 – Indonesia. Telp: (62-21) 3001-9938 (Hunting), Fax: (62-21) 3001-9939. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Megapolitan Developments Tbk, yaitu: PT Cosmopolitan Persada Developments (pengendali) (66,78%) dan Credit Suisse AG Singapore Trust A/C Clients – 2023904000 (6,90%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan EMDE adalah bergerak dalam bidang pembangunan real estat terutama pembangunan pertokoan dan pemukiman. Kegiatan usaha EMDE saat ini lebih difokuskan pada pengembangan dan investasi bisnis properti. Proyek-proyek yang sedang dikembangkan EMDE, antara lain: superblok Centro Cinere yang berlokasi di Cinere, superblok Vivo Sentul terletak di antara Bogor-Sentul-Cibinong-Jakarta dan melalui anak usaha (PT Titan Property) mengembangkan apartemen The Habitat @ Karawaci yang berlokasi di Karawaci-Tangerang. Pada tanggal 30 Desember 2010, EMDE memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham EMDE (IPO) kepada masyarakat sebanyak 850.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp250,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 Januari 2011.

#### 11) Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)

Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) didirikan tanggal 12 Januari 1989 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1989. Kantor pusat Jababeka berdomisili di menara Batavia, Lt. 25, Jl. K.H. Mansyur kav. 126, Jakarta 10220-Indonesia. Telp: (62-21) 572-7337 (Hunting) Fax: (62-21) 572-7338. ruang lingkup kegiatan KIJA meliputi usaha dibidang industri berikut seluruh sarana penunjangnya, antara lain pembangunan perumahan, apartemen perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersi, limbah, telephone dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk

diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi dilingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. Pada tanggal 5 Desember 1994 KIJA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana KIJA (IPO) kepada masyarakat 47.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- persaham dengan harga penawaran Rp 4.950,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Januari 1995.

#### 12) Lippo Cikarang Tbk (LPCK)

Lippo Cikarang Tbk (LPCK) didirikan tanggal 20 Juli 1987 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 20 Mei 1989. Kantor pusat LPCK berdomisili di Easton Commercial Center, jalan Gunung Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi 17550 – Indonesia. Telp : (62-21) 897-2484, 897-2488 (Hunting), Fax : (6221) 897-2093, 897-2493. Ruang lingkup kegiatan LPCK adalah pengembangan kota (Urban Development) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui anak usaha maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Kegiatan usaha utama Lippo Cikarang adalah pembangunan kawasan industri, perumahan dan apartemen, dan komersial (Ruko, ruang pameran dan pusat perbelanjaan) serta penyediaan jasa-jasa penunjang lainnya. Pada tanggal 27 Juni 1997, LPCK memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham LPCK (IPO) kepada masyarakat sebanyak 108.588.000 dengan nilai nominal Rp. 500,- per saham dengan harga penawaran Rp. 925,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 24 Juli 1997.

#### 13) Modernland Realty Tbk (MDLN)

Modernland Realty Tbk (MDLN) didirikan tanggal 12 Nopember 1983 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Kantor pusat MDLN terletak di Green City, Commercial Area, Lantai 5, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120 – Indonesia. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham MDLN, yaitu: AA Land Pte Ltd (pengendali) sebesar 9,58%, Woodside Global Ventures Inc. Sebesar 13,74% dan Webster Holdings Pte Ltd. Sebesar 11,54%. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan MDLN meliputi antara lain, pengembangan real estate, golf dan country club, kontraktor dan perdagangan, pembangunan kawasan industri dan pergudangan, rumah susun, perhotelan, perkantoran, pusat perbelanjaan, serta jasa pengelolaan lapangan golf. Kegiatan utama MDLN berupa pengembangan dan penjualan real estate dan apartemen serta

pengelolaan lapangan golf dan restoran club house, perhotelan dan jasa sewa property. Pada tanggal 18 Desember 1992, MDLN memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran umum Perdana Saham MDLN (IPO) kepada masyarakat sebanyak 22.800.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp 4.650,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonsia pada tanggal 18 Januari 1993.

#### 14) Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) didirikan dengan nama PT Bimantara Eka Santosa pada 5 November 1983 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990. Kantor pusat PLIN The Plaza Office Tower Lt. 10, Jl. MH. Thamrin kav. 28-30, Jakarta pusat. Telp: (62-21) 2992-0000 (Hunting), fax: (62-21) 2992-1111. Ruang lingkup kegiatan PLIN terutama meliputi bidang perhotelan, pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen. Pada tanggal 2 Mei 1992, PLIN memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham (IPO) PLIN kepada masyarakat sebanyak 35.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- per saham dengan harga Penawaran Rp 4.950,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indoneisa (BEI) pada tanggal 15 Juni 1992.

#### 15) Pudjiati Prestige Tbk (PUDP)

Pudjiati Prestige Tbk (PUDP) didirikan dengan nama PT Pudjiati Prestige Limited pada tanggal 11 September 1980 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981. Kantor pusat PUDP terletak di Jayakarta Tower Lt. 21 Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Pudjiati Prestige Tbk, antara lain: PT Istana Kuta Ratu Prestige (pengendali) (44,54%), HSBC International Trust Ltd, Singapura (15,10%) dan Lenawati Pudjiati (15,05%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan PUDP meliputi bidang pembangunan perumahan, perkantoran dan apartemen. Kegiatan utama PUDP adalah bergerak dalam bidang real estat, kontraktor dan penyewaan ruangan/apartement. PUDP menyewakan Apartement Jayakarta Plaza, Senopati Apartement, Kemang Apartement dan Prapanca Apartement, dan Penjualan rumah di Kuta Palace Residence Bali serta Green Palace Residence dan melalui anak usaha juga memiliki Hotel Marbella yang berlokasi di Anyer – Banten dan proyek real estate di Highland Park yang berlokasi di Serang Banten. Pada tanggal 28 September 1994, PUDP memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PUDP (IPO) kepada masyarakat sebanyak 26.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran

Rp2.500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 18 Nopember 1994.

16) Pikko Land Development Tbk (RODA)

Pikko Land Development Tbk (dahulu Royal Oak Development Asia Tbk) (RODA) didirikan 15 Oktober 1984 dengan nama PT Roda Panggon Harapan dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1995. Kantor pusat RODA berlokasi di Sahid Sudirman Residence. Lt. 3, Jl. Jend Sudirman No. 86, Jakarta Pusat. Kegiatan utama RODA adalah dalam bidang pembangunan dan penjualan real estate serta investasi dalam bentuk pernyataan saham dan beberapa aset properti yang berupa tanah dan unit apartemen. Pada tanggal 28 september 2001, RODA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham RODA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 150.000.000 dengan nilai nominal Rp 100,- per saham dengan harga penawaran Rp 120,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa efek Indonesia (BEI) pada tanggal 22 Oktober 2001.

17) Ciputra Development Tbk (CTRA)

Ciputra Development Tbk (CTRA) didirikan 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat CTRA berlokasi di Ciputra World I DBS Bank Tower Lt. 39, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940-Indonesia. Tlp: (62-21) 2988-5858, 2988-6868, 2988-7878 (hunting), fax: (62-21) 2988-8585, 2988-8686, 2988-8989. Ruang lingkup kegiatan CTRA adalah mendirikan dan menjaankan usaha dibidang pembangunan dan pengembangan perumahan ( real estate), rumah susun ( apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, tempat rekreasi dan kawaasan wisata beserta fasilitas-fasilitasnya serta mendirikan dan menjalankan usaha-usaha dibidang yang berhubungan dengan perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, termasuk tapi tidak terbatas pada lapangan golf, club keluarga, rest, restoran dan tempat hibuarn lain beserta fasilitas-fasilitasnya. Pada tanggal 18 Februari 1994, CTRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham CTRA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 50.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- per saham dengan harga Penawaran Rp 5.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia ( BEI) pada tanggal 28 Maret 1994.

18) Lippo Karawaci Tbk (LPKR)

Lippo Karawaci Tbk (LPKR) didirikan pada tanggal 15 Oktober 1990 dengan nama PT. Tunggal Reksakencana. Kamtor pusat LPKR terletak dijalan Boulevard Palem Raya No. 7, menara matahari Lt. 22-23, Lippo Karawaci Sentral, Tangerang 15811, Banten – Indonesia. Telp : (62-21) 2566-9000



(Hunting), Fax : (62-21) 2566-9098, 2566-9099. Kegiatan utama LPKR adalah bergerak dalam bidang Residentil dan Urban Devolepment, Large Scale Integrated Development, Retail Mals, Health Care, Hospitality and Infrastructure, dan property and portofolio management. Lippo Karawaci memiliki anak usaha yang juga tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI), Siloam Internasional Hospitals Tbk (SILO) yang dimiliki secara tidak langsung melalui PT. MegaPratama Karya Persada. Pada tanggal 3 Juni 1996 LPKR memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-Lk untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham LPKR (IPO) kepada masyarakat sebanyak 30.800.000 dengan nilai nominal Rp. 500,- per saham dengan harga penawaran Rp 3.250,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Juni 1996.

#### 19) Pakuwon Jati Tbk (PWON)

Pakuwon Jati Tbk (PWON) didirikan tanggal 20 September 1982 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan Mei 1986. Kantor Jakarta Pakwon terletak di Gandaria 8 Office Tower, Lantai 32, Jl. Sultan Iskandar Muda 8, Jakarta Selatan 12249 – Indonesia dan kantor Surabaya berlokasi di Eastcoast center Lt. 5, Pakuwon town Square – Pakuwon City, jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17 Surabaya 60112 – Indonesia. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham PWON, yaitu: Burgamu Investment Limited sebesar 20,90%, PT Pakuwon Arthaniaga (pengendali) sebesar 16,75%, Concord Media Investment Ltd. Sebesar 7,39% dan Raylight Investment Limited sebesar 7,15%. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang perusahaan: pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, hotel dan apartemen dan real estate. Pada tanggal 22 Agustus 1989, PWON memperoleh pernyataan efektif dan Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana saham PWON (IPO) kepada masyarakat sebanyak 3.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp 7.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 9 Oktober 1989.

#### 20) Bukit Darmo Property Tbk (BKDP)

Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) didirikan 12 Juli 1989 dengan nama PT Adhibaladika dan beroperasi secara komersial mulai tahun 2003. Kantor pusat BKDP berdomisili di Jalan Khairil Anwar no. 21 Surabaya. Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan BKDP adalah bergerak dibidang pembangunan dan pengembangan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokohan, tempat rekreasi dan kawasan wisata serta fasilitas-fasilitas yang berkaitan; perdagangan dan investasi. Pada tanggal 7 Juni 2007, BKDP memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-

LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BKDP (IPO) Kepada masyarakat sebanyak 2.000.000.000 dengan nilai nominal Rp 100,- per saham dengan harga penawaran Rp 120,- per saham dan disertai 1.400.000.000 waran seri I dan periode pelaksanaan mulai dari 15 Januari 2008 sampai dengan 14 Juni 2010 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp135,- per saham. Saham dan waran seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 15 Juni 2007.

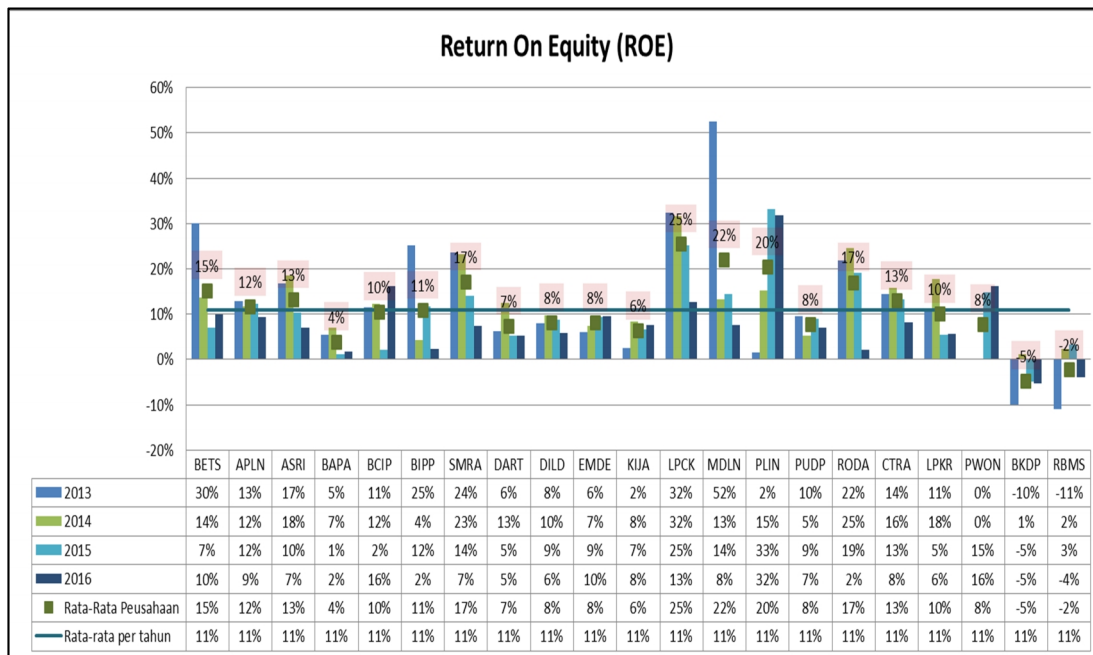
21) Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS)

Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) didirikan 22 Mei 1985 dan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Februari 1994. Kantor pusat RBMS berlokasi di Gedung Ribens Autocars, Jl. R.S. Fatmawati No. 188, Jakarta Selatan. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk, antara lain: Richard Wiriahardja (pengendali) (36,50%), PT Artha Era Primayasa (19,18%), Michella Ristiadewi (8,42%), Siaw Yunus Subandi (6,57%) dan Maria Florentina Tulolo (5,61%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan RBMS adalah bergerak dalam bidang real estat dan kontraktor. kegiatan utama RBMS adalah sebagai pengembang (developer) untuk perumahan Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung yang masing-masing berlokasi di Bekasi, Tangerang dan Karawang. Pada tanggal 04 Desember 1997, RBMS memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham RBMS (IPO) kepada masyarakat sebanyak 70.000.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp500,- per saham dan disertai Waran Seri I sebanyak 27.500.000. Saham dan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 19 Desember 1997.

#### 4.1.2. Analisis Data Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi pada perusahaan Sub sektor Property dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

##### 1. Return On Equity (ROE)

Gambar 2  
Grafik dan tabel perkembangan *Return On Equity* (ROE)  
Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate periode 2013-2016



Berdasarkan gambar 2 diketahui bahwa kondisi *Return On Equity* pada perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate, jika dilihat dari rata-rata ROE pada perusahaan yang diteliti selama 2013-2016 sebesar 11% yang menunjukkan bahwa perusahaan yang diteliti mampu menghasilkan keuntungan. Terdapat beberapa perusahaan yang bernilai positif, yaitu perusahaan BETS, APLN, ASRI, BAPA, BCIP, BIPP, SMRA, DART, DILD, EMDE, KIJA, LPCK, MDLN, PLIN, PUDP, RODA, CTRA, LPKR dan PWON. Sedangkan perusahaan yang memiliki angka negatif, menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu menghasilkan keuntungan. Terdapat satu perusahaan yang memiliki angka negatif yaitu perusahaan BKDP. Sehingga dapat dikatakan kondisi ROE perusahaan Property dan Real Estate baik.

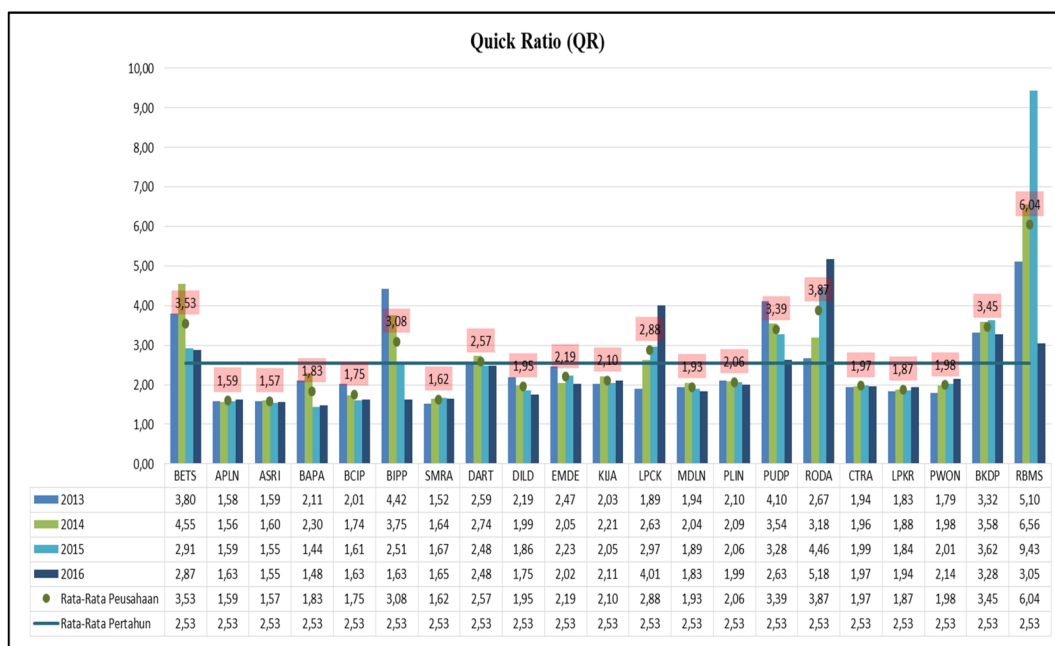
Jika dilihat dari rata-rata perusahaan, perusahaan BETS memiliki rata-rata perusahaan sebesar 15% dimana berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan APLN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 12% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2015 dan 2016. Perusahaan ASRI memiliki rata-rata perusahaan sebesar 13% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan BCIP

memiliki rata-rata perusahaan sebesar 10% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2016. Perusahaan BIPP memiliki rata-rata perusahaan sebesar 11% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2016. Perusahaan SMRA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 17% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan LPCK memiliki rata-rata perusahaan sebesar 25% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan MDLN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 22% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan PLIN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 20% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013,2014,2015 dan 2016. Perusahaan RODA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 17% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan CTRA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 13% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2014, 2015 dan 2016. Dan perusahaan LPKR memiliki rata-rata perusahaan sebesar 10% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016.

## 2. Quick Ratio (QR)

Gambar 3

Grafik dan Tabel Perkembangan *Quick Ratio* (QR)  
Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Periode 2013-2016



Berdasarkan gambar 3 diketahui bahwa kondisi *Quick Ratio* pada perusahaan sub sektor property dan real estate, dilihat dari rata-rata QR pada perusahaan yang diteliti selama periode 2013-2016 berada diatas 2 yaitu sebesar 2.53 hal ini menunjukkan bahwa rata-rata perusahaan yang diteliti memiliki kemampuan baik dalam hal likuiditas. Terdapat perusahaan yang berada diatas angka 2.53 yaitu perusahaan BETS, BIPP, DART, LPCK, PUDP, RODA, BKDP



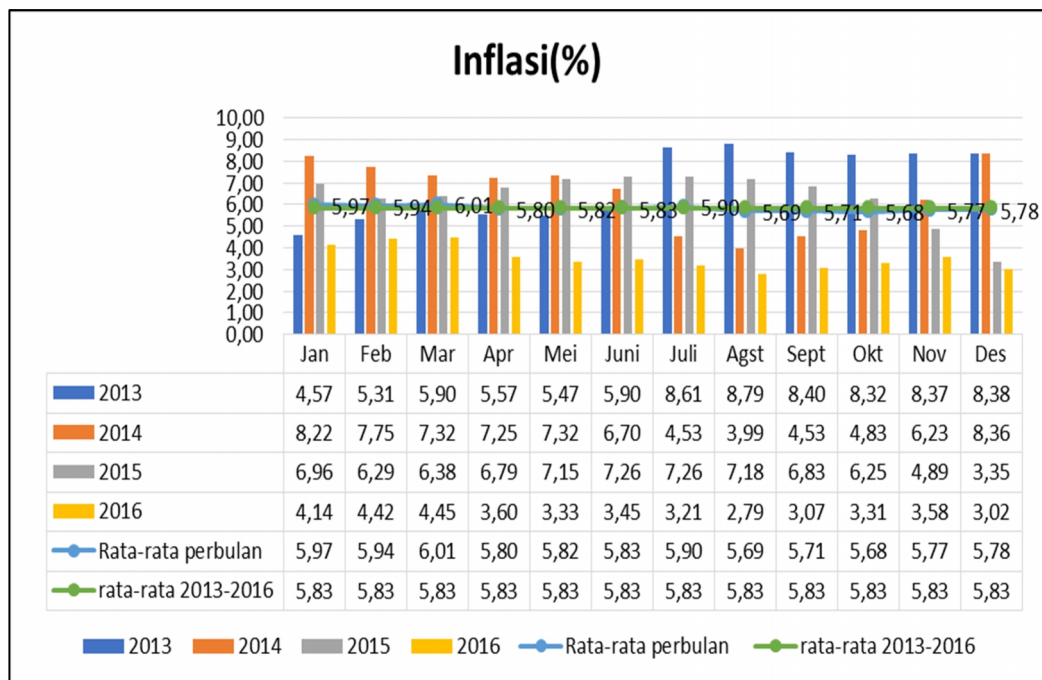
Berdasarkan gambar 4, diketahui bahwa kondisi *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan sub sektor property dan real estate, jika dilihat dari rata-rata DER pada perusahaan yang diteliti selama periode 2013-2016 berada dibawah 1,00 yaitu sebesar 0,90. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan yang diteliti memiliki kondisi yang baik dimana secara umum penggunaan utang perusahaan-perusahaan yang diteliti tidak melebihi ekuitasnya. Namun terdapat beberapa perusahaan yang memiliki DER selama empat tahun lebih dari angka 1,00 yaitu perusahaan APLN, ASRI, BCIP, SMRA, DILD, MDLN, CTRA, LPKR dan PWON. Angka DER diatas 1,00 menunjukkan bahwa porsi hutang lebih mendominasi daripada ekuitas dalam struktur pendanaan perusahaan. Hal ini kurang baik bagi perusahaan karena dengan bertambahnya hutang, akan menambah resiko bagi perusahaan. Penambahan hutang perlu diimbangi dengan penambahan kemampuan dari sisi profitabilitas agar memberikan dampak positif bagi perusahaan atas penambahan penggunaan hutang tersebut. Sehingga dapat dikatakan kondisi DER perusahaan property dan real estate kurang baik.

Jika dilihat dari rata-rata perusahaan, perusahaan APLN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.70 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan ASRI memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.75 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan BCIP memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.39 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan SMRA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.63 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan DILD memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.09 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan EMDE memiliki rata-rata perusahaan sebesar 0.86 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2014. Perusahaan KIIA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 0.91 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan MDLN memiliki rata-rata perusahaan sebesar sebesar 1.09 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan PLIN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 0.94 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan CTRA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.04 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Perusahaan LPKR memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.15 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016. Dan Perusahaan PWON memiliki rata-rata perusahaan sebesar 1.04 dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015 dan 2016.

#### 4. Inflasi

Nilai Inflasi diperoleh dari perhitungan indeks harga konsumen tahun  $t$  dibagi indeks harga konsumen tahun  $t-1$ . Berikut ini inflasi tahun 2013-2016 adalah sebagai berikut:

Gambar 5  
Grafik dan Tabel Perkembangan Inflasi  
Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Periode 2013-2016



Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah 2018)

Berdasarkan gambar 5, diketahui bahwa kondisi inflasi di Indonesia, jika dilihat dari rata-rata inflasi pada perusahaan yang diteliti selama periode 2013-2016 sebesar 5,83% yang menunjukkan bahwa tingkat inflasi yang tinggi akan menimbulkan resiko yang cukup besar, sebab kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat, sehingga akan berpengaruh pada jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Dimana pada bulan Januari, Februari, Maret, Juni, Juli memiliki angka diatas rata-rata. Sehingga dapat dikatakan kondisi inflasi di Indonesia kurang baik.

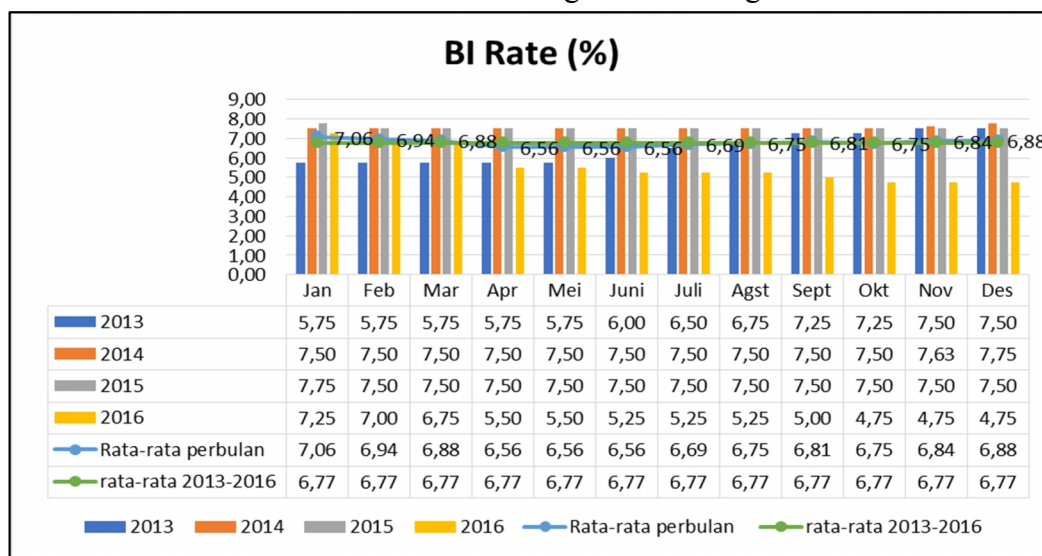
Jika dilihat dari rata-rata perbulan pada bulan Januari sebesar 5,97% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Februari sebesar 5,94% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Maret sebesar 6,01% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan April sebesar 5,80% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Mei sebesar 5,82% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Juni sebesar 5,83% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Juli sebesar 5,90% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Agustus sebesar 5,69 % yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan September sebesar 5,71% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan Oktober sebesar 5,68% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Pada bulan November sebesar

5,77% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016. Dan pada bulan Desember sebesar 5,78% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2016.

## 5. BI Rate

Nilai Suku Bunga didapatkan dari pergerakan per hari yang dirata-rata kan menjadi per tahun. Hasil perhitungan untuk data suku bunga dari tahun 2013-2016 adalah sebagai berikut.

Gambar 6  
Grafik Hasil Perhitungan Suku Bunga



Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah 2018)

Berdasarkan gambar 6, diketahui bahwa kondisi Suku Bunga di Indoneisa, jika di lihat dari rata-rata suku bunga pada perusahaan sub sektor property dan real estate selama periode 2013-2016 yaitu sebesar 6.77% yang menunjukkan bahwa tingkat suku bunga yang tinggi akan menimbulkan resiko yang cukup tinggi. Menurut Iswardono (1999, dalam Rayun, 2006), “kenaikan suku bunga akan berakibat terhadap menurunnya return saham begitu juga sebaliknya. Dalam menghadapi kenaikan suku bunga, para pemegang saham akan menahan sahamnya sampai tingkat suku bunga kembali pada tingkat yang dianggap normal. Sebaliknya, jika tingkat suku bunga jangka panjang meningkat maka pemegang saham cenderung menjual sahamnya karena harga jualnya tinggi”. sebab kondisi suku bunga yang tinggi maka akan mengakibatkan harga barang-barang dan bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat, sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang mengakibatkan jumlah penjualan menurun sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Dapat dilihat dimana pada bulan Januari, Februari, Maret, September, November dan Desember. Sehingga dapat dikatakan kondisi Suku Bunga di Indonesia kurang baik.

Jika dilihat dari rata-rata perbulan, pada bulan Januari sebesar 7.06% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan



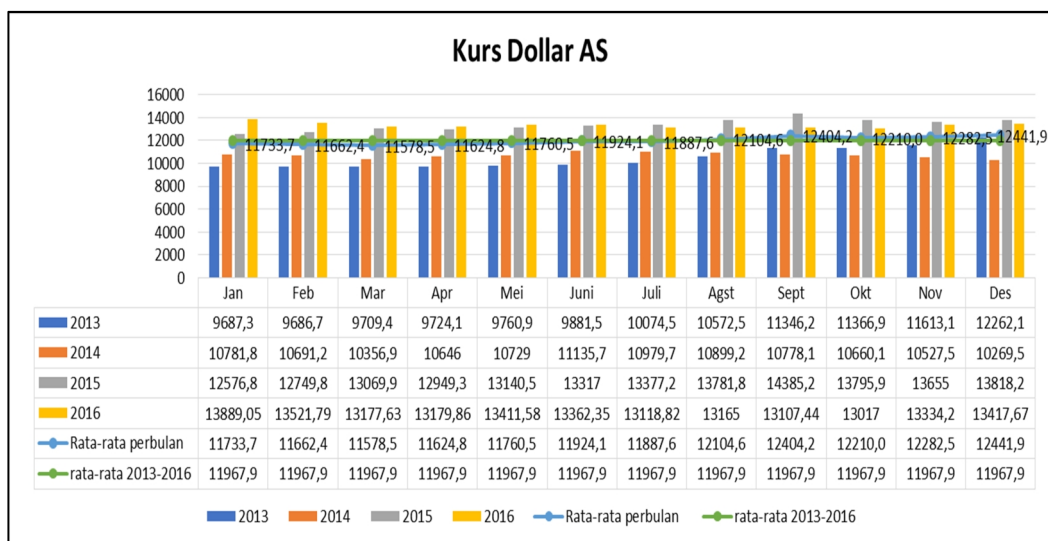
Februari sebesar 6.94% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Maret sebesar 6.88% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan April sebesar 6.56% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Mei sebesar 6.56% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Juni sebesar 6.56% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Juli sebesar 6.69% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Agustus sebesar 6.75% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan September sebesar 6.81% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Oktober sebesar 6.75% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan November sebesar 6.84% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Pada bulan Desember sebesar 6.88% dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016.

#### 6. Kurs Dollar AS

Nilai kurs rupiah terhadap Dollar AS diperoleh dari perhitungan kurs jual ditambah kurs beli dibagi dua. Berikut ini perkembangan kurs rupiah terhadap Dollar AS tahun 2013-2016 adalah sebagai berikut:

Gambar 7

Grafik Perkembangan Kurs Dollar AS Tahun 2013-2016



Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Data diolah 2018)

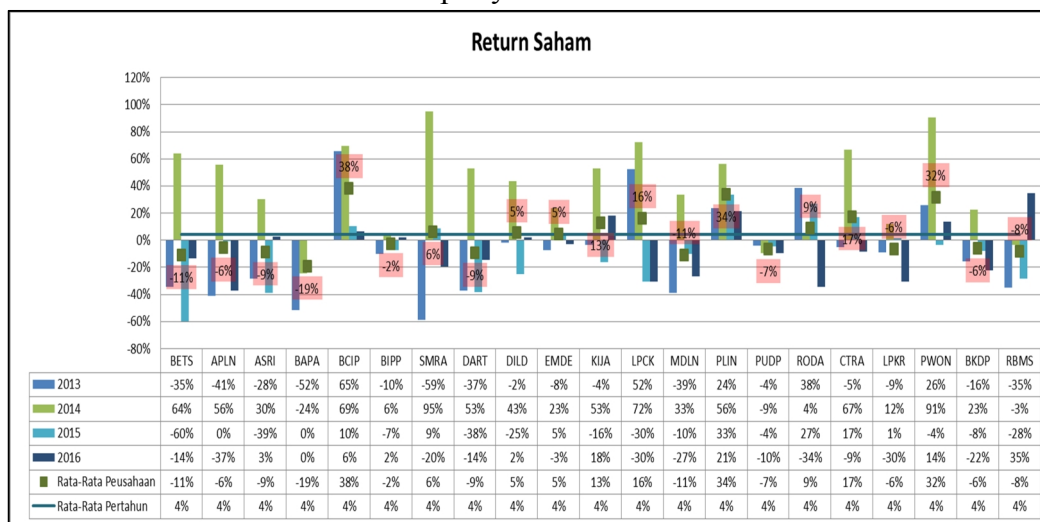
Berdasarkan gambar 7, diketahui bahwa kondisi Kurs Dollar AS di Indonesia, jika di lihat dari rata-rata Kurs pada perusahaan sub sektor property dan real estate selama periode 2013-2016 yaitu sebesar 11.967,9. Menurut [www.kompas.com](http://www.kompas.com) Melemahnya nilai tukar terhadap rupiah dapat merugikan para investor terutama disektor property, karena sektor industri property dalam perlengkapan pembangunan menggunakan bahan baku impor, dan pinjaman non-rupiah serta tekanan dari sisi suku bunga juga cukup besar. Meningkatnya Kurs

Rupiah terhadap Dollar AS akan berdampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi.

Jika dilihat dari rata-rata perbulan, pada bulan Januari sebesar 11.733,7 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Februari sebesar 11.662,4 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Maret sebesar 11.578,5 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan April sebesar 11.624,8 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Mei sebesar 11.760,5 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Juni sebesar 11.924,1 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Juli sebesar 11.887,6 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Agustus sebesar 12.104,6 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan September sebesar 12.404,2 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Oktober sebesar 12.210 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan November sebesar 12.282,5 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016. Pada bulan Desember sebesar 12.441,9 dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2015 dan 2016.

## 7. Return Saham

Gambar 8  
Perkembangan Return Saham  
Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Periode 2013-2016



Berdasarkan gambar 8 diketahui bahwa kondisi Return saham pada perusahaan pada sub sektor property dan real estate, jika dilihat dari rata-rata *return* saham pada perusahaan yang diteliti selama periode 2013-2016 sebesar 0.04 yang menunjukkan bahwa secara rata-rata perusahaan yang diteliti mengalami tingkat pengembalian saham yang cukup rendah, sehingga dapat memberikan pengaruh negatif bagi investor untuk menanamkan modal pada perusahaan yang memiliki tingkat *return* yang baik. Terdapat beberapa perusahaan yang berada diatas rata-rata tahun penelitian yaitu perusahaan BCIP,

SMRA, DILD, EMDE, KIJA, LPCK, PLIN, RODA, CTRA dan PWON. Sehingga dapat dikatakan kondisi *return* pada perusahaan property dan real estate kurang baik.

Jika dilihat dari rata-rata perusahaan APLN memiliki rata-rata perusahaan sebesar -6% dimana yang berada diatas rata-rata yaitu pada tahun 2013, dan 2016. Perusahaan BCIP memiliki rata-rata perusahaan sebesar 38%, dimana yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan BIPP memiliki rata-rata perusahaan sebesar -2%, diman yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan SMRA memiliki rata-rata perusahaan memiliki rata-rata perusahaan sebesar 6% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan DILD memiliki rata-rata perusahaan sebesar 13% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan EMDE memiliki rata-rata perusahaan sebesar 5% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan KIJA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 13% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan LPCK memiliki rata-rata perusahaan sebesar 20% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan PLIN memiliki rata-rata perusahaan sebesar 34% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan RODA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 9% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan CTRA memiliki rata-rata perusahaan sebesar 17% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016. Perusahaan LPKR memiliki rata-rata perusahaan sebesar -6% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013 dan 2016. Dan perusahaan PWON memiliki rata-rata perusahaan sebesar 32% yang berada diatas rata-rata pada tahun 2013, 2015 dan 2016.

## 4.2. Analisis Data

Untuk mengetahui pengaruh Return On Equity (ROE), Quickt Ratio (QR), Debt to Equity Ratio (DER), Inflasi, BI Rate dan Kurs Dollar AS terhadap Return Saham dalam penelitian ini digunakan alat analisis yaitu regresi data panel. Untuk mendapatkan model regresi yang baik dan benar maka, perlu diuji kelayakan dengan menggunakan uji asumsi klasik. Uji asumsi klasik dalam penelitian ini menggunakan uji normalitas, uji heterokedastisitas, uji multikolineritas dan uji autokorelasi.

### 4.2.1. Hasil Analisis Data Panel

#### 1. Teknik Estimasi Data Panel

Teknik Estimasi data panel yang digunakan dalam penelitian ini adalah memilih antara model *Commont Effect*, *Fixed Effect*, atau *Random Effect*. Untuk menentukan model yang tepat antara model Commont Effect atau Fixed effect dilakukan dengan menggunakan Uji Chow. Jika nilai probabilitas untuk cross section  $F > 0.005$  maka model yang dipilih adalah *commont effect*, tetapi jika  $< 0.05$  maka model yang dipilih adalah *fixed effect*. Berikut Hasil Uji Chow.

Tabel 11  
Uji Chow

Redundant Fixed Effects Tests  
Equation: Untitled  
Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	1.101007	(20,57)	0.3741
Cross-section Chi-square	27.438732	20	0.1234

Sumber: Diolah dari E-Views

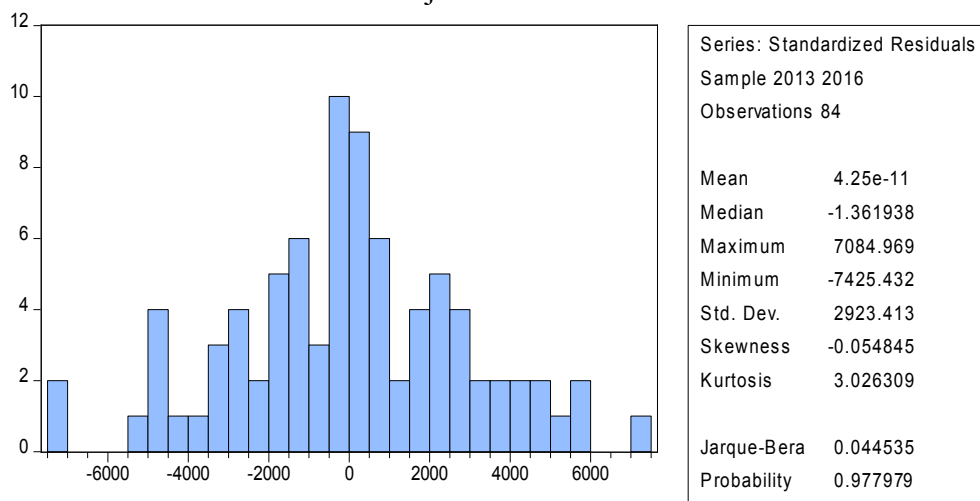
Berdasarkan tabel 11 menunjukkan bahwa nilai probabilitas  $F > 0.05$  yaitu sebesar 0.3741. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Commont effect* yang digunakan.

#### 4.2.2. Hasil Uji Asumsi Klasik

##### 1. Uji Normalitas

Uji Normalitas pada model regresi digunakan untuk menguji apakah nilai residual yang dihasilkan dari regresi berdistribusi secara normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki nilai residual yang berdistribusi secara normal. Distribusi dikatakan normal jika memiliki nilai signifikan  $> 0.05$ . adapun hasil pengolahan uji normalitas sebagai berikut:

Tabel 12  
Hasil Uji Normalitas



Berdasarkan tabel 10 merupakan output E-Views uji Jarque-Bera. Dapat diketahui bahwa nilai probabilitas atau probability sebesar 0.977979.

karena nilai probabilitas lebih besar dari 0.05 yaitu 0.498071 atau 0.977979 > 0.05, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi berdistribusi normal.

## 2. Uji Heterokedastisitas

Heterokedastisitas adalah keadaan dimana dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual pada satu pengamatan ke pengamatan lain. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heterokedastisitas, dikatakan tidak terjadi masalah heterokedastisitas jika nilai signifikan > 0.05. berikut merupakan uji heterokedastisitas dengan menggunakan uji Glejser.

Tabel 13  
Uji Heterokedastisitas

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ROE	0.351498	0.184544	1.904678	0.0619
QR	0.019724	0.020349	0.969303	0.3365
DER	0.134466	0.100007	1.344564	0.1841
INFLASI	1856.684	1322.702	1.403706	0.1658
BIRATE	-919.8881	805.8343	-1.141535	0.2584
KURS	6559.810	4702.167	1.395061	0.1684
C	-89876.51	63584.17	-1.413505	0.1629

Sumber. Diolah dari E-Views

Berdasarkan tabel 14 menunjukkan bahwa nilai signifikan keenam variabel independen yaitu *Return On Equity* (ROE) sebesar 0.0619, *Quick Ratio* (QR) sebesar 0.3365 *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar 0.1841, *Inflasi* sebesar 0.1658, *BI Rate* sebesar 0.2584 dan *Kurs* sebesar 0.1684. dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heterokedastisitas pada model regresi.

## 3. Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas adalah adanya hubungan linear yang sempurna atau pasti antara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan model regresi. jika koefisien korelasi antara masing-masing variabel bebas lebih besar dari 0,8, berarti terjadi multikolinearitas dalam model regresi.

Tabel 14  
Uji Multikolinearitas

	ROE	QR	DER	INFLASI	BIRATE	KURS
ROE	1.000000	-0.180286	0.226965	0.170902	0.114304	-0.158373
QR	-0.180286	1.000000	-0.710781	0.044869	0.103436	-0.027122
DER	0.226965	-0.710781	1.000000	0.007705	-0.028274	-0.014331
INFLASI	0.170902	0.044869	0.007705	1.000000	0.309570	-0.981970
BIRATE	0.114304	0.103436	-0.028274	0.309570	1.000000	-0.127965
KURS	-0.158373	-0.027122	-0.014331	-0.981970	-0.127965	1.000000

Sumber. Diolah dari E-Views

Dari output di atas dapat kita lihat bahwa tidak terdapat variabel yang memiliki nilai lebih dari 0,8, sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas dalam model regresi.

#### 4. Uji Autokorelasi

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui adanya korelasi data yang diurutkan menurut waktu atau ruang tertentu. Untuk mendeteksi adanya autokorelasi, pengujian ini menggunakan *Durbin Waston*. Besaran *Durbin Waston* secara umum bisa diambil patokan 4-DU (batas atas) dan 4-DL (batas bawah) atau  $DU < DW < 4-DU$ . Dengan menggunakan data penelitian maka didapatkan untuk mengetahui autokorelasi dengan *Durbin Waston*.

Tabel 15  
Hasil Uji Autokorelasi  
Weighted Statistics

R-squared	0.416618	Mean dependent var	395.1667
Adjusted R-squared	0.371159	S.D. dependent var	3827.485
S.E. of regression	3035.176	Akaike info criterion	18.95358
Sum squared resid	7.09E+08	Schwarz criterion	19.15615
Log likelihood	-789.0504	Hannan-Quinn criter.	19.03501
F-statistic	9.164814	Durbin-Watson stat	2.025780
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: diolah dari E-Views

Berdasarkan data tabel 16 dapat dilihat bahwa angka DW menunjukkan hasil sebesar 2.025780. Angka DW tersebut berada di atas DU sebesar 1.8008 dan berada di bawah 4-DU sebesar 2,1992. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah autokorelasi pada model regresi.

#### 4.2.3. Hasil Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis dilakukan untuk mengetahui adanya hubungan antara dua atau lebih variabel. Uji variabel independen (variabel bebas) dan variabel dependen

(variabel terikat) baik secara individu (parsial) atau bersama-sama (simulttan) dapat dilakukan dengan uji F dan uji t.

**a) Uji F**

Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah secara bersama-sama variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Berikut hasil pengujian hipotesis secara bersama-sama:

Tabel 16  
Hasil Uji F  
Weighted Statistics

R-squared	0.416618	Mean dependent var	395.1667
Adjusted R-squared	0.371159	S.D. dependent var	3827.485
S.E. of regression	3035.176	Akaike info criterion	18.95358
Sum squared resid	7.09E+08	Schwarz criterion	19.15615
Log likelihood	-789.0504	Hannan-Quinn criter.	19.03501
F-statistic	9.164814	Durbin-Watson stat	2.025780
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: diolah dari E-Views

Berdasarkan hasil pengolahan diatas menunjukkan hasil  $F_{hitung}$  sebesar 9.164814 yang signifikan pada 0.000000. jadi  $F_{hitung} > F_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $9.164814 > 2.21$  dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.000000 sehingga dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama terdapat pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, *BI Rate* dan *Kurs* terhadap *Return* saham.

**b) Uji t**

Uji t atau uji kofisien regresi secara parsial digunakan untuk mengetahui Sapakah secara parsial variabel independen berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap variabel dependen. Dalam hal ini untuk mengetahui apakah secara parsial variabel *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, *BI Rate* dan *Kurs* berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap *Return* saham.

Tabel 17  
Hasil Uji t  
Hasil Uji Koefisien Regresi secara Parsial (Uji t)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ROE	0.332739	0.346081	0.961448	0.3393
QR	-0.089448	0.038330	-2.333612	0.0222
DER	-0.156423	0.099665	-1.569486	0.1206
INFLASI	16885.53	3485.908	4.843939	0.0000
BIRATE	-8500.096	2122.539	-4.004683	0.0001
KURS	58593.45	12385.65	4.730753	0.0000
C	-798363.8	167263.3	-4.773095	0.0000

Sumber: diolah dari E-Views

Penelitian ini menggunakan *sig. One tailed* (satu arah) maka nilai t tabel dilihat pada tingkat signifikan  $\alpha = 5\%$  dengan derajat kebebasan (df) = n-k-1 atau 84-4-1 = 71 sehingga diperoleh t tabel yaitu sebesar  $\pm 1.99045$ .

a. *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return* saham

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $0.961448 < 1.99045$  dengan nilai tingkat signifikan diatas 0.05 yaitu 0.3393 maka dapat disimpulkan bahwa ROE tidak berpengaruh dan tidak signifikan signifikan terhadap *return* saham.

b. *Quick Ratio* (QR)

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $-2.333612 > 1.98761$  dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.0222 maka dapat disimpulkan QR berpengaruh dan signifikan terhadap *Return* saham.

c. *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $-1.569486 < 1.98761$  dengan tingkat signifikan diatas 0.05 yaitu 0.1206 maka dapat disimpulkan DER tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap *Return* saham.

d. Inflasi terhadap *Return* saham

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $4.843939 < 1.98761$  dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.0000 maka dapat disimpulkan Inflasi berpengaruh dan signifikan terhadap *Return* saham.

e. *BI Rate* terhadap *Return* saham

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $-4.004683 < 1.98761$  dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.0001 maka dapat disimpulkan BI Rate berpengaruh dan signifikan terhadap *Return* saham.



f. *Kurs Dollar AS*

Hasil diatas menunjukkan bahwa  $t_{hitung} < t_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $4.730753 > 1.98761$  dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.0000 maka dapat disimpulkan Kurs berpengaruh dan signifikan terhadap *Return* saham.

#### 4.2.4. Uji R<sup>2</sup>

Tabel 18  
Hasil Uji R<sup>2</sup>

##### Weighted Statistics

R-squared	0.416618	Mean dependent var	395.1667
Adjusted R-squared	0.371159	S.D. dependent var	3827.485
S.E. of regression	3035.176	Akaike info criterion	18.95358
Sum squared resid	7.09E+08	Schwarz criterion	19.15615
Log likelihood	-789.0504	Hannan-Quinn criter.	19.03501
F-statistic	9.164814	Durbin-Watson stat	2.025780
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: diolah dari E-Views

Nilai koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) adalah sebesar 0.416618, hasil ini menunjukkan bahwa variasi dari *return* saham dapat diterangkan oleh *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* sebesar 0.416618 atau 41.6618% sedangkan sisanya sebesar 58.3382% diterangkan oleh variabel lain diluar dari variabel dalam penelitian ini.

Nilai Adjusted R-squared sebesar 0.371159, hasil ini menunjukkan bahwa pengaruh variabel *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* terhadap *return* saham sebesar 0.371159 atau 37.1159%. sedangkan sisanya sebesar 62.8841% dipengaruhi oleh variabel independen lain. Adjusted R-squared digunakan dalam penelitian yang menggunakan lebih dari satu variabel independen.

### 4.3. Pembahasan

#### 4.3.1 Model Regresi Data Panel

Berdasarkan tabel 16 dapat dilihat hasil ringkasan model penelitian yang menunjukkan bahwa berdasarkan nilai *Adjusted R-squared* sebesar 0.371159. Hasil ini menunjukkan bahwa sumbangan pengaruh variabel independen *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* memiliki pengaruh yaitu sebesar 0.371159 atau 31.1159% terhadap indikator dependen *Return* saham, sedangkan sisanya sebesar 62.8841% dipengaruhi oleh variabel independen lain.

### 4.3.2 Regresi Linier Data Panel

Penggunaan alat analisis data panel yang menggabungkan data deret waktu atau *Time series* dengan data kerat lintang atau *cross section* dalam penelitian ini bermaksud untuk mengetahui hubungan satu arah atau pengaruh dari *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Dari hasil pengolahan data panel dengan menggunakan metode *Random Effect* diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = -798363.8 + 0.332739X_1 - 0.089448X_2 - 0.156423X_3 + 16885.53X_4 - 8500.096 X_5 + 58593.45 X_6$$

Keterangan:  $X_1$  : *Return On Equity* (ROE)  
 $X_2$  : *Quick Ratio* (QR)  
 $X_3$  : *Debt to Equity Ratio* (DER)  
 $X_4$  : *Inflasi*  
 $X_5$  : *BI Rate*  
 $X_6$  : *Kurs*

Nilai konstanta -798363.8 artinya jika *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* bernilai 0, maka *return* saham mengalami penurunan sebesar -798363.8.

Nilai koefisien regresi *Return On Equity* (ROE) bernilai positif yaitu sebesar 0.332739, artinya setiap peningkatan *Return On Equity* (ROE) sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar 0.332739 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

Nilai koefisien regresi *Quick Ratio* (QR) bernilai negatif yaitu sebesar -0.089448, artinya setiap peningkatan *Quick Ratio* (QR) sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar -0.089448 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

Nilai koefisien regresi *Debt to Equity Ratio* (DER) bernilai negatif yaitu sebesar -0.156423, artinya setiap peningkatan *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar -0.156423 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

Nilai koefisien regresi *Inflasi* bernilai positif yaitu sebesar 16885.53, artinya setiap peningkatan *Inflasi* sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar 16885.53 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

Nilai koefisien regresi *BI Rate* bernilai negatif yaitu sebesar -8500.096, artinya setiap peningkatan *BI Rate* sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar -8500.096 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

Nilai koefisien regresi *Kurs* bernilai positif yaitu sebesar 58593.45, artinya setiap peningkatan *Kurs* sebesar satu satuan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan sebesar 58593.45 dengan asumsi variabel independen lainnya tetap.

### 4.3.3 Pengaruh Uji F

Uji F atau Uji koefisien secara simultan digunakan untuk mengetahui apakah secara bersama-sama variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Adapun hasil menunjukkan bahwa  $F_{hitung} > F_{tabel}$  atau dapat dijelaskan bahwa nilai  $9.164814 > 2.21$ , dengan tingkat signifikan dibawah 0.05 yaitu 0.000000, maka dapat disimpulkan bahwa secara simultan terdapat pengaruh signifikan *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* berpengaruh secara signifikan terhadap *Return* saham.

### 4.3.4 Pengaruh Uji t

Uji t atau uji koefisien secara parsial digunakan untuk mengetahui apakah secara parsial variabel independen berpengaruh signifikan atau tidak terhadap variabel dependen.

1. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *Return On Equity* (ROE) sebesar 0.961448 dengan signifikan  $0.3393 > 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Return On Equity* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return* saham.
2. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *Quick Ratio* (QR) sebesar -2.333612 dengan signifikan  $0.0222 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Quick Ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return* saham.
3. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar -1.569486 dengan signifikan  $0.1206 > 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return* saham.
4. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *Inflasi* sebesar 4.843939 dengan signifikan  $0.0000 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Inflasi* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return* saham.
5. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *BI Rate* sebesar -4.004683 dengan signifikan  $0.0001 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *BI Rate* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return* saham.
6. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai t-statistic *Kurs* sebesar 4.730753 dengan signifikan  $0.0000 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Kurs* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return* saham.

## 4.4. Interpretasi Hasil Penelitian

### 4.4.1. Pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return* Saham

Hasil pengujian hipotesis menyimpulkan bahwa *Return On Equity* tidak berpengaruh terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016. Sehingga dapat dikatakan bahwa hipotesis 1 yang menyatakan *Return On Equity* berpengaruh positif terhadap *Return* saham ditolak.

Semakin tinggi *Return On Equity*, berarti kinerja perusahaan dalam pencapaian laba semakin membaik. Hal ini menjadi sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan dapat menghasilkan keuntungan yang optimal. Dalam penelitian ini *return on equity* tidak berpengaruh terhadap return saham. Hasil ini memberikan indikasi bahwa *Return On Equity* yang tinggi bukan berarti menunjukkan bahwa keuntungan perusahaan yang nantinya diberikan kepada pemegang saham akan besar. Akan tetapi bisa jadi *Return On Equity* yang tinggi disebabkan oleh total ekuitas yang dimiliki perusahaan dalam periode penelitian relatif lebih rendah dibandingkan utang perusahaan. Nilai utang yang terlalu besar bisa membahayakan pemilik modal apabila perusahaan tidak mampu untuk membayar kembali utang dan bunganya. Kondisi utang yang tinggi akan berpengaruh terhadap meningkatnya risiko yang ditanggung perusahaan karena perusahaan memiliki kewajiban untuk membayarkan bunga atas pinjaman utang tersebut. Dalam hal ini penilaian *return* saham melalui tingkat *Return On Equity* suatu perusahaan bukan merupakan satu-satunya rasio yang mempengaruhi *return* saham perusahaan tersebut, karena masih ada rasio profitabilitas lainnya yang memiliki kemungkinan berpengaruh terhadap kinerja keuangan suatu perusahaan dan pada akhirnya akan memberikan pengaruh terhadap *return* saham. Yang harus dilakukan perusahaan untuk meningkatkan ROE yaitu perusahaan harus menambah modal dan meningkatkan penggunaan modal untuk meningkatkan laba sehingga ROE menjadi tinggi dan meningkatkan return saham. Salin itu nilai laba setelah pajak (EAT) menjadi salah satu ukuran investor dalam berinvestasi di pasar modal. Beberapa perusahaan mengalami tingkat *return* dibawah rata-rata penelitian sehingga mengakibatkan *return* perusahaan diatas rata-rata penelitian mengikuti tingkat return saham dibawah penelitian.

Hasil penelitian ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Khairani, Emrinaldi dan Raja (2014) yang menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap *return* saham, berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lievia (2013) menyatakan dengan hasil bahwa ROE memiliki hubungan yang negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

#### **4.4.2. Pengaruh *Quick Ratio (QR)* terhadap *Return Saham***

Hasil pengujian hipotesis menyimpulkan bahwa *Quick Ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016. Sehingga dapat dikatakan bahwa hipotesis 2 yang menyatakan *Quick Ratio* berpengaruh positif terhadap *Return* saham ditolak.

*Quick Ratio (QR)* menunjukkan ukuran uji solvensi jangka pendek yang lebih teliti daripada rasio lancar karena pembilangnya mengeliminasi persediaan yang dianggap aktiva lancar yang sedikit tidak likuid dan kemungkinan menjadi sumber kerugian. Tingkat *Quick Ratio* yang rendah tidak selalu dianggap buruk. Hal ini disebabkan beberapa perusahaan cenderung lebih memilih untuk berinvestasi dalam bentuk persediaan daripada menimbun kasnya. Jumlah kas yang terlalu banyak akan

menjadi sia-sia apabila tidak dimanfaatkan untuk kegiatan perusahaan agar menjadi lebih berkembang. Selain itu Quick Ratio hanya mengurangi persediaan saja karena dianggap tidak likuid, namun kurang memperhatikan aspek waktu bagi perusahaan untuk menukar aktivasnya yang berupa piutang menjadi kas. Piutang belum tentu mudah ditagih atau memerlukan beberapa waktu untuk menagih. Perusahaan lebih mementingkan untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya sebelum memberikan return kepada investor. Berdasarkan alasan tersebut menyebabkan Quick Ratio berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham penutupan.

Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Raghila Amanah, Devi Farah Azizah, dan Dwi Atmanto (2014) yang menyatakan bahwa Quick Ratio berpengaruh signifikan dan negatif terhadap harga saham. Penelitian yang tidak konsisten dilakukan oleh Takarini dan Haamidah (2011) yang mengatakan bahwa *quick ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, dan penelitian Mandasari (2014) yang menyatakan bahwa *quick ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

#### **4.4.3. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham**

Hasil pengujian hipotesis menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016. Sehingga dapat dikatakan bahwa hipotesis 3 yang menyatakan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap *Return* saham ditolak.

*Debt to Equity Ratio* mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya dalam membayar hutang jangka panjang. Semakin besar nilai *Debt to Equity Ratio* mencerminkan resiko perusahaan yang relatif tinggi, akibatnya para investor cenderung yang dapat berakibat menurunnya harga saham dipasaran yang membuat *Return* menjadi turun. *Debt to equity ratio* menggambarkan struktur modal perusahaan yang digunakan sebagai sumber pendanaan usaha. DER negatif berarti semakin tinggi *debt to equity ratio* menunjukkan semakin tinggi komposisi utang perusahaan dibandingkan dengan modal sendiri sehingga berdampak besar pada beban perusahaan terhadap pihak luar karena akan meningkatkan solvabilitas perusahaan. Hal ini dikarenakan perusahaan akan berusaha memenuhi kewajiban hutangnya dahulu sebelum memberikan *return* pada investor.

Hasil penelitian ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Bramantio (2012), Gilang dan Ketut (2015), Anita Erari (2014), serta Christmas (2015) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Lievia (2013) menyatakan bahwa DER berpengaruh positif dan tidak signifikan. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Khairani, Emrinaldi, Raja (2014) dan Chaidina Ari Astiti (2014) menyatakan bahwa DER berpengaruh signifikan dan positif terhadap *return* saham.

#### 4.4.4. Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil pengujian secara parsial menyimpulkan bahwa Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2016. Sehingga dapat dikatakan hal ini tidak sejalan dengan hipotesis 4 yang menyatakan bahwa Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan yaitu dapat membuat perusahaan mengalami kebangkrutan dan dapat pula menjatuhkan *return* saham dipasar modal dikarenakan dampak dari meningkatnya inflasi dapat menurunkan daya beli masyarakat. Sedangkan inflasi yang rendah merupakan pertanda bahwa ekonomi sedang melemah karena tingkat produksi perusahaan rendah atau konsumsi masyarakat melambat. Pada hasil penelitian ini adanya pengaruh positif dan signifikan antara inflasi dengan *return* saham diduga karena karakteristik perusahaan yang diteliti berbeda-beda. Hal dikarenakan produk-produk dari perusahaan bersifat defensif sehingga walaupun harga produk tersebut murah atau mahal tetap dibutuhkan konsumen untuk keperluan sehari-hari sehingga para produsen dalam industri ini memiliki tingkat penjualan yang tinggi yang berdampak pula pada pertumbuhan sektor industri tersebut dan pada akhirnya akan mempengaruhi harga saham perusahaan.

Hasil penelitian ini sesuai dengan hasil penelitian dari Ummi Kulsum (2016) menyatakan bahwa inflasi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Sebaliknya hasil penelitian yang dilakukan oleh Izzati Amperaningrum dan Robby Suryawan Agung (2011) dan Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian dari Yogi Permana dan Lana Sularto (2008), Maria Ratna, Marisa Ginting Topowijono dan Sri Sulasmiyati (2016), Deny Rohamda, Suhadak, dan Topowijono (2014) menyatakan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara inflasi dengan harga saham.

#### 4.4.5. Pengaruh *BI Rate* terhadap *Return* Saham

Hasil pengujian hipotesis menyimpulkan bahwa *BI Rate* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016. Sehingga dapat dikatakan bahwa hipotesis 5 yang menyatakan *BI Rate* berpengaruh negatif terhadap *Return* saham diterima.

Suku bunga satuan nilai yang harus diberikan oleh debitur atas nilai satuan mata uang yang telah dipinjam pada waktu tertentu. Pada dasarnya tingkat suku bunga ditentukan untuk menarik minat masyarakat agar menabung. Suku bunga digunakan untuk menyeimbangkan penawaran tabungan dan permintaan investasi

modal khususnya dalam urusan bisnis. Jika tingkat suku bunga meningkat maka investor akan lebih cenderung untuk menabung dibandingkan berinvestasi dengan saham.

Hasil penelitian ini konsisten dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rohmada dan Topowijono (2014), Suryanto (2013), Iba dan Wardhana (2012) serta Utami dan Rahayu (2003) yang menyimpulkan bahwa suku bunga berpengaruh terhadap harga saham. Namun, berbeda dengan penelitian Julia dan Diyani (2015) yang menunjukkan tidak adanya pengaruh antara suku bunga terhadap harga saham.

#### **4.4.6. Pengaruh Kurs Dollar AS terhadap Return Saham**

Berdasarkan hasil pengujian secara parsial menyimpulkan bahwa Kurs Dollar AS berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor industri barang konsumsi di BEI tahun 2011-2016. Sehingga dapat dikatakan hal ini tidak sejalan dengan hipotesis 6 yang menyatakan bahwa Kurs Dollar AS berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham.

Nilai tukar merupakan indikator penting yang memiliki pengaruh terhadap kondisi pasar modal di beberapa negara. Menguatnya kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi investor untuk berinvestasi saham dan begitu pula sebaliknya. Menguatnya kurs rupiah terhadap dollar AS akan menurunkan biaya produksi terutama biaya impor bahan baku dan akan diikuti menurunnya tingkat bunga yang berlaku, hal ini akan memberikan dampak positif pada laba perusahaan yang pada akhirnya harga saham juga akan meningkat di pasar modal. Pada hasil penelitian ini, adanya pengaruh positif antara kurs dollar AS terhadap harga saham mengindikasikan bahwa sebagian besar investor dalam melakukan penanaman modal di pasar modal juga memperhatikan faktor external perusahaan salah satunya faktor kurs (nilai tukar).

Hasil penelitian ini sesuai dengan hasil penelitian dari Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012), dan Sugeng Raharjo (2010) menyatakan bahwa kurs berpengaruh terhadap positif dan signifikan terhadap harga saham. Sebaliknya, penelitian yang dilakukan oleh Susi Ulandari (2017), Izzati Amperaningrum dan Robby Suryawan Agung (2011), Nicodemus Hendro P.U dan Endang Tri W. (2016) yang menyatakan bahwa kurs berpengaruh negative dan signifikan terhadap harga saham.

#### **4.4.7. Pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), Inflasi, BI Rate dan Kurs terhadap *Return* saham.**

Berdasarkan hasil penelitian secara bersama-sama *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* berpengaruh positif terhadap *Return* saham. Hasil ini sesuai dengan hipotesis 6 yang menyatakan bahwa *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity*

*Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* secara bersama-sama berpengaruh positif terhadap *Return* saham.

Menurut Nachrowi (2016, 137), salah satu faktor yang menjadi pertimbangan para investor untuk menanamkan modalnya, khususnya di bursa efek adalah faktor-faktor fundamental perusahaan. Indikator yang digunakan adalah rasio-rasio keuangan perusahaan. Berdasarkan indikator ini, investor akan menganalisis bagaimana *Return* yang diharapkan, dan tentunya resiko yang akan ditanggung. Analisis inilah yang akan digunakan sebagai petunjuk untuk mengambil keputusan.

Berdasarkan penelitian sebelumnya Bambang Sudiyanto, Bambang Sudiyatno yang menyatakan bahwa Inflasi Suku Bunga dan Nilai Tukar secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham. Lievia (2013) yang menyatakan bahwa secara bersama-sama atau secara simultan *Return On Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya mengenai “Pengaruh Kinerja Keuangan dan Makro Ekonomi pada perusahaan sub sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016” maka penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Tidak terdapat pengaruh signifikan terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *Return On Equity* (ROE) sebesar 0.961448 dan nilai koefisien regresi arah positif dan probabilitas sebesar 0.3393. Nilai signifikan ( $0.3393 > 0.05$ ) jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 1 tidak terbukti.
2. Tidak terdapat pengaruh signifikan *Quick Ratio* (QR) terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *Quick Ratio* (QR) sebesar -2.333612 dan nilai koefisien regresi arah negatif dan probabilitas sebesar 0.0222. nilai signifikan ( $0.0222 < 0.05$ ) jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 2 tidak terbukti.
3. Tidak terdapat pengaruh signifikan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar -1.569486 dan nilai koefisien regresi arah negatif dan probabilitas sebesar 0.1206. nilai signifikan uji t ( $0.1206 > 0.05$ ) jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 3 tidak terbukti.
4. Terdapat pengaruh positif dan signifikan Inflasi terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *Inflasi* sebesar 4.843939 dengan signifikan  $0.0000 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 4 tidak terbukti.
5. Terdapat pengaruh negatif dan signifikan BI Rate terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *BI Rate* sebesar -4.004683 dengan signifikan  $0.0001 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 5 terbukti.
6. Terdapat pengaruh positif dan signifikan Kurs terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hal ini ditunjukkan dengan hasil t-statistic *Kurs* sebesar 4.730753 dengan signifikan  $0.0000 < 0.05$  jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 5 tidak terbukti.

7. Terdapat pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Quick Ratio* (QR) *Debt to Equity Ratio* (DER), *Inflasi*, *BI Rate* dan *Kurs* terhadap *Return* saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Hasil ini ditunjukkan dengan hasil  $F_{hitung}$  sebesar 9.164814 dengan probabilitas sebesar 0.000000. nilai signifikansi uji F ( $0.000000 < 0.05$ ). jadi dapat disimpulkan bahwa hipotesis 5 terbukti.

## 5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan pada pembahasan tersebut, penulis memberikan saran Berdasarkan kesimpulan pada pembahasan tersebut, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi beberapa perusahaan yang memiliki hutang lebih besar dibandingkan dengan modal perusahaan, perusahaan harus mengelola hutangnya dengan baik, yaitu dengan cara mengefektifkan biaya dan jatuh tempo hutangnya, agar kontinuitas tercapai tujuannya.
2. Bagi investor maupun calon investor yang ingin melakukan investasi, sebaiknya memperhatikan kondisi keuangan perusahaan agar investor dapat mengetahui layak atau tidaknya, ia menanamkan modalnya pada saham perusahaan yang dipilihnya sehingga investor tidak mengalami kerugian. Dalam penelitian ini rasio yang dijadikan pertimbangan untuk mengukur kinerja perusahaan adalah *BI Rate*, *Kurs* dan *Inflasi* karena rasio tersebut terbukti memiliki pengaruh terhadap return saham.
3. Bagi penelitian selanjutnya, dimana dalam penelitian ini masih banyak keterbatasan penelitian. Keterbatasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
  - a) Peneliti hanya menggunakan beberapa rasio keuangan yakni rasio likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas yang digambarkan dengan indikator *Quick Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Equity*.
  - b) Peneliti hanya mengambil sampel sebanyak 23 perusahaan pemilihan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling.
  - c) Peneliti hanya menggunakan data selama 4 tahun, yaitu dari tahun 2013-2016.
4. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan sebagai berikut:
  - a) Peneliti dapat menggunakan semua variabel yang terdapat dalam rasio keuangan, dengan indikator yang lebih lengkap sehingga dapat mewakili dan mendukung penelitian berikutnya.
  - b) Peneliti disarankan untuk mengambil seluruh Perusahaan Sub Sektor *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI.
  - c) Peneliti sebaiknya menambah tahun yang lebih banyak, agar dapat mengetahui permasalahan lebih jelas dan memperkuat penelitian-penelitian sebelumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aldo Carlo, Michael. 2014, *Pengaruh Return On Equity, Deviden Payout Rtio dan Price To Earning Ratio pada Return Saham*, E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana 7.1 ISSN 2302-8556.
- Alwi, Z. Iskandar 2003. *Pasar Modal : Teori dan Aplikasi, Edisi Pertama*, Nasindo Internusa, Jakarta.
- Baker Kent, H & Powell Gary 2005. *Understanding Financial Management*, Australia, Blackwell.
- Bambang Sudarsono & Bambang Sudiyatno (2016). *Faktor – faktor yang mempengaruhi return saham pada perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2009 – 2014*, Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), Maret 2016, Hal 30 – 51 Vol. 23, No 1 ISSN: 1412 – 3126.
- Brealey A Ricard, Myers C Stewart and Allen Franklin 2014. *Fundamental of Corporate Finance*, Mc. Graw-Hil, New York.
- Angela, Lievia. Pinkan Komala and Paskah Ika Nugroho, *The Effect of Probability Ratio, Liquidity, and Debt towards Invesment Return*, Journal of Business and Economic Volume 4, No II November 2013, USA, ISSN : 2155-7950.
- Antara, Stefanus. Jantje Sepang & Ivonne S. Saerang 2014, *Analisis Rasio Likuiditas, Aktivitas dan Profitabilitas Terhadap Return Saham Perusahaan Whoolesale Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*, Jurnal EMBA Vol. 2 No 3 September 2014, Hal. 902-911 ISSN 2303-1174.
- Ari Astiti, Chaidina. Ni Kadek Sinarwati, Nyoman Ari Surya Darmawan 2014, *Pengaruh Kinerja Keuangan Perusahaan Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Otomotif dan Komponen di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2012)*, e-Jurnal S1 Ak Vol. 4 NO. 1, Universitas Pendidikan Ganesha.
- Bisara, Christmas. 2015, *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham*. Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol. 4, NO. 2 2015.
- Edhi Asmirantho, Yudhia Mulya dan Dinar Ardian Firmansyah, 2016. *Pengaruh Kinerja Keuangan Dan Makroekonomi Terhadap Return Saham Pada Subsektor Makanan Dan Minuman Periode 2011-2015*, Jurnal Ilmiah Manajemen Fakultas Ekonomi Volume 2 No. 2 Tahun 2016. Universitas Pakuan
- Erari, Anita. 2014, *Pengaruh Current Ratio, Debt to Equity Ratio dan Return On Asset terhadap Return saham pada Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia*, Vol. 5 NO. 2 September 2014, Universitas Cendrawasih.
- Eugene F, Brigham. dan Joel F Houston 2010, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Salemba Empat*, Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2016 *Analisis Laporan Keuangan*, Alfabeta, Bandung.
- Gitman, Lawrence J. 2012, *Principles of Managerial Finance*, Prentice-Hall, United States of America.

- Gunadi, Gilang Gd. & I Ketur Wijaya Kesuma 2015, *Pengaruh ROA, DER, EPS Terhadap Return Saham Perusahaan Food And Beverege BEI*, e-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 4, NO. 6, ISSN 2302-8912.
- Herry 2016, *Financial Ratio for Business*, Grasindo, Jakarta.
- Horne, James C. Van and Wachowichz 2013. *Fundamental of Financial Management*, Prentice Hall Inc. New Jersey.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. 2009. *Metodologi Penelitian Bisnis*, BPEF, Yogyakarta.
- Jogiyanto 2017. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Edisi Kesebelas, BPFE, Yogyakarta.
- Kasmir 2016. *Analisis Laporan Keuangan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Khan and Jain. 2012, *Financial Management*, Mc Graw-Hill, New Delhi, India.
- Lasher, William R, 2014. *Financial Management a Practical Approach*, Fith Edition, Thomason South-Western.
- Marcus Kane, Bodie, 2016. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Salemba Empat, Jakarta.
- Mardiyanto, Handono, 2009. *Inti Sari Manajemen Keuangan*, Grasindo. Jakarta.
- Nachrowi, Djalal. 2006. *Ekonometrika*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Naryuto, Pambuko. 2012. *Pengaruh Return On Equity, Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Total Asset Turnover, dan Earning Per Share terhadap Return Saham*, Program Sarjana, Universitas Budi Luhur, Jakarta.
- Nufinda Sari, Luvy. Dan Lintang Venusita 2013. *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate*, Jurnal Ilmu Manajemen : Volume 1 Nomer 3 Mei 2013.
- Prihartini, Ratna. 2009, *Analisis Pengaruh Inflasi , Nilai Tukar, ROA, DER, dan CR terhadap Return Saham*, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Purnamasari, Khairani. Emrinldi Nur DP, Raja Adri SS 2014. *Pengaruh Current Ratio (CR), Debt To Equity Ratio (DER), dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Return Saham pada Perusahaan Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2011*, Jom FEKON Vol. 2 Oktober 2014.
- Raghilah Amanah, Dwi Atmanto dan Devi Fara Azizah 2014, *Pengaruh rasio Likuiditas dan profitabilitas terhadap harga saham*. Journal Ekonomi dan Bisnis. ISSN : vol 12 No. 1 Juli 2014.
- Reina Candradewi, Made. 2016. *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham pada Perusahaan LQ45 di BEI : Analisis Regresi Data Panel*, E-Journal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana 5.7 2016 : 2091-2122. ISSN : 2337-3067.

- Sugiarti, Surachman dan Siti Aisjah, 2015. Pengaruh Kinerja Keuangan Perusahaan terhadap *Return Saham*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya, Vol 13, NO. 2. ISSN: 1693-5241.
- Suryanto dan I Ketut Wijaya Kesuma Pengaruh Kinerja Keuangan, Tingkat Inflasi dan PDB Terhadap Harga Saham Perusahaan F&B, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana. Bali.
- Sutrisno, 2013. *Manajemen Keuangan Teori Konsep & Aplikasi*, Yogyakarta.
- Tandelilin, Eduardus. 2010. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Yogyakarta.
- Tran Nha Ghi 2015. The Impact of Capital Structure and Financial Journal of Information Research and Review Vol. 2 June ISSN : 2349-9141. Vietnam.

Website :

([www.BPS.com](http://www.BPS.com))

([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

([www.kompasproperty.com](http://www.kompasproperty.com))

([www.yahooofinance.com](http://www.yahooofinance.com))

**Total Ekuitas**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

<b>No</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	BETS	2.476.819.586.729	2.849.501.198.764	3.042.155.272.739	3.390.835.762.307
2	APLN	7.212.683.391	8.462.884.365	9.072.668.928	9.970.762.709
3	ASRI	5.331.784.694	6.371.193.934	6.602.409.662	7.187.845.081
4	BAPA	92.499.271.673	99.545.777.469	100.931.150.917	107.220.274.666
5	BCIP	217.719.089.284	250.227.717.148	255.104.789.669	305.364.560.705
6	BIPP	434.437.804.217	452.780.862.538	1.076.985.062.002	1.203.819.560.786
7	SMRA	4.657.666.667	5.992.636.444	7.529.749.914	8.165.555.485
8	DART	2.926.677.760	3.246.828.439	3.428.403.826	3.623.348.540
9	DILD	4.096.044.505.121	4.470.166.548.979	4.770.828.683.560	5.057.478.024.211
10	EMDE	557.941.179.685	602.964.693.571	659.934.116.417	687.992.002.736
11	KIJA	4.186.031.873.203	4.661.836.413.817	4.977.754.270.587	5.638.490.580.801
12	LPCK	1.819.086.078.988	2.671.459.587.885	3.633.295.768.357	4.242.691.529.702
13	MDLN	4.675.700.492.371	5.331.105.681.545	6.057.456.838.674	6.595.334.000.460
14	PLIN	2.159.752.050	2.367.131.193	2.406.569.383	2.285.244.690
15	PUDP	277.196.709.778	288.293.699.722	310.154.783.362	329.529.518.376
16	RODA	1.721.116.597.216	2.104.261.145.100	2.507.974.755.013	2.766.286.712.873
17	CTRA	9.765.513.089.701	11.421.370.771.998	13.050.221.000.000	14.297.927.000.000
18	LPKR	14.177.573.305.225	17.646.449.043.205	18.916.764.000.000	22.075.139.000.000
19	PWON	4.102.508.882.000	8.283.070.780.000	9.455.055.977.000	11.019.693.800.000
20	BKDP	590.650.970.956	597.845.897.402	572.757.541.540	545.944.370.757
21	RBMS	127.834.160.513	132.167.706.307	183.217.650.893	161.873.846.519

**Current Asset**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

<b>No</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	BETS	1.202.268.937.741	1.248.542.426.658	1.508.625.079.130	1.848.611.926.078
2	APLN	8.747.046.806	10.918.551.266	9.781.716.400	8.173.958.870
3	ASRI	2.800.120.730	3.188.091.155	2.698.917.559	3.082.309.251
4	BAPA	128.381.213.434	130.418.371.985	128.343.404.140	132.740.526.919
5	BCIP	123.444.203.361	113.808.003.836	216.053.819.966	255.016.680.651
6	BIPP	14.288.004.397	37.463.141.939	124.366.098.795	98.981.852.198
7	SMRA	6.447.072.189	5.465.707.225	7.289.681.520	8.698.817.086
8	DART	1.017.064.862	891.641.071	491.950.977	389.911.953
9	DILD	1.334.831.732.558	2.470.062.464.728	2.925.607.417.725	3.034.100.322.892
10	EMDE	532.850.337.052	635.387.345.048	558.329.072.808	739.085.551.100
11	KIJA	5.025.541.301.117	5.152.157.377.462	6.645.564.014.345	7.458.654.240.223
12	LPCK	3.158.466.218.156	3.661.704.025.836	4.283.677.477.706	4.584.789.803.654
13	MDLN	2.036.868.531.503	2.061.415.313.134	3.145.580.271.086	3.921.828.260.101
14	PLIN	894.564.680	1.149.143.156	1.248.002.024	833.290.615
15	PUDP	112.126.699.699	142.452.979.196	171.710.742.629	252.798.526.117
16	RODA	1.071.888.453.323	1.364.918.722.255	1.407.825.646.900	1.398.845.442.993
17	CTRA	9.671.219.853.958	11.446.517.617.171	12.022.907.000.000	13.710.690.000.000
18	LPKR	24.013.127.662.910	29.962.691.722.606	33.576.937.000.000	37.453.409.000.000
19	PWON	3.710.316.021.000	5.506.991.226.000	5.408.561.738.000	6.126.852.547.000
20	BKDP	239.757.568.725	240.957.595.368	44.547.643.597	49.322.341.025
21	RBMS	85.457.979.681	96.621.404.531	65.561.714.852	37.853.388.866

**Current Liabilities**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

No	Perusahaan	2013	2014	2015	2016
1	BETS	474.544.135.776	552.248.267.662	384.484.715.527	561.897.035.973
2	APLN	5.208.638.817	5.958.969.206	7.041.359.652	7.654.752.699
3	ASRI	3.718.655.115	2.803.110.232	3.752.467.213	3.434.222.096
4	BAPA	52.205.931.545	44.507.450.711	61.733.471.306	60.816.048.518
5	BCIP	208.557.562.766	314.018.633.929	196.227.771.494	163.093.142.366
6	BIPP	43.892.355.147	66.623.831.010	106.035.549.078	75.330.661.077
7	SMRA	5.037.963.216	3.992.597.625	4.409.686.044	4.217.371.528
8	DART	504.748.990	479.525.250	740.783.157	605.141.343
9	DILD	1.689.759.703.146	1.801.234.294.094	3.285.725.170.548	3.292.500.606.947
10	EMDE	289.122.314.813	392.140.844.427	373.768.632.655	358.671.663.722
11	KIJA	1.752.626.609.061	1.022.071.671.563	1.047.210.764.452	1.157.245.481.727
12	LPCK	1.953.762.768.112	1.530.034.755.092	1.140.995.759.536	922.152.443.756
13	MDLN	2.441.922.958.749	1.707.369.122.496	3.150.692.483.079	2.917.040.996.619
14	PLIN	815.065.170	618.935.893	2.367.131.193	930.849.091
15	PUDP	57.172.169.519	70.896.885.975	104.615.754.902	142.875.234.210
16	RODA	571.953.449.895	738.782.916.369	434.968.959.492	355.904.207.128
17	CTRA	7.129.204.152.992	7.775.481.053.758	8.013.555.000.000	7.311.044.000.000
18	LPKR	4.841.563.711.972	5.725.392.423.352	4.856.884.000.000	6.866.309.000.000
19	PWON	2.849.867.237.000	3.913.147.398.000	4.423.677.906.000	4.618.261.907.000
20	BKDP	75.153.331.479	147.664.480.103	69.540.984.373	237.437.805.967
21	RBMS	28.175.300.066	20.726.964.087	16.595.409.479	3.761.077.355



**Total Liabilities**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

<b>No</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	BETS	883.452.694.685	803.492.240.778	1.589.160.166.683	1.814.537.354.523
2	APLN	12.467.225.599	15.223.273.864	15.486.506.060	15.741.190.673
3	ASRI	9.096.297.873	10.553.173.020	12.107.460.464	12.998.285.601
4	BAPA	83.135.962.299	76.625.843.194	74.812.450.750	72.040.603.450
5	BCIP	214.597.623.353	340.102.223.768	417.449.370.209	483.773.183.279
6	BIPP	126.968.794.620	164.803.358.823	247.411.164.002	444.202.117.934
7	SMRA	9.001.470.153	9.386.842.550	11.228.512.108	12.644.764.172
8	DART	1.841.771.878	1.867.445.219	2.311.459.415	2.442.909.056
9	DILD	3.430.245.895.884	4.534.717.461.562	5.517.743.393.322	6.782.581.912.231
10	EMDE	380.595.770.404	576.053.997.101	536.106.853.364	675.649.658.921
11	KIJA	4.069.135.357.955	3.843.434.033.668	4.762.940.390.118	5.095.107.624.314
12	LPCK	2.035.080.266.357	1.638.364.646.380	1.843.461.568.152	1.410.461.654.803
13	MDLN	4.972.112.587.194	5.115.802.013.637	6.785.593.826.555	7.944.774.284.719
14	PLIN	1.967.052.840	2.177.800.974	2.264.502.602	2.301.324.681
15	PUDP	89.429.138.378	113.500.611.995	135.764.536.989	201.639.122.560
16	RODA	1.029.740.133.555	963.427.430.240	724.267.889.718	662.456.964.876
17	CTRA	10.349.358.292.156	11.862.106.848.918	13.208.497.000.000	14.774.323.000.000
18	LPKR	17.122.789.125.041	20.114.771.650.490	22.409.794.000.000	23.528.544.000.000
19	PWON	5.195.736.526.000	8.487.671.758.000	9.323.066.490.000	9.654.447.854.000
20	BKDP	254.836.207.890	231.347.145.941	218.404.283.897	239.151.281.393
21	RBMS	31.163.379.030	23.772.179.228	18.057.945.092	51.615.874.579

**Laba Bersih**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

<b>No</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	BETS	744.813.729.973	391.352.903.299	211.935.909.297	336.287.878.603
2	APLN	930.240.497	983.875.368	1.116.763.447	939.737.108
3	ASRI	889.576.596	1.176.955.123	684.287.753	510.243.279
4	BAPA	5.025.737.151	7.046.505.797	1.204.642.974	1.818.062.130
5	BCIP	24.987.246.636	30.513.627.864	5.355.544.742	49.427.928.493
6	BIPP	109.387.233.278	19.658.721.859	125.181.521.808	27.224.420.762
7	SMRA	1.095.888.248	1.387.516.904	1.064.079.939	605.050.858
8	DART	180.800.291	408.108.626	177.765.808	191.876.068
9	DILD	329.608.541.861	432.417.358.803	419.044.195.464	297.350.554.988
10	EMDE	34.002.476.382	45.023.513.886	61.268.278.934	65.470.178.568
11	KIJA	104.477.632.614	394.055.213.379	331.442.663.161	426.542.322.505
12	LPCK	590.616.930.141	844.123.258.897	914.989.279.214	539.794.979.877
13	MDLN	2.451.686.470.278	711.211.597.935	873.420.195.958	501.349.673.188
14	PLIN	33.342.916	358.244.143	796.899.190	725.619.401
15	PUDP	26.378.888.591	15.051.709.941	27.591.952.360	22.919.928.181
16	RODA	376.806.804.889	517.557.620.084	479.642.073.280	61.152.185.891
17	CTRA	1.413.388.450.323	1.794.142.840.271	1.739.281.000.000	1.170.706.000.000
18	LPKR	1.592.491.214.696	3.135.215.910.627	1.024.121.000.000	1.227.374.000.000
19	PWON	1.136.547.541	2.599.141.016	1.400.554.118.000	1.780.254.981.000
20	BKDP	-59.138.577.166	7.194.926.446	-28.227.002.713	-28.948.289.175
21	RBMS	-13.984.028.601	3.001.250.377	6.178.421.557	-6.468.179.715

**Total Asset**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

<b>No</b>	<b>Perusahaan</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	BETS	3.360.272.281.414	3.652.993.439.542	4.631.315.439.422	5.205.373.116.830
2	APLN	19.679.908.990	23.686.158.211	24.559.174.988	25.711.953.382
3	ASRI	14.428.082.567	16.924.366.954	18.709.870.126	20.186.130.682
4	BAPA	175.635.233.972	176.171.620.663	107.822.241.461	106.399.701.038
5	BCIP	432.316.712.637	590.329.940.916	672.554.159.879	789.137.743.984
6	BIPP	561.406.598.837	617.584.221.361	620.400.371.404	723.074.509.468
7	SMRA	13.659.136.820	15.379.478.994	18.758.262.022	20.810.319.657
8	DART	4.768.449.638	5.114.273.658	5.739.863.241	6.066.257.596
9	DILD	7.526.470.401.005	9.004.884.010.541	10.288.572.076.882	11.840.059.936.442
10	EMDE	938.536.950.089	1.179.018.690.672	1.196.040.969.781	1.363.641.661.657
11	KIJA	8.255.167.231.158	8.505.270.447.485	9.740.694.660.705	10.733.598.205.115
12	LPCK	3.854.166.345.345	4.309.824.234.265	5.476.757.336.509	5.653.153.184.505
13	MDLN	9.647.813.079.565	10.446.907.695.182	12.843.050.665.229	14.540.108.285.179
14	PLIN	4.126.804.890	4.544.932.176	4.671.089.985	4.586.569.370
15	PUDP	366.625.848.156	401.794.311.717	445.919.320.351	531.168.640.936
16	RODA	2.750.856.730.771	3.067.688.575.340	3.232.242.644.731	3.428.743.677.749
17	CTRA	20.114.871.381.857	23.283.477.620.916	26.258.710.213.215	29.072.250.334.542
18	LPKR	31.300.362.430.266	37.761.220.693.695	41.326.558.890.098	45.603.683.732.823
19	PWON	9.298.245.408.000	16.770.742.538.000	18.778.122.467.000	20.674.141.654.000
20	BKDP	845.487.178.846	829.193.043.343	791.161.825.436	785.095.652.150
21	RBMS	158.997.539.543	155.939.885.534	170.275.595.985	157.489.721.098

**PENJUALAN**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate**

No	Perusahaan	2013	2014	2015	2016
1	BETS	1.323.915.722.978	839.637.332.535	686.980.990.156	824.408.087.980
2	APLN	4.901.191.373	5.296.565.860	5.971.581.977	6.006.952.123
3	ASRI	3.684.239.761	3.630.914.079	2.783.700.318	2.715.688.780
4	BAPA	40.154.840.297	45.435.885.620	24.144.133.759	34.022.502.954
5	BCIP	179.872.005.359	215.981.034.965	170.737.112.014	227.824.738.771
6	BIPP	57.595.616.624	98.672.667.613	111.644.042.531	113.883.200.419
7	SMRA	4.093.789.495	5.333.593.142	5.623.560.624	5.397.948.907
8	DART	829.383.362	1.287.984.466	842.706.924	754.737.513
9	DILD	1.510.005.415.515	1.833.470.463.312	2.200.900.470.208	2.276.459.607.316
10	EMDE	225.134.645.500	311.279.776.496	325.313.686.454	330.444.925.707
11	KIJA	2.739.598.333.777	2.799.065.226.163	3.139.920.233.816	2.931.015.007.454
12	LPCK	1.327.909.165.616	1.792.376.641.870	2.120.553.079.169	1.544.898.127.282
13	MDLN	1.843.944.981.934	2.839.771.320.340	2.962.460.902.526	2.465.211.935.368
14	PLIN	1.393.191.548	1.521.681.297	1.644.546.338	1.659.204.584
15	PUDP	95.023.976.613	84.604.863.931	136.479.911.542	144.016.776.007
16	RODA	640.032.612.090	685.034.406.501	1.055.922.632.197	514.177.471.849
17	CTRA	5.077.062.064.784	6.344.235.902.316	7.514.286.985.112	6.739.315.874.980
18	LPKR	6.666.214.436.739	11.655.041.747.007	8.910.178.845.078	10.537.827.234.621
19	PWON	3.029.797.151	3.872.272.942	4.625.052.737	4.841.104.813
20	BKDP	11.385.096.413	107.391.372.309	60.101.438.265	52.413.771.234
21	RBMS	20.544.931.500	49.251.127.287	16.970.149.091	17.945.077.363