

Silahkan buat Bab 1 PENDAHULUAN dengan menampilkan fenomena dan research gap

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini banyak sekali perusahaan atau orang pribadi melakukan investasi. Ada banyak pilihan berinvestasi seperti investasi pada tabungan, deposito, emas, saham, property, valuta asing dan banyak lagi. Tujuan utama perusahaan atau orang pribadi dalam melakukan investasi tersebut adalah untuk mendapat keuntungan/laba di masa mendatang. Pada penelitian ini penulis akan memfokuskan pada investasi saham. Pada dasarnya investasi dalam bentuk apapun mengandung keuntungan dan resiko kedua hal tersebut tidak bisa dihindari dalam berinvestasi, tetapi ada banyak cara untuk mengurangi risiko yang timbul dari investasi yang kita pilih. Sebelumnya, apa yang dimaksud dengan investasi dan apa juga yang dimaksud dengan saham?

Pengertian investasi menurut (Henry Simamora, 2000:438) Investasi merupakan suatu aktiva yang digunakan oleh perusahaan untuk pertumbuhan kekayaannya melalui distribusi hasil investasi (seperti pendapatan bunga, royalty, deviden, pendapatan sewa dan lain – lain), untuk apresiasi nilai investasi, atau untuk manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi, seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan dagang. Sedangkan menurut KBBI pengertian saham yaitu surat bukti pemilikan bagian modal perseroan terbatas yg memberi hak atas dividen dan lain-lain menurut besar kecilnya modal yg disetor. Seperti yang telah kita ketahui investasi apapun memiliki risiko begitu juga dengan investasi saham. Ada banyak resiko dalam investasi saham yaitu yang pertama risiko pasar (*Systematic Risk*) terdiri dari Risiko Inflasi, Risiko Nilai Mata Uang, Risiko Tingkat Suku Bunga dan yang kedua risiko spesifik perusahaan (*Unsystematic risk*) risiko ini tergantung dari kondisi mikro perusahaan. Contoh *unsystematic risk* antara lain : risiko industri, *operating leverage risk* dan lain-lain.

Oleh sebab itu untuk meminimalkan risiko diatas diperlukan langkah-langkah yang tepat agar investasi sesuai dengan yang diharapkan atau diprediksikan. Untuk meramalkan atau memprediksi suatu investasi dapat diterima atau ditolak maka biasanya investor menghitung nilai return atau tingkat pengembalian dari investasi yang dilakukan. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan cara menghitung atau mengukur rasio keuangan perusahaan. Rasio keuangan perusahaan dapat dilihat pada laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan Laporan keuangan menyajikan posisi keuangan perusahaan dan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba. Posisi keuangan perusahaan ditunjukkan dalam laporan neraca. Dalam laporan neraca tersebut kita dapat mengetahui kekayaan atau asset yang perusahaan miliki (disisi aktiva) dan (disisi passiva) dapat kita ketahui dari mana dana-dana untuk membiayai aktiva (dari modal sendiri atau hutang) tersebut kita peroleh. Sedangkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba dapat kita lihat pada laporan laba-rugi yang diterbitkan oleh perusahaan. Untuk mengukur posisi keuangan suatu perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan. Dengan menghitung rasio keungan suatu perusahaan kita akan mengetahui perusahaan tersebut dapat memberikan keuntungan ataukah sebaliknya pada masa yang akan datang. Penghitungan rasio keuangan perusahaan juga dilakukan untuk mengetahui *return* saham atau yang lebih dikenal dengan tingkat pengembalian saham.

Return saham dibedakan menjadi dua yaitu return realisasi (*realized return*) dan return ekspektasi (*expected return*). Return realisasi merupakan *return* yang sudah terjadi yang dihitung berdasarkan data historis. *Return* realisasi ini penting dalam mengukur kinerja perusahaan dan sebagai dasar penentuan *return* dan risiko dimasa mendatang. *Return* ekspektasi merupakan *return* yang diharapkan di masa mendatang dan masih bersifat tidak pasti. Dalam melakukan investasi investor dihadapkan pada ketidakpastian (*uncertainty*) antara *return* yang akan diperoleh dengan risiko yang akan dihadapinya. Semakin besar *return* yang diharapkan dari suatu investasi maka, semakin besar pula risikonya, sehingga dikatakan bahwa *return*

ekspektasi memiliki hubungan positif dengan risiko. Risiko yang lebih tinggi biasanya dikorelasikan dengan peluang untuk mendapatkan *return* yang lebih tinggi pula (*high risk high return, low risk low return*).

Seperti yang sudah dijelaskan diatas maka pada penelitian ini penulis akan meneliti rasio keuangan emiten industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dihitung berdasarkan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), dan *Earning Per Share* (EPS). Yang menyatakan apakah perhitungan tersebut mempengaruhi *return* saham atau tidak. Perhitungan ini juga berkaitan dengan penentuan risiko keuangan suatu perusahaan yang secara langsung mempengaruhi tingkat *return* saham yang akan diberikan. Alasan penulis memilih perusahaan property dan real estate yaitu karena nilai property cenderung mengalami kenaikan ini ditunjukkan dengan meningkatnya harga saham sektor property & real estate serta masih tingginya permintaan akan hunian oleh masyarakat Indonesia . Ini berarti menandakan pertumbuhan sektor property dan real estate akan terus meningkat dan memberikan peluang bisnis yang cukup menjanjikan.

Rasio Profitabilitas digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset, dan modal saham tertentu. Profitabilitas dihitung berdasarkan *Return On Asset*, dan *Earning Per Share*. Jadi hasil profitabilitas dapat dijadikan sebagai tolak ukur ataupun gambaran tentang efektivitas kinerja manajemen ditinjau dari keuntungan yang diperoleh dibandingkan dengan hasil penjualan dan investasi perusahaan. Laporan keuangan seperti neraca, laporan rugi-laba dan cash flow dianalisis dengan menggunakan alat analisis yang sesuai dengan kebutuhan analisis.

Financial leverage menunjukkan proporsi atas penggunaan hutang untuk membiayai investasinya. Perusahaan yang tidak mempunyai leverage berarti

menggunakan modal sendiri 100%. Penggunaan hutang itu sendiri bagi perusahaan mengandung tiga dimensi yang pertama pemberian kredit akan menitikberatkan pada besarnya jaminan atas kredit yang diberikan yang kedua dengan menggunakan hutang maka apabila perusahaan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari beban tetapnya maka pemilik perusahaan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari beban tetapnya maka pemilik perusahaan keuntungannya akan meningkat dan yang ketiga dengan menggunakan hutang maka pemilik memperoleh dana dan tidak kehilangan pengendalian perusahaan.

Dari berbagai macam pengukuran rasio keuangan diatas semuanya dapat dijadikan tolak ukur oleh investor dalam menanamkan modal sahamnya disuatu perusahaan. Tolak ukur tersebut sedikit atau banyak dapat memberikan gambaran dari kondisi keuangan suatu perusahaan. Kondisi keuangan suatu perusahaan dibutuhkan oleh investor untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memberikan laba, membayar hutang jangka pendek, dll. Dengan pengukuran rasio keuangan terlebih dahulu setidaknya kita tahu kondisi perusahaan yang dapat memudahkan dalam memprediksi laba, resiko, atau tingkat pengembalian (*return*) dari investasi tersebut. Tetapi resiko bukan hanya berasal dari internal perusahaan saja, juga dipengaruhi oleh harga kurs, inflasi, kondisi makro ekonomi dll.

Dalam berinvestasi berupa saham keuntungan dan risiko investasi adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Semua perusahaan atau orang pribadi tentunya mengharapkan keuntungan dari investasi yang ditanamkan. Begitu pun dengan risiko yang timbul dari suatu investasi yang tidak dapat dihindari tetapi setidaknya dengan adanya langkah-langkah analisis rasio keuangan perusahaan, risiko itu dapat diminimalkan. Serta sedikit atau banyak analisis tersebut dapat memberikan gambaran terhadap tingkat pengembalian (*return*) yang telah diprediksikan. Oleh karena itu penulis akan membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham kedalam sebuah Penulisan Ilmiah yang berjudul :

“ANALISIS PENGARUH DEBT TO EQUITY RATIO (DER), RETURN ON ASSET (ROA), EARNING PER SHARE (EPS) TERHADAP RETURN SAHAM EMITEN INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)”

1.2 Rumusan dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) terhadap tingkat pengembalian saham (*return*) pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia”. Identifikasi masalah tersebut dijabarkan dalam pertanyaan penelitian (*research question*) sebagai berikut:

1. Apakah secara simultan DER, ROA, & EPS berpengaruh terhadap *return* saham emiten industri property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh pada *return* saham emiten industri properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah *Return On Asset* berpengaruh pada *return* saham emiten industri properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
4. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh pada *return* saham emiten industri properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

1.2.1 Batasan Masalah

Agar penulisan ilmiah ini lebih terfokus serta tidak menyimpang dan lebih terperinci maka penulis menetapkan pembatasan masalah hanya pada masalah yang berkaitan dengan *Financial Leverage*, dan *Ratio Profitabilitas* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Data yang digunakan untuk menentukan variabel independen yaitu data laporan keuangan

tahunan yang berupa neraca dan laporan laba rugi perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah faktor *Debt to Equity Ratio*, *Return On Asset*, *Earning Per Share* mempengaruhi tingkat *return* saham pada Emiten Industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI secara simultan.
2. Untuk mengetahui apakah faktor *Debt to Equity Ratio* mempengaruhi tingkat *return* saham pada emiten Industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Untuk mengetahui apakah faktor *Return On Asset* mempengaruhi tingkat *return* saham pada emiten Industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
4. Untuk mengetahui apakah faktor *Earning Per Share* mempengaruhi tingkat *return* saham pada emiten Industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penulisan ini, antara lain :

1. Bagi penulis
Menambah pengetahuan mengenai pertumbuhan perkembangan kinerja perusahaan property dan real estate dari sisi Profitabilitas dan Leverage. Juga untuk melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar setara Sarjana Muda.

2. Bagi Pembaca

Dapat menjadi informasi sebagai bahan perbandingan dalam penulisan yang sejenis. Sehingga penulisan ini dapat lebih disempurnakan pada penulisan selanjutnya.

3. Bagi investor

Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada perusahaan property dan real estate.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kerangka Teori

2.1.1 Laporan Keuangan

Akhir dari suatu proses akuntansi ditandai dengan munculnya laporan keuangan, yang digunakan sebagai media pelaporan atas segala sesuatu yang ada didalam perusahaan pada akhir periode tertentu. Pada dasarnya laporan keuangan disusun secara periodik yaitu setahun sekali, akan tetapi sering juga ditemui ada perusahaan yang menyusun laporan keuangannya setiap tiga bulan sekali, bahkan laporan keuangan disusun setiap bulan. Untuk mengetahui perkembangan suatu perusahaan dapat dilihat dari kondisi keuangannya, sedangkan kondisi keuangan itu sendiri dapat dilihat dari laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan tersebut. Adapun pengertian laporan keuangan itu sendiri adalah sebagai berikut :

Laporan keuangan pada dasarnya adalah hasil dari proses akuntansi yang digunakan sebagai alat untuk berkomunikasi antara data keuangan atau aktivitas suatu perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan data atau aktivitas perusahaan tersebut. (S. Munawir, 2010:2).

2.1.2 Tujuan Laporan Keuangan

Laporan keuangan yang dihasilkan manajemen adalah laporan keuangan yang bertujuan umum. Hal ini disebabkan akuntan percaya bahwa informasi yang dibutuhkan oleh pemakai informasi adalah serupa, maka laporan keuangan yang bertujuan umum adalah lebih menguntungkan.

Tujuan laporan keuangan dalam Prinsip Akuntansi Indonesia (PAI) 1984 adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan informasi keuangan yang dapat dipercaya mengenai sumber-sumber ekonomi dan kewajiban serta modal suatu perusahaan.
2. Untuk memberikan informasi yang dapat dipercaya mengenai perubahan dalam sumber-sumber ekonomi netto (sumber dikurangi kewajiban) suatu perusahaan yang timbul dari aktivitas-aktivitas usaha dalam rangka memperoleh laba.
3. Untuk memberikan informasi keuangan yang membantu para pemakai laporan di dalam mengestimasi potensi perusahaan dalam menghasilkan laba.
4. Untuk memberikan informasi penting lainnya mengenai perubahan dalam sumber-sumber dan kewajiban, seperti informasi mengenai aktivitas pembelanjaan dan penanaman.
5. Untuk mengungkapkan sejauh mungkin informasi lain yang berhubungan dengan laporan keuangan yang relevan untuk kebutuhan pemakai laporan, seperti informasi mengenai kebijakan akuntansi yang dianut perusahaan.

Informasi keuangan yang disebutkan didalam tujuan diatas akan bermanfaat bila dipenuhi ketujuh kualitas berikut :

1. Relevan, relevansi suatu informasi harus dihubungkan dengan maksud penggunaannya. Bila informasi tidak relevan untuk keperluan para pangambil keputusan, informasi demikian tidak akan ada gunanya, betapapun kualitas-kualitas lainnya terpenuhi.

2. Dapat dimengerti, informasi harus dapat dimengerti oleh pemakainya, dan dinyatakan dalam bentuk dan dengan istilah yang disesuaikan dengan batas pengertian para pemakai.
3. Daya uji, informasi harus dapat diuji kebenarannya oleh para pengukur yang independen dengan menggunakan metode pengukuran yang sama.
4. Netral, informasi harus diarahkan pada kebutuhan umum pemakai, dan tidak bergantung pada kebutuhan dan keinginan pihak-pihak tertentu.
5. Tepat waktu, informasi harus disampaikan sedini mungkin untuk dapat digunakan sebagai dasar untuk membantu dalam pengambilan keputusan-keputusan ekonomi dan untuk menghindari tertundanya pengambilan keputusan tersebut.
6. Daya banding, informasi dalam laporan keuangan akan lebih berguna bila dapat dibandingkan dengan laporan keuangan periode sebelumnya dari perusahaan yang sama, maupun dengan laporan keuangan perusahaan-perusahaan lainnya pada periode yang sama.
7. Lengkap, informasi akuntansi yang lengkap meliputi semua data akuntansi yang dapat memenuhi secukupnya enam tujuan kualitatif (karakteristik) diatas; dapat juga diartikan sebagai pemenuhan standar pengungkapan yang memadai dalam pelaporan keuangan.

2.1.3 Bentuk-bentuk Laporan Keuangan

Laporan keuangan pada umumnya terdiri dari Neraca, Laporan Laba-rugi dan Laporan Perubahan Modal atau laba yang ditahan, walaupun dalam prakteknya sering diikutsertakan beberapa daftar yang sifatnya untuk memperoleh kejelasan lebih lanjut (S. Munawir, 2010:13).

2.1.3.1 Neraca

Neraca adalah laporan yang sistematis tentang aktiva, hutang serta modal dari suatu perusahaan pada suatu saat tertentu. Tujuan neraca adalah untuk menunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan, pada suatu tanggal tertentu biasanya pada waktu dimana buku-buku ditutup dan ditentukan sisanya pada suatu akhir fiskal atau tahun kalender, sehingga neraca sering disebut dengan Balance Sheet. Dengan demikian neraca terdiri dari tiga bagian utama yaitu aktiva, hutang dan modal.

Neraca adalah laporan yang sistematis tentang aktiva, hutang serta modal dari suatu perusahaan pada suatu saat tertentu (S. Munawir, 2010:13).

Tujuan neraca adalah laporan yang menunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan pada suatu tanggal tertentu, biasanya pada waktu dimana buku-buku ditutup dan ditentukan sisanya pada suatu akhir tahun fiskal atau tahun kalender, sehingga neraca sering disebut dengan Balance Sheet. Dengan demikian neraca terdiri dari tiga bagian utama yaitu aktiva, hutang dan modal.

1. Bentuk-bentuk Neraca

Bentuk atau susunan dari neraca tidak ada keseragaman diantara perusahaan tergantung pada tujuan yang akan dicapai, tetapi bentuk neraca yang umum digunakan (tradisional atau conventional) adalah (S. Munawir, 2010:20)

a. Bentuk Skontro (*Account Form*)

Dalam bentuk ini semua aktiva tercantum di sebelah kiri/debet dan hutang serta modal tercantum disebelah kanan/kredit.

b. Bentuk Vertikal

Dalam bentuk ini semua aktiva nampak dibagian atas yang selanjutnya diikuti dengan hutang jangka pendek, hutang jangka panjang, serta modal

c. Bentuk neraca yang disesuaikan dengan kedudukan atau posisi keuangan perusahaan, bentuk ini bertujuan agar kedudukan atau posisi keuangan yang dikehendaki nampak dengan jelas, misalnya modal kerja netto atau jumlah modal perusahaan.

2.1.3.2 Laporan Laba-Rugi

Laporan laba-rugi merupakan suatu laporan yang sistematis tentang penghasilan, biaya, laba-rugi yang diperoleh oleh suatu perusahaan selama periode tertentu (S. Munawir, 2010:26).

Prinsip-prinsip umum yang diterapkan dalam penyusunan laporan laba-rugi bagi tiap-tiap perusahaan adalah :

- a. Bagian yang pertama menunjukkan penghasilan yang diperoleh dari usaha pokok perusahaan diikuti dengan harga pokok dari barang yang dijual / jasa yang dijual, sehingga diperoleh laba kotor.
- b. Bagian kedua menunjukkan biaya operasional yang terdiri dari biaya penjualan dan biaya umum atau administrasi.
- c. Bagian ketiga menunjukkan hasil-hasil yang diperoleh diluar usaha pokok perusahaan.
- d. Bagian ke empat menunjukkan laba atau rugi yang insidental (*extra ordinary gain or loss*) sehingga akhirnya diperoleh laba bersih sebelum pajak pendapatan.

1. Bentuk Laporan Laba-rugi

Bentuk dari laporan laba-rugi yang biasa digunakan adalah :

- a. Bentuk *single step*, yaitu dengan menggabungkan semua penghasilan menjadi satu kelompok dan semua biaya dalam satu kelompok, sehingga untuk menghitung rugi-laba bersih hanya memerlukan satu langkah yaitu mengurangi total biaya terhadap total penghasilan.
- b. Bentuk *Multi step*, dalam bentuk ini dilakukan pengelompokan yang lebih teliti sesuai dengan prinsip yang digunakan secara umum.

2. Laporan Perubahan Modal

Laporan perubahan modal merupakan salah satu laporan keuangan yang memberikan informasi tentang penyebab bertambahnya atau berkurangnya modal selama periode tertentu.

2.1.4 Return Saham

Pengertian *Return* adalah jumlah pendapatan ditambah dengan kelebihan pendapatan (*capital gain*) atau kerugian (*capital loss*) yang diperoleh oleh investor atas suatu investasi pada suatu aset atau sekuritas". *Return* suatu saham adalah hasil yang diperoleh dari investasi dengan cara menghitung selisih harga saham periode berjalan dengan periode sebelumnya. *Return* saham dibedakan menjadi dua: *return* realisasi dan *return* ekspektasi. *Return* realisasi merupakan *return* yang telah terjadi yang dihitung berdasarkan data historis dan digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja perusahaan. *Return* ekspektasi merupakan *return* yang diharapkan akan diperoleh oleh investor di masa yang akan datang. *Return* realisasi diukur dengan menggunakan *return* total (*total return*), relatif *return* (*return relative*), kumulatif *return* (*return cumulative*), dan *return* disesuaikan (*adjusted*

return). *Return* total merupakan return keseluruhan dari suatu investasi dalam suatu periode tertentu dari *capital gain (loss)* dan *yield*. “menurut Jogiyanto yang dikutip oleh Nicky Nathaniel (2008) dalam penelitiannya yang berjudul analisis faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham”

Return terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield*.

Return Total = *Capital gain (loss)* + *yield*

Capital gain (loss) merupakan selisih dari harga investasi sekarang dengan harga periode lalu.

$$\text{Capital Gain (loss)} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

P_t = Harga saham periode sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

Yield merupakan presentase penerimaan kas periodik terhadap harga investasi periode tertentu dari suatu investasi, dan untuk saham biasa dimana pembayaran periodik sebesar D_t rupiah per lembar, maka *yield* dapat dituliskan sebagai berikut :

$$\text{Yield} = \frac{D_t}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

D_t = Deviden kas yang dibayarkan

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

Sehingga return total dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$Return\ Total = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}} + \frac{D_t}{P_{t-1}} = \frac{P_t - P_{t-1} + D_t}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

P_t = Harga saham sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

D_t = Deviden kas yang dibayarkan

Namun mengingat tidak selamanya perusahaan membagikan deviden kas secara periodik kepada pemegang sahamnya, maka *return* saham dapat dihitung sebagai berikut :

$$R_{ii} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

R_{ii} = *Return* Saham

P_t = Harga saham periode sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

2.1.5 Debt to Equity Ratio

Debt to Equity Ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui perbandingan antara total utang dan modal sendiri. Rasio ini berguna untuk mengetahui seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai dari utang. Dengan kata lain, rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang dan biasanya rasio ini dinyatakan dalam presentase. Rumus untuk mencari *debt to equity ratio* dapat digunakan perbandingan antara total utang dan total modal sendiri sebagai berikut:

$$\text{Debt To Equity ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Shareholder Equity}}$$

Semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan komposisi total hutang (jangka pendek maupun jangka panjang) semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar. Kemampuan suatu perusahaan untuk membayar semua hutang-hutangnya menunjukkan “solvabilitas” suatu perusahaan. Suatu perusahaan yang “solvable” berarti perusahaan tersebut mempunyai aktiva atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya.

2.1.6 Return On Asset

ROA merupakan rasio antara pendapatan bersih sesudah pajak (*Net Income After Tax* - NIAT) terhadap total asset (Murti Wahyu, 2011:63) . Secara matematis ROA dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Profit After Tax}}{\text{Total Assets}}$$

Return On Asset (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas, yaitu rasio yang menunjukkan seberapa efektifnya perusahaan beroperasi sehingga menghasilkan keuntungan atau laba perusahaan. *Return On Asset* (ROA) juga merupakan salah satu rasio yang mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan. *Return On Asset* (ROA) digunakan untuk mengetahui besarnya laba bersih yang dapat diperoleh dari operasional perusahaan dengan menggunakan seluruh kekayaannya. Tinggi rendahnya *Return On Asset* (ROA) tergantung pada pengelolaan aset perusahaan oleh manajemen yang menggambarkan efisiensi dari operasional perusahaan. Semakin tinggi *Return On Asset* (ROA) semakin efisien operasional perusahaan dan sebaliknya, rendahnya *Return On Asset* (ROA) dapat disebabkan oleh banyaknya aset perusahaan yang menganggur, investasi dalam persediaan yang terlalu banyak, kelebihan uang kertas, aktiva tetap beroperasi dibawah normal dan lain-lain.

2.1.7 Earning Per Share

Jumlah keuntungan yang tersedia bagi pemegang saham adalah keuntungan setelah dikurangi pajak pendapatan. Keuntungan netto ini setelah dikurangi dengan deviden dan hak-hak lainnya untuk pemegang saham prioritas, merupakan keuntungan yang tersedia untuk pemegang saham biasa. Dengan cara membagi jumlah keuntungan yang tersedia untuk pemegang saham biasa dengan jumlah lembar saham biasa yang beredar akan diketahui jumlah keuntungan untuk setiap lembar saham tersebut (S.Munawir, 1993:96).

Laba Per Lembar Saham (*Earning Per Share*-EPS) adalah pengukuran laba bersih yang diperoleh atas tiap lembar saham biasa. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama setahun. Pengukuran laba bersih yang diperoleh pada dasar per

lembar saham memberikan sudut pandang yang bermanfaat untuk menentukan profitabilitas (Jerry, 2008:404). Secara Sistematis EPS dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$Earning\ Per\ Share = \frac{Net\ Earning}{Outstanding\ Shares}$$

EPS menggambarkan profitabilitas perusahaan yang tergambar pada setiap lembar saham. Semakin tinggi nilai EPS akan terlihat keberhasilan yang telah dicapai perusahaan tersebut. *Earning Per share* (EPS) juga menggambarkan earning perusahaan dimasa mendatang karena informasi EPS menunjukkan besarnya laba bersih yang dihasilkan suatu perusahaan untuk dibagikan kepada semua para pemegang saham.

2.2 Kajian Penelitian Sejenis

2.2.1 Pengaruh Debt To Equity Ratio terhadap Return Saham

Penelitian yang dilakukan oleh (Pambuka,2013) berdasarkan Uji F menunjukkan bahwa Hubungan antara variabel debt to equity ratio (DER) dengan *return* saham sebesar sebesar 0.274 artinya korelasi rendah dengan hubungan yang positif, yaitu apabila DER naik maka *return* saham juga akan naik dan apabila DER turun maka *return* saham akan turun. Dari hasil pengujian hipotesis, secara parsial (sendiri-sendiri) tidak ada pengaruh yang signifikan antara DER dengan *return* saham.

Penelitian lain yang dilakukan oleh (Nicky,2008) menyatakan bahwa DER berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Ini ditunjukkan dengan nilai koefisien regresi sebesar – 0,039 dengan nilai signifikansi sebesar 0,131, dimana nilai ini tidak signifikan pada tingkat signifikansi 0,05 karena lebih besar dari 0,05. Namun pada Uji F menunjukkan

nilai F hitung sebesar 3,117 dan nilai signifikansi (sig) sebesar 0,017. Sehingga dapat disimpulkan DER berpengaruh secara simultan.

Di lain pihak Penelitian yang dilakukan oleh (Ratna,2009) juga menunjukkan bahwa DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 yaitu sebesar 0,000.

2.2.2 Pengaruh Return On Asset terhadap Return Saham

Menurut penelitian yang pernah dilakukan oleh (Indah et al,2013) menunjukkan Hasil pengujian secara parsial antara ROA dengan *return* saham diperoleh nilai signifikan sebesar 0,150 lebih dari 0,05 berarti ROA tidak berpengaruh terhadap return saham yang memberikan kesimpulan *Return On Assets* berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di BEI.

Penelitian lain yang dilakukan oleh (Ratna,2009) Hipotesis ketiga yang diajukan menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Dari hasil penelitian diperoleh nilai koefisien regresi untuk variabel ROA sebesar 0,013 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000, dimana nilai ini signifikan pada tingkat signifikansi 0,05 karena lebih kecil dari 0,05. Dengan demikian hipotesis ketiga yang menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham dapat diterima.

2.2.3 Pengaruh Earning Per Share terhadap Return Saham

Penelitian yang dilakukan oleh (Indah et al,2013) Berdasarkan hasil pengujian secara parsial antara EPS dengan *return* saham diperoleh nilai signifikan sebesar 0,002 kurang dari 0,05 berarti EPS berpengaruh positif

terhadap *return* saham. Yang memberikan kesimpulan *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di BEI.

Penelitian lain yang dilakukan oleh (Nicky,2008), dari hasil penelitian diperoleh koefisien regresi untuk variabel *Earning per Share* (EPS) sebesar 0,020 dengan nilai signifikansi sebesar 0,360, dimana nilai ini signifikan pada tingkat signifikansi 0,05 karena lebih besar dari 0,05. Dengan demikian hipotesis kedua yang menyatakan bahwa *Earning per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *return* saham tidak dapat diterima.

2.3 Alat Analis

- i. Alat analis akuntansi yang dipergunakan untuk mengitung variabel dependen dan independen adalah sebagai berikut :

Debt To Equity Ratio

$$\text{Debt To Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Shareholder Equity}}$$

Return On Asset

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Profit Afer Tax}}{\text{Total Assets}}$$

Earning Per share

$$\text{Earning Per Share} = \frac{\text{Net Earning}}{\text{Outstanding Shares}}$$

Stocks Return

$$\text{Stocks Return} = \frac{P_{it} - P_{i(t-1)}}{P_{i(t-1)}}$$

- i. Alat analisis statistik yang dipergunakan untuk mencari pengaruh rasio Leverage dan profitabilitas yaitu dengan menggunakan analisis regresi linier berganda yang dibantu dengan software SPSS 20.0.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan Tbk yang bergerak dalam bidang jasa sub property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode 2009-2013 yang telah memenuhi persyaratan yang dipilih dengan cara sampling lebih tepatnya dengan metode *purposive sampling*. Persyaratan yang ditetapkan yaitu perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI, mempublikasikan laporan keuangan tahunan yang secara berturut-turut dari tahun 2009-2013 di BEI, serta mempunyai laporan harga saham yang secara berturut-turut dari tahun 2008-2013.

Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu sebanyak 44 perusahaan namun setelah dipilih melalui metode *purposive sampling* perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini menjadi 16 perusahaan. Perusahaan-perusahaan itu adalah :

Tabel 3.1

Daftar Objek Penelitian

No	Nama Perusahaan	Kode Perusahaan
1.	PT. ALAM SUTERA REALITY Tbk	ASRI
2.	PT. SENTUL CITY Tbk	BKSL
3.	PT. CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk	CTRA

4.	PT. CIPUTRA PROPERTY Tbk	CTRP
5.	PT. CIPUTRA SURYA Tbk	CTRS
6.	PT. INTILAND DEVELOPMENT Tbk	DILD
7.	PT. DUTA PERTIWI Tbk	DUTI
8.	PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT Tbk	GMTD
9.	PT. PERDANA GAPURA PRIMA Tbk	GPRA
10.	PT. JAYA REAL PROPERTY Tbk	JRPT
11.	PT. MNC LAND Tbk	KPIG
12.	PT. LIPPO CIKARANG Tbk	LPCK
13.	PT. LIPPO KARAWACI Tbk	LPKR
14.	PT. MODERNLAND REALTY Tbk	MDLN
15.	PT. PLAZA INDONESIA REALTY Tbk	PLIN
16.	PT. PAKUWON JATI Tbk	PWON

Sumber : Data Diolah Penulis

3.2 Data dan Variabel Yang Digunakan

3.2.1 Data

Data yang diambil dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang berupa laporan keuangan tahunan perusahaan property dan real estate periode tahun 2009 – 2013 yang diterbitkan perusahaan publik dan data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari website resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu (www.idx.co.id). Selain itu data untuk mencari variabel dependen (Return Saham) peneliti dapatkan dari website (www.yahoofinance.com) yang berupa laporan harga saham periode tahun 2008-2013.

3.2.2 Variabel Yang Digunakan

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya. Ada bermacam-macam variabel dalam penelitian, beberapa di antaranya yaitu :

1. Variabel independen (variabel bebas) adalah variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab timbulnya variabel dependen. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel dependen adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*.
2. Variabel dependen (variabel terikat) merupakan variabel yang dipengaruhi atau variabel yang merupakan akibat dari variabel independen. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel dependen adalah *Return Saham*.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan :

1. Metode studi pustaka yaitu dengan mengkaji berbagai literature pustaka seperti jurnal, makalah, dan sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian.
2. Dalam penelitian ini data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan property dan real estate yang didapat dari website resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) . Dan data harga saham untuk mencari variabel dependen didapat dari (www.yahoofinance.com) .

3.4 Hipotesis

Adapun hipotesis atau dugaan sementara terhadap penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

Hipotesa 1

$H_0 = \beta_1 = 0$, yaitu tidak ada pengaruh antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham Emiten* industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

$H_a = \beta_1 \neq 0$, yaitu ada pengaruh antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham Emiten* industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

Hipotesa 2

$H_0 = \beta_2 = 0$, yaitu tidak ada pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham Emiten* industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

$H_a = \beta_2 \neq 0$, yaitu ada pengaruh *Debt To Equity Ratio Ratio* (DER) terhadap *Return Saham Emiten* industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

Hipotesa 3

$H_0 = \beta_3 = 0$, yaitu tidak ada pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham Emiten* industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

$H_a = \beta_3 \neq 0$, yaitu ada pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham* Emiten industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

Hipotesa 4

$H_o = \beta_4 = 0$, yaitu tidak ada pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham* emiten industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

$H_a = \beta_4 \neq 0$, yaitu ada pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham* Emiten industri Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

3.5 Alat Analis Yang Digunakan

i Alat analis yang dipergunakan untuk menghitung variabel dependen dan independen adalah sebagai berikut :

Debt To Equity Ratio

$$\text{Debt To Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Shareholder Equity}}$$

Return On Asset

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Profit After Tax}}{\text{Total Assets}}$$

Earning Per share

$$Earning Per Share = \frac{Net Earning}{Outstanding Shares}$$

Stocks Return

$$Stocks Return = \frac{P_{it} - P_{i(t-1)}}{P_{i(t-1)}}$$

- ii Alat analisis statistik yang dipergunakan untuk mencari pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Asset*, *Earning Per Share* yaitu dengan menggunakan analisis regresi linear berganda yang dibantu dengan software SPSS 20.0.

3.5.1 Statistika

Statistika adalah ilmu yang mempelajari tentang seluk-beluk data, yaitu tentang pengumpulan, pengolahan, penganalisaan, penafsiran, dan penarikan dari data yang berbentuk angka-angka (Iqbal Hasan, 2001:2)

1. Statistika Deskriptif

Statistika deskriptif adalah bagian dari statistika yang mempelajari cara pengumpulan dan penyajian data sehingga mudah dipahami. Statistika deskriptif hanya berhubungan dengan hal yang menguraikan atau memberikan keterangan-keterangan mengenai suatu data atau keadaan atau fenomena. Dengan kata lain, statistika deskriptif hanya berfungsi menerangkan keadaan, gejala, atau persoalan.

2. Teori Probabilitas

Probabilitas atau peluang adalah suatu angka yang menunjukkan tingkat keyakinan tentang terjadinya suatu peristiwa. Pemakaian konsep-konsep probabilitas menjadi landasan dalam mempelajari teori keputusan secara statistik dan statistika inferensi.

3. Teori Keputusan Secara Statistik

Analisis keputusan secara statistik berhubungan dengan pengambilan keputusan bila alternative-alternatif tindakan diketahui, tetapi hasil dari masing-masing tindakan berbeda-beda. Analisis keputusan secara statistik akan memberikan pilihan yang baik dalam kondisi tak pasti atau berisiko, tetapi tak menjamin bahwa hasilnya juga terbaik.

4. Statistika Inferensi

Statistika inferensi adalah bagian dari statistik yang mempelajari mengenai penafsiran dan penarikan kesimpulan yang berlaku secara umum dari data yang tersedia. Statistika inferensi berhubungan dengan pendugaan populasi dan pengujian hipotesis dari suatu data atau keadaan atau fenomena. Dengan kata lain, statistik inferensi berfungsi meramalkan dan mengontrol keadaan atau kejadian.

3.5.2 SPSS

SPSS adalah sebuah program aplikasi yang memiliki kemampuan analisis statistik cukup tinggi serta sistem manajemen data pada lingkungan grafis engan menggunakan menu-menu deskriptif dan kotak-kotak dialog yang sederhana sehingga mudah untuk dipahami cara pengoperasiannya.

SPSS pertama kali dibuat pada tahun 1968 oleh tiga orang mahasiswa dari Stanford University. Pada awalnya SPSS dibuat untuk keperluan pengolahan data statistik untuk ilmu-ilmu sosial. Namun sekarang

kemampuan SPSS telah diperluas untuk melayani berbagai jenis pengguna (user), seperti untuk proses produksi dipabrik, riset ilmu sains dan lain sebagainya. Dengan demikian kepanjangan dari SPSS adalah Statistikal Product and Service Solution. SPSS dapat membaca berbagai jenis data atau memasukan data secara langsung ke dalam SPSS Data Editor, kemudian hasil-hasil analisis muncul dalam SPSS Output Navigator.

3.5.2.1 Regresi Linier

Dalam Regresi dikenal adanya Variabel Dependent dan Variabel Independent. Variabel dependent (Y) yaitu variabel yang nilai – nilainya bergantung atau terikat pada variabel lain, sedangkan variabel independent (X) yaitu variabel yang nilai – nilainya tidak bergantung pada variabel lain (bebas). Jika variabel dependent dihubungkan dengan satu variabel independent saja, persamaan regresi yang dihasilkan adalah regresi linier sederhana (*linier regression*). Jika variabel independentnya lebih dari satu, maka persamaan regresinya adalah persamaan regresi linier berganda (*multiple linier regression*). Analisis regresi dibedakan menjadi menjadi dua yaitu analisis regresi linear sederhana dan analisis linear berganda.

a. Analisis Regresi Linear Sederhana

Analisis regresi linear sederhana digunakan untuk menganalisis hubungan linear antara 1 variabel independen dengan 1 variabel dependen.

b. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda adalah regresi dimana variabel dependen dihubungkan atau dijelaskan oleh lebih dari satu variabel, mungkin dua, tiga dan seterusnya variabel independen namun masih menunjukkan diagram hubungan yang linear.

1. Persamaan Regresi Linear Berganda

Regresi linear berganda bertujuan untuk menghitung besarnya pengaruh dua atau lebih variabel bebas terhadap satu variabel terikat dan memprediksi variabel terikat dengan menggunakan dua atau lebih variabel bebas. Jika sebuah variabel terikat dihubungkan dengan dua variabel bebas atau lebih maka persamaan regresi linear bergandanya dituliskan : (Iqbal Hasan, 2001:255)

$$Y = a + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3$$

Dimana:

Y = Return saham

X1 = Debt to Equity Ratio

X2 = Return On asset

X3 = Earning Per Share

a = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien regresi untuk masing-masing variabel independen.

3.5.3 Uji Asumsi Klasik

Model regresi linear dapat disebut sebagai model yang baik jika model tersebut memenuhi beberapa asumsi yang kemudian disebut dengan asumsi klasik. Asumsi klasik yang harus terpenuhi dalam model regresi linear yaitu residual terdistribusi normal, tidak adanya multikolinearitas, tidak adanya heteroskedastisitas, dan tidak adanya autokorelasi pada model regresi. Untuk

regresi sederhana tidak ada asumsi klasik multikolinearitas karena hanya ada satu variabel independen. Harus terpenuhinya asumsi klasik ditujukan untuk memperoleh model regresi dengan estimasi yang tidak bias dan pengujian dapat dipercaya. Apabila satu syarat saja tidak terpenuhi maka hasil analisa regresi tidak dapat dikatakan BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*), (Duwi Priyatno, 2012:143)

3.5.3.1 Uji normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya memiliki distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah memiliki distribusi normal atau mendekati normal. Dalam penelitian ini normalitas data diuji dengan menggunakan uji *kolmogorov-Smirnov test*. Pengambilan kesimpulan bahwa data terdistribusi secara normal dapat diketahui dengan melihat signifikansi (Asymp. Sig. (2-tailed)) yang lebih besar dari 0,05 (Duwi Priyatno, 2012:147).

3.5.3.2 Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas berarti variasi variabel tidak sama untuk semua pengamat. Pada heteroskedastisitas, kesalahan yang terjadi tidak random (acak) tetapi menunjukkan hubungan yang sistematis sesuai dengan besarnya satu atau lebih variabel bebas. Misalnya dalam bentuk residu yang semakin besar. Rata-rata residu akan semakin besar untuk pengamatan variabel bebas (X) yang semakin besar (Iqbal Hasan, 2001:281).

Untuk uji heteroskedastisitas, seperti halnya uji normalitas, cara yang sering digunakan dalam menentukan apakah suatu model terbebas dari masalah heteroskedastisitas atau tidak dilakukan dengan pengujian *Glesjer-test*. Uji glesjer dilakukan dengan cara meregresikan antara variabel

independen dengan nilai absolut residualnya. Jika nilai signifikan antara variabel independen dengan absolut residual lebih dari 0,05 maka tidak terjadi masalah heteroskedastisitas (Duwi Priyatno, 2012:158)

3.5.3.3 Uji multikolinearitas

Multikolinearitas berarti antara variabel bebas yang satu dengan variabel bebas yang lain dalam model regresi saling berkorelasi linear. Biasanya, korelasinya mendekati sempurna atau sempurna (koefisien korelasinya tinggi atau bahkan satu). Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen (Iqbal Hasan, 2001:292).

Multikolinearitas dideteksi dengan menggunakan nilai *tolerance* dan *variance inflation factor* (VIF). Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel independen manakah yang dijelaskan oleh variabel independen lainnya. *Tolerance* mengukur variabilitas variabel independen yang terpilih, yang tidak dapat dijelaskan oleh variabel independen lainnya. Nilai *tolerance* yang rendah sama dengan nilai VIF tinggi karena ($VIF = 1 / \text{Tolerance}$). Nilai *cut-off* yang umumnya dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas adalah nilai *Tolerance* $\leq 0,10$ atau sama dengan $VIF \geq 10$ (Duwi Priyatno, 2012:151)

3.5.3.4 Uji Autokorelasi

Autokorelasi berarti terdapatnya korelasi antar anggota sampel atau data pengamatan yang diurutkan berdasarkan waktu, sehingga munculnya suatu datum dipengaruhi oleh datum sebelumnya. Autokorelasi muncul pada regresi yang menggunakan data berkala (*time series*). Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam suatu model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode $t-1$

(sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi (Iqbal Hasan, 2001:285).

Menurut (Duwi Priyatno, 2012:172), ada beberapa cara yang dapat digunakan untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi dengan uji *Durbin Watson* (DW-test). Dengan syarat sebagai berikut :

- a. Bila nilai DW terletak ($du < d < 4 - du$), maka koefisien autokorelasi sama dengan nol, berarti tidak ada autokorelasi.
- b. Bila nilai DW terletak ($0 < d < dl$), maka koefisien autokorelasi lebih besar daripada nol, berarti ada autokorelasi positif.
- c. Bila nilai DW terletak ($4 - dl < d < 4$), maka koefisien autokorelasi lebih kecil daripada nol, berarti ada autokorelasi negatif.
- d. Bila nilai DW terletak ($dl \leq d \leq du$) atau ($4-du \leq d \leq 4-dl$), maka hasilnya tidak dapat disimpulkan.

3.5.4 Uji Hipotesis

Uji hipotesis dilakukan untuk mengetahui hasil hipotesis yang telah dirumuskan dengan menggunakan metode sebagai berikut :

3.5.4.1 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) dari hasil regresi berganda menunjukkan seberapa besar variabel dependen bisa dijelaskan oleh variabel-variabel bebasnya. Besarnya koefisien determinasi adalah nol sampai dengan satu. Jika koefisien determinasi mendekati nol, maka semakin kecil pula pengaruh semua variabel independen terhadap nilai variabel dependen. Sedangkan jika koefisien determinasi mendekati satu maka dapat dikatakan semakin kuat model tersebut dalam menerangkan variasi variabel independen terhadap variabel terikat (Iqbal Hasan, 2001:236). Angka dari R square didapat dari pengolahan data melalui program SPSS yang bisa dilihat pada tabel model *summery* kolom *Adjusted R square*.

3.5.4.2 Uji Parsial (Uji T-test)

Uji parsial (T-test) t digunakan untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini terhadap variabel dependen secara parsial. Pengujian dilakukan dengan menggunakan *significance level* 0,05 ($\alpha=5\%$), dimana H_0 = koefisien tidak signifikan, H_a = koefisien signifikan. Penerimaan atau penolakan hipotesis dilakukan dengan kriteria sebagai berikut :

1. Bila nilai signifikansi $t < 0,05$, maka H_0 ditolak atau H_a diterima. Artinya terdapat pengaruh yang signifikan antara satu variabel independen terhadap variabel dependen.
2. Apabila nilai signifikansi $t > 0,05$, maka H_0 diterima atau H_a ditolak. Artinya tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara satu variabel independen terhadap variabel dependen.

3.5.4.3 Uji Pengaruh Simultan (F-test)

Uji pengaruh simultan (F-test) digunakan untuk mengetahui kecocokan model regresi. Pengujian dilakukan dengan menggunakan *significance level* 0,05 ($\alpha=5\%$), dimana H_0 = koefisien tidak signifikan, H_a = koefisien signifikan. Penerimaan atau penolakan hipotesis dilakukan dengan kriteria sebagai berikut :

1. Bila nilai signifikansi $t < 0,05$, maka H_0 ditolak atau H_a diterima. Artinya terdapat pengaruh yang signifikan antara satu variabel independen terhadap variabel dependen.
2. Apabila nilai signifikansi $t > 0,05$, maka H_0 diterima atau H_a ditolak. Artinya tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara satu variabel independen terhadap variabel dependen.

ANALISIS PENGARUH DEBT TO EQUITY RATIO (DER), RETURN ON ASSET (ROA), EARNING PER SHARE (EPS) TERHADAP RETURN SAHAM EMITEN INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)



PROPOSAL TESIS

**Oleh :
AIDIL FITRISYAH
192510049**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN –S2
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BINA DARMA
2020**

PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP HARGA SAHAM (PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2017)

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan salah satu pendorong utama perekonomian dunia, termasuk Indonesia. Melalui pasar modal perusahaan dapat memperoleh dana untuk melakukan kegiatan ekonomi. Hal ini dapat dilihat dengan meningkatnya jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk menjual saham kepada para investor. Saham merupakan salah satu instrumen pasar keuangan yang populer saat ini. Menerbitkan saham merupakan salah satu pilihan perusahaan ketika memutuskan untuk mendapatkan dana dari luar perusahaan. Sedangkan harga saham merupakan salah satu keberhasilan manajemen perusahaan. Jika harga saham suatu perusahaan meningkat, investor dan calon investor menganggap bahwa perusahaan sukses dalam mengelola bisnisnya. Kepercayaan mereka sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya pada emiten, semakin banyak pula investor yang mau berinvestasi di perusahaan tersebut.

Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kinerja perusahaan, yaitu kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-

aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Fahmi, 2014). Untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat menggunakan rasio-rasio keuangan. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan arti tertentu.

Dalam analisis rasio, ada dua jenis perbandingan yang digunakan yaitu perbandingan internal dan perbandingan eksternal. Perbandingan internal yaitu membandingkan rasio saat ini dengan rasio masa lalu dan rasio yang akan datang dari perusahaan yang sama. Jika rasio keuangan ini diurutkan dalam jangka waktu beberapa tahun atau periode, pemakai dapat melihat kecenderungan rasio keuangan, apakah mengalami penurunan atau peningkatan, yang menunjukkan kinerja dan kondisi keuangan perusahaan. Sedangkan perbandingan eksternal adalah membandingkan rasio keuangan perusahaan dengan rasio perusahaan lain yang sejenis atau dengan rata-rata industri pada titik yang sama. Perbandingan ini memberikan pemahaman yang mendalam tentang kondisi dan kinerja perusahaan relatif dan membantu mengidentifikasi penyimpangan rata-rata atau standar industri (Darsono, 2015). Penelitian ini menggunakan perbandingan eksternal karena akan membandingkan rasio keuangan beberapa perusahaan yang sejenis dimana perusahaan yang dipilih ada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tiga tahun dimulai dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017.

Jenis-jenis analisis rasio keuangan yang digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan adalah Rasio Neraca yaitu rasio likuiditas dan rasio solvabilitas, rasio laba rugi yaitu rasio profitabilitas, dan rasio ekuitas yaitu rasio aktivitas (Darsono, 2015). Menurut Kasmir (2014) beberapa bentuk rasio keuangan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan adalah rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio penilaian.

Rasio likuiditas yaitu rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek. Menggunakan *current ratio* disebut juga kemampuan aset lancar perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aset lancar yang dimiliki. Likuiditas jangka pendek ini penting karena masalah arus kas jangka pendek bisa mengakibatkan perusahaan bangkrut (Darsono, 2015).

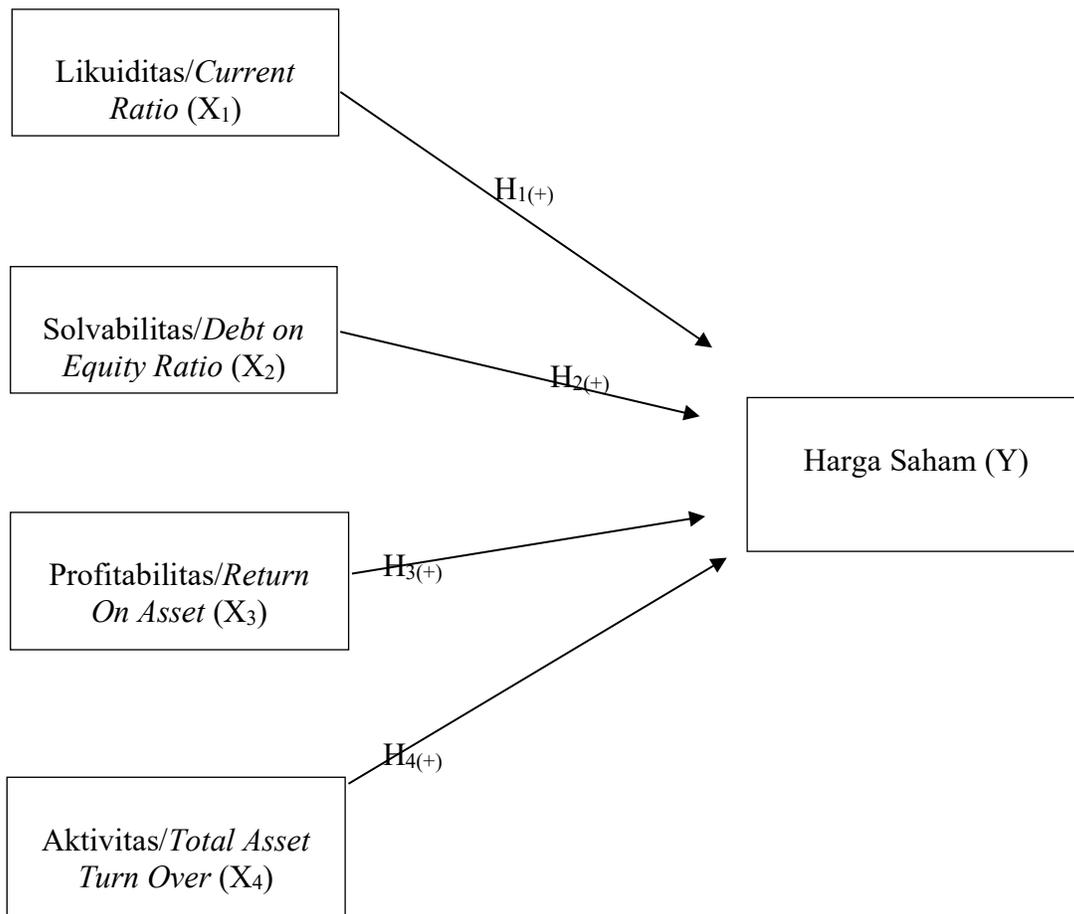
Selanjutnya rasio solvabilitas atau *leverage* yaitu rasio untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jika perusahaan tersebut dilikuidasi (Darsono, 2015). Rasio ini juga disebut rasio pengungkit (*leverage*) yaitu menilai batasan perusahaan dalam meminjam uang, menggunakan *Debt to Equity ratio* dengan rumus total kewajiban dibagi total ekuitas (Fahmi, 2014).

Menggunakan rasio profitabilitas kita bisa menilai apakah perusahaan ini efisien dalam memanfaatkan asetnya dalam kegiatan operasional perusahaan. Rasio ini juga memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektifitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan (Darsono, 2015). Menggunakan *return on assets* (ROA) dimana menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dari setiap satu rupiah yang digunakan (Fahmi, 2014).

Sedangkan rasio aktivitas adalah rasio yang menggambarkan sejauhmana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki guna menunjang aktivitas perusahaan (Fahmi, 2014). Darsono (2015) menggunakan total assets turn over (TATO) dimana penjualan bersih dibagi rata-rata total aktiva. Kemampuan perusahaan dalam menggunakan aset yang dimiliki untuk menghasilkan penjualan digambarkan dalam ratio ini.

Kerangka Pemikiran

Berdasarkan telaah pustaka dan telaah penelitian sebelumnya, maka kerangka penelitian teoritis dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut :



Nama : Satria Kencana
NPM : 192510041 (REGULER B)
Jurusan : Magister Manajemen
MK : Metodologi Penelitian
Dosen : Dr. Muji Gunarto, S.Si., M.Si

JUDUL : PERANAN STRATEGI PEMASARAN DALAM MENINGKATKAN VOLUME PENJUALAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. LIMA PUTRA JAYA .

PENDAHULUAN

Saat ini banyak perusahaan property yang mulai bermunculan baik yang bergerak dibidang jual beli rumah maupun tanah. Hal itu dikarenakan investasi property merupakan investasi yang menguntungkan karena harganya yang selalu naik setiap tahunnya yang tidak dipengaruhi oleh inflasi. Penggunaan konsep pemasaran bagi sebuah perusahaan dapat menunjang berhasilnya bisnis yang dilakukan.

Suatu perusahaan dalam mengeluarkan produk sebaiknya disesuaikan dengan kebutuhan dan keinginan konsumen. Maka produk dapat bersaing di pasaran, sehingga menjadikan konsumen memiliki alternatif pilihan produk sebelum mengambil keputusan untuk membeli suatu produk yang ditawarkan. Hal inilah yang menjadikan strategi pemasaran perusahaan sangat penting untuk meningkatkan penjualan. (Philip Kotler and Gary Armstrong ,2004)

Sebagai falsafah bisnis, konsep pemasaran tersebut disusun dengan memasukkan tiga elemen pokok, yakni orientasi konsumen/pasar/pembeli, volume penjualan yang menguntungkan, dan koordinasi dan integrasi seluruh kegiatan pemasaran dalam perusahaan. Volume penjualan yang menguntungkan merupakan tujuan dari konsep pemasaran, artinya laba itu dapat diperoleh dengan melalui pemuasan konsumen, (Basu Swastha dan Irawan ,2008:9) .

Bedasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis melihat betapa pentingnya strategi pemasaran untuk meningkatkan penjualan ,maka peneliti tertarik untuk menulis penelitian dengan judul : **“Peranan Strategi Pemasaran untuk Meningkatkan volume Penjualan Rumah Subsidi Pada PT Lima Putra Jaya”**.

REFERENSI :

1. Kotler, Philip and Gary Armstrong, 2004 *Dasar-Dasar Pemasaran* ,Edisi Ke9,
2. Kotler, Philip,2002,marketing, Jilid 1, Alih Bahasa : Herujatih Purwoko, Penerbit Erlangga, Jakarta.
3. Manullang, 2004, Prinsip Pemasaran, Jilid I, Edisi ke-7, penerbit Erlangga, Jakarta.
4. Swastha, Basu, 2009, Marketing, Penerbit Erlangga, Edisi Ke 3, cetakan Ke 1, Jakarta.
5. Fitriani. H24104013. Analisis Strategi Pemasaran Perumahan Permata Depok Regency. Di bawah bimbingan W. H. Limbong.
6. Nitisemito, Alex S., 2004. Strategi Pemasaran, Edisi Ketiga, Penerbit PT.Rineka Cipta, Jakarta

