

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia perekonomian dari masa ke masa semakin pesat, termasuk pertumbuhan perekonomian di Indonesia yang mengakibatkan perubahan nilai kehidupan masyarakat, pola hidup, pola berfikir, dan tingkah laku masyarakat itu sendiri. Hal ini dapat dilihat dari minat masyarakat Indonesia untuk membeli dan menanamkan investasi di bidang *property* dan *real estate* semakin tinggi. Sehingga banyak pelaku ekonomi yang melakukan berbagai macam cara untuk mengembangkan usahanya dalam bidang *property* dan *real estate*. Salah satunya dengan berinvestasi pada pasar modal. Kegiatan investasi merupakan suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh pendapatan atau peningkatan atas nilai investasi awal (modal) yang bertujuan untuk memaksimalkan hasil (*return*) yang diharapkan dalam batas risiko yang dapat diterima untuk tiap investor (Jogiyanto, 2000). Karena meskipun harga atas perumahan terus meningkat, tetapi permintaan atas perumahan itu sendiri masih cukup tinggi. Menurut survei Bank Indonesia, kenaikan harga *property* residensial yang terjadi tahun 2012 dan 2013 diperkirakan akan terus meningkat.

Bahkan secara triwulanan, kuartal I-2014 meningkat lebih tinggi 2,56% dibandingkan kuartal IV-2013 (Alexander, 2014). Semua ini membuktikan bahwa perkembangan bisnis *property* di Indonesia tidak terpengaruh dengan adanya krisis yang terjadi dibelahan benua Eropa dan Amerika. Krisis Eropa dan Amerika

memang berimbas pada pasar global secara umum, namun dari segi *property* dan *real estate*, Indonesia dan beberapa Negara Asia lainnya seperti China, India dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011).

Bisnis *property and real estate* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia (Rizki, 2012). Karena bisnis properti ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk perusahaan berkembang. Semakin pesatnya perkembangan sektor *property* ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal (Rizki, 2012). Beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan tersebut antara lain: pengadaan rumah selalu kurang dibandingkan kebutuhan rumah masyarakat dan tingkat suku bunga KPR relative rendah. Selain itu, bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas, 2010).

Pada umumnya kegiatan investasi dilakukan di pasar modal karena pasar modal merupakan tempat bertemunya para pihak penanam modal (investor) dengan pihak penerima modal (emiten). Di dalam Undang-Undang, Pasar modal didefinisikan sebagai kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek (Martalena dan Maya, 2011:2). Dalam aktivitas pasar modal kedua belah pihak yang memiliki dana (investor) dan yang membutuhkan dana (emiten) akan memiliki perbedaan kepentingan yang berbeda. Bagi emiten, pasar modal adalah salah satu alternatif untuk mendapatkan tambahan dana tanpa perlu menunggu hasil dari kegiatan

operasional, sedangkan bagi investor pasar modal adalah salah satu alternatif untuk melakukan investasi dan mendapatkan keuntungan yang optimal. Suatu investasi tentunya memiliki resiko tersendiri. Investor tidak dapat secara pasti mengetahui resiko apa yang akan diterimanya dalam melakukan suatu investasi.

Oleh karena itu seorang investor memerlukan analisis dalam menginvestasikan dananya dan meminimalkan resiko (Restiyani, 2006). Bagi seorang investor, investasi dalam sekuritas yang dipilih tentu diharapkan memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang sesuai dengan resiko yang harus ditanggung oleh para investor. Bagi para investor, tingkat return ini menjadi faktor utama karena return adalah hasil yang diperoleh dari suatu investasi (Jogiyanto, 2000). Salah satu jenis sekuritas yang paling populer di pasar modal adalah sekuritas saham. Saham adalah surat berharga sebagai bukti penyertaan atau pemilikan individu atau institusi dalam perusahaan (Ang, 1997). Sedangkan menurut Husnan, (2005), saham adalah tanda bukti pengambilan bagian atau peserta dalam perusahaan terbuka (PT).

Saham yang dinilai baik adalah saham yang mampu memberikan return realisasi yang tidak terlalu jauh dari return ekspektasi. Investor yang memilih untuk berinvestasi di pasar modal dalam bentuk sekuritas saham berarti berinvestasi dalam prospek perusahaan tersebut. Perusahaan yang tergabung dalam pasar modal harus mampu meningkatkan nilai perusahaannya karena nilai perusahaan yang tinggi tentu memberikan gambaran yang baik dan peluang return yang besar. Apabila perusahaan menganggap semua investor adalah investor yang rasional maka dengan return ekspektasi yang tinggi tentu saja akan semakin

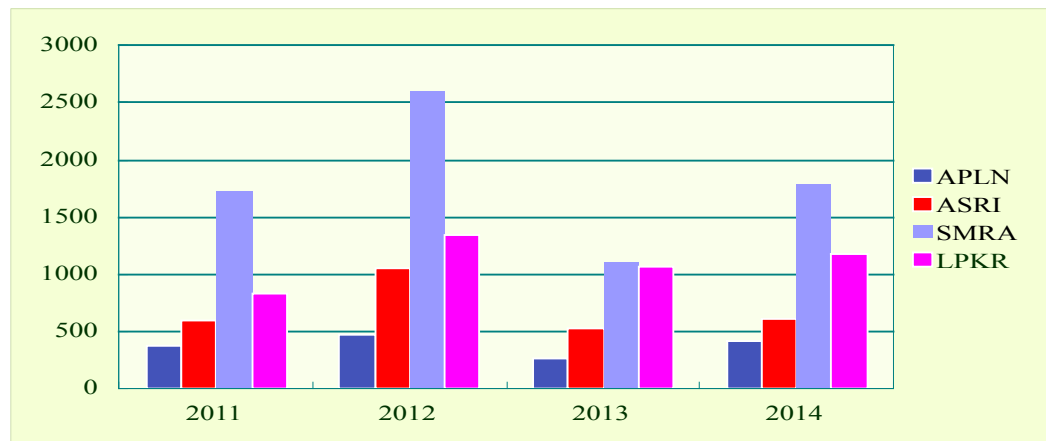
banyak investor yang tertarik untuk membeli sekuritas yang dikeluarkan oleh perusahaan emiten sehingga tujuan pendanaan yang diinginkan perusahaan melalui pasar modal juga terpenuhi.

Pada dasarnya nilai return dari setiap sekuritas berbeda-beda satu sama lainnya. Tidak semua sekuritas akan memberikan return yang sama bagi para investor. Return dari suatu sekuritas ditentukan oleh banyak hal seperti kinerja perusahaan dan strategi perusahaan mengelola laba yang dimiliki. Perusahaan dianggap gagal keuangannya jika perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajibannya pada waktu jatuh tempo meskipun total aktiva melebihi total kewajibannya pada waktu jatuh tempo. Kondisi yang membuat para investor dan kreditur merasa khawatir jika perusahaan mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang mengarah pada kebangkrutan. Apabila perusahaan tersebut diindikasikan gagal keuangannya berarti perusahaan tersebut tidak mampu menghasilkan return yang menguntungkan bagi pihak investor dan pada akhirnya harga sahamnya akan mengalami penurunan (Prawira, 2006).

Pendapatan dari investasi saham atau return dapat berupa deviden dan *capital gain*. Deviden merupakan penerimaan dari perusahaan yang berasal dari laba yang dibagikan, sementara *capital gain* merupakan pendapatan yang diperoleh dari selisih harga saham. Apabila selisih harga tersebut negatif berarti investor mengalami *capital loss* dan sebaliknya. Para investor seringkali menginginkan keuntungan dengan segera sehingga mereka lebih menginginkan keuntungan dalam bentuk *capital gain* dibandingkan deviden (Jogiyanto, 2000). Dalam pasar modal, tidak pastinya return yang akan diterima oleh seorang investor membuat

seorang investor harus memilih dengan sangat hati - hati alternatif investasi yang harus dipilih. Dalam pasar modal, tidak semua saham dari perusahaan yang memiliki profil yang baik akan memberikan return yang baik pada investor sehingga diperlukan analisis yang lebih mendalam mengenai perusahaan tersebut. Sebuah perusahaan mungkin saja mengalami return yang fluktuatif setiap saat karena berbagai macam faktor baik yang bersifat mikro maupun makro.

Di Indonesia sendiri saham sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang memberikan kontribusi besar dan cukup kuat. Dapat terlihat pada awal tahun 2014, saham *property* menjadi pendorong pertumbuhan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sampai menjadi yang tertinggi di dunia. Indeks sektor ini mampu tumbuh hingga 29,02% sejak awal tahun 2014 (Aliya, 2014). Analisis Bloomberg menilai, sektor yang tampak paling menjanjikan tahun 2014 adalah sektor *property*, karena dari 164 perusahaan dengan rekomendasi beli terbanyak, sektor *property* merupakan kontribusi terbesar dan jika melihat dari laporan keuangan kuartal 3/2013, hampir dari seluruh emiten *property* yang melantai, sebagian besar menunjukkan kinerja yang positif. Namun menurut *Wilson Sofan, Head of Research Reliance Securities*, menyatakan bahwa meski kinerja positif emiten-emiten properti akan terus berlanjut di tahun 2014, akan tetapi *Wilson* menyangsikan kalau pergerakan harga sahamnya akan berjalan selaras (Majalah Properti Indonesia, 2014).



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

**Gambar 1.1**  
**Harga Saham pada Sektor Industri *Property* dan *Real Estate***  
**Tahun 2011-2014**  
**(dalam Rupiah)**

Sesuai dengan data yang disajikan pada Gambar 1.1, harga saham berfluktuasi pada perusahaan *property* dan *real estate* setiap tahunnya. Hal ini disebabkan adanya respon ataupun reaksi yang diberikan oleh investor dalam menanggapi informasi-informasi yang terdapat di pasar. Informasi-informasi ini bersumber dari kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang dapat dilihat dari rasio keuangan dan pertumbuhan indikator makro ekonomi. Pola perilaku harga saham menentukan pola return yang diterima dari saham tersebut. Harga saham tidak hanya dipengaruhi profit perusahaan semata tetapi juga dipengaruhi faktor ekonomi, politik, dan keuangan suatu negara. Variabel makro yang mempengaruhi misalnya nilai tukar dan inflasi. Untuk berinvestasi dalam bentuk sekuritas saham, seorang investor yang rasional akan menginvestasikan dananya dengan memilih saham-saham yang efisien, yang dapat memberikan return maksimal dengan tingkat risiko tertentu atau return tertentu dengan risiko yang seminimal mungkin. Harga saham bisa naik bisa pula turun.

Bagi para investor, laporan keuangan merupakan faktor penting untuk menentukan sekuritas mana yang akan dipilih sebagai pilihan investasi. Selain itu, laporan keuangan merupakan alat analisis yang paling mudah dan murah untuk didapat para investor/calon investor. Di samping itu, laporan akuntansi sudah cukup menggambarkan kepada kita sejauh mana perkembangan kondisi perusahaan dan apa saja yang telah dicapainya (Tandelilin, 2001). Laporan keuangan sering kali digunakan sebagai acuan menilai kinerja perusahaan emiten (Horigan, 1965). Ulupui (2006) mengatakan bahwa laporan keuangan dapat digunakan untuk memprediksi kesulitan keuangan yang dialami perusahaan, hasil kegiatan operasional, kinerja keuangan perusahaan di masa yang lalu dan yang akan datang, juga sebagai pedoman bagi investor mengenai kinerja perusahaan di masa lalu dan masa mendatang.

Menurut Jogiyanto (2000), analisis fundamental adalah analisis untuk menghitung nilai intrinsik perusahaan dengan menggunakan data keuangan perusahaan, nilai intrinsik perusahaan dapat diwujudkan dengan harga saham. Selain analisis fundamental investor dapat melakukan analisis teknikal. Analisis teknikal adalah analisis yang menggunakan data pasar dari suatu saham untuk menentukan nilai saham (Jogiyanto, 2000). Jika prospek suatu perusahaan kuat dan baik, maka harga saham akan merefleksikan kekuatan itu dan meningkat seiring dengan peningkatan kondisi finansial suatu perusahaan, harus diperhatikan bahwa nilai suatu efek ekuitas tidak hanya ditentukan oleh tingkat kembalian yang mungkin terjadi (*expected return*), namun tingkat resiko di dalamnya (Huda, 2007).

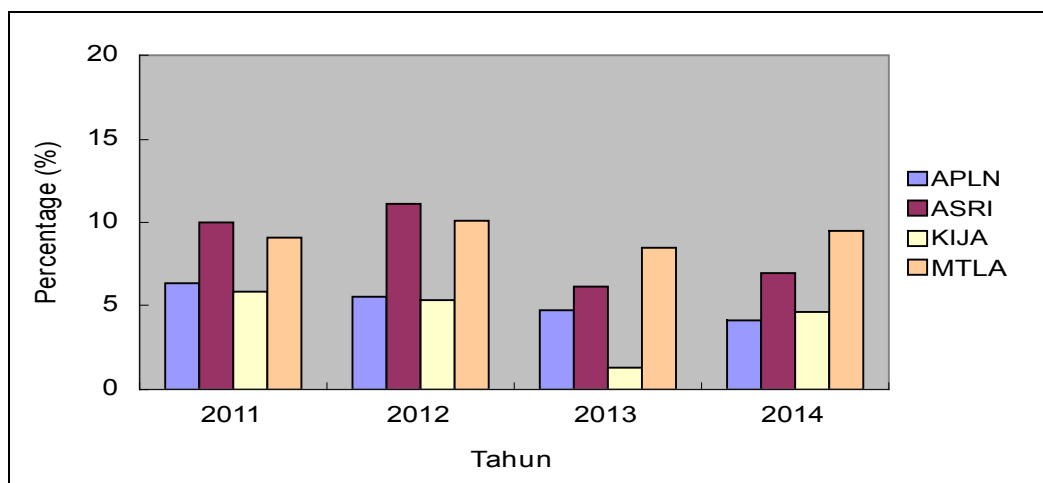
Pada analisis fundamental terdapat beberapa rasio keuangan yang dapat mencerminkan kondisi keuangan dan kinerja suatu perusahaan. Ang (1997) membagi rasio keuangan menjadi 5 rasio, yaitu rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan rasio pasar. Rasio - rasio keuangan tersebut digunakan untuk menjelaskan kekuatan dan kelemahan kondisi keuangan perusahaan serta untuk memprediksi return saham di pasar modal (Restiyani, 2006). Rasio keuangan yang dihasilkan dari laporan keuangan merupakan faktor fundamental perusahaan. Rasio keuangan ini digunakan untuk melakukan analisis fundamental. Bagi perusahaan yang *go public* diharuskan memberikan laporan keuangan yang relevan mengenai rasio - rasio keuangannya, hal tersebut tercantum dalam Keputusan Ketua Bapepam Nomor KEP-51/PM/1996 yang dikeluarkan pada tanggal 17 Januari 1996.

Banyak variabel yang dapat mempengaruhi return saham suatu perusahaan yang dapat dilihat dari laporan keuangan diantaranya adalah profitabilitas dan rasio *leverage* yang akan dibahas dalam penelitian ini. Profitabilitas merupakan suatu ukuran untuk menilai sejauh mana kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan (laba). *Profit* atau laba merupakan salah satu tujuan utama perusahaan yang menjadi faktor penting dalam penentu pembelian saham, karena pada umumnya perusahaan yang memiliki laba besar dipercayai investor dapat memberikan tingkat pengembalian yang tinggi dan dapat memberikan deviden dengan baik kepada para investor.

Dengan adanya pembagian deviden yang baik akan membuat para investor tertarik untuk menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut sehingga akan



mempengaruhi return saham perusahaan. Dalam penelitian ini *return on investment* menjadi alat ukur dalam menilai profitabilitas perusahaan sektor *property* dan *real estate*. *Return On Investment* adalah salah satu bentuk dari rasio profitabilitas yang dimaksudkan untuk dapat mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. *Return On Investment* yang positif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan untuk operasi perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan. Sebaliknya apabila *Return On Investment* negatif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan perusahaan mendapatkan kerugian.



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

**Gambar 1.2**  
**Return On Investment pada Sektor Industri *Property* dan *Real Estate***  
**di BEI 2011-2014**  
**(dalam %)**

Pada Gambar 1.2, *return on investment* untuk keempat perusahaan pada sektor industri *property* dan *real estate* berfluktuasi pada setiap tahunnya. Seperti pada perusahaan Alam Sutera Realty TBK. (ASRI) pada tahun 2011 *return on*

*investment* perusahaan tercatat sebesar 10.03% dan terjadi peningkatan di tahun 2012 sebesar 11.11% yang diiringi dengan kenaikan harga saham closing sebesar Rp. 1.050,-. Namun pada tahun 2013 terjadi penurunan yang cukup signifikan mencapai 6.17% yang mempengaruhi return saham pada tahun tersebut, akan tetapi pada tahun 2014 *return on investment* perusahaan naik meskipun tidak signifikan sebesar 6.95%.

Lehn dan Makhija dalam Rohmah (2004) meneliti kaitan antara berbagai pengukur kinerja seperti EVA, *Return On Investment* (ROI), dan *Return On Equity* (ROE) dengan tingkat pengembalian saham (*stock return*) yang secara umum dianggap sebagai pengukur terbaik dari kinerja perusahaan. Dalam penelitian tersebut, mereka menemukan bahwa dibandingkan dengan pengukuran lainnya, EVA mempunyai hubungan yang paling erat dengan tingkat pengembalian saham. Dari hasil temuan ini, mereka mendukung keefektifan EVA sebagai pengukur kinerja perusahaan. Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Turvey *et. al* (2000) menunjukkan bahwa EVA tidak memiliki pengaruh terhadap pengukur kinerja keuangan yang lain, khususnya *return on equity* (ROE), *Return On Investment* (ROI), dan *return on sales* (ROS).

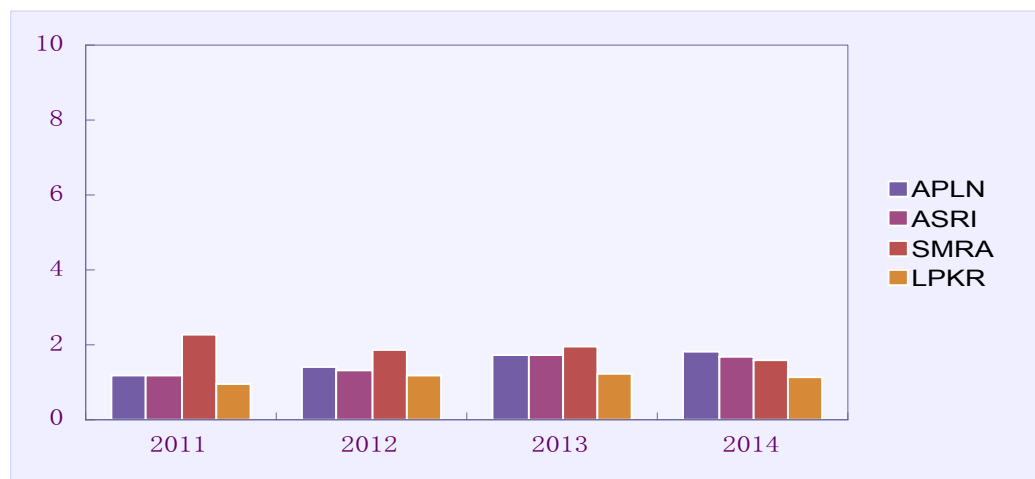
Hutang merupakan salah satu instrumen penting yang dilihat oleh para investor. Diketahui bahwa perusahaan dengan rasio hutang yang relatif tinggi memiliki pengembalian yang lebih tinggi dalam situasi perekonomian normal, tetapi akan menghadapi resiko kerugian ketika perekonomian berada dalam kondisi resesi. Perusahaan dengan rasio hutang yang rendah akan mempunyai resiko yang lebih kecil, tetapi juga memiliki kesempatan untuk meningkatkan

pengembalian atas ekuitas. Prospek pengembalian yang tinggi sangat diinginkan oleh pemegang saham, tetapi pemegang saham tidak ingin menghadapi resiko. Oleh karena itu, keputusan penggunaan hutang mengharuskan perusahaan untuk menyeimbangkan pengembalian yang lebih tinggi terhadap kenaikan resiko (Sawir, 2005:13)

Rasio *leverage* dapat digunakan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktiva perusahaan yang dibiayai dengan hutang. Rasio *leverage* yang sering dikaitkan dengan return saham yaitu *Debt To Equity Ratio* (DER). *Debt To Equity Ratio* (DER) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh berapa bagian dari modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. *Debt To Equity Ratio* (DER) juga memberikan jaminan tentang seberapa besar hutang-hutang perusahaan dijamin modal sendiri. *Debt To Equity Ratio* (DER) akan mempengaruhi kinerja perusahaan dan menyebabkan apresiasi dan depresiasi harga saham. Semakin besar *Debt To Equity Ratio* (DER) menandakan struktur permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang-hutang relatif terhadap ekuitas.

Semakin besar *Debt To Equity Ratio* (DER) mencerminkan risiko perusahaan yang relatif tinggi akibatnya para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki nilai *Debt To Equity Ratio* (DER) yang tinggi. Sofiaty (2000) dalam Suwandi (2003) menyatakan bahwa penggunaan hutang oleh suatu perusahaan akan membuat risiko yang ditanggung pemegang saham meningkat. Ketika terdapat penambahan jumlah hutang secara absolut maka akan

menurunkan tingkat solvabilitas perusahaan, yang selanjutnya akan berdampak dengan menurunnya nilai (*return*) saham perusahaan.



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

**Gambar 1.3**  
**Debt to Equity Ratio pada sektor Industri *Property* dan *Real Estate***  
**di BEI Tahun 2011-2014**  
**(dalam x)**

Dari data Gambar 1.3 diatas, dapat terlihat *Debt to Equity Ratio* pada ke 4 perusahaan tersebut mempunyai fluktuasi yang berbeda-beda bahkan di Perusahaan Agung Podomoro Land (APLN) *Debt to Equity Ratio* terus meningkat setiap tahunnya sehingga akan mengurangi rasa percaya investor terhadap perusahaan tersebut terhadap tingkat pengembalian atas investasi yang mereka tanamkan yang tercermin dalam harga saham yang berfluktuasi.

Menurut Home (2003), perusahaan dengan DER rendah akan mempunyai risiko kerugian lebih kecil ketika keadaan ekonomi menurun, namun ketika kondisi ekonomi membaik, kesempatan memperoleh laba rendah, sedangkan perusahaan dengan DER yang terlalu tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat hutang yang semakin tinggi berarti beban

bunga perusahaan akan semakin besar dan akan mengurangi keuntungan. Selain itu, perusahaan dengan DER tinggi mempunyai tingkat kerugian lebih besar dan berarti membuat para investor memikirkan kembali untuk berinvestasi atau hilangnya kepercayaan investor terhadap perusahaan yang mengakibatkan harga saham menurun.

Beberapa bukti empiris tentang pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap return saham menunjukkan adalah penelitian yang dilakukan Santoso (1998) dan Liestyowati(2002) yang menunjukkan bahwa Debt to Equity Ratio (DER) tidak berpengaruh secara signifikan, sedangkan Ratnasari (2003) memperlihatkan Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia maka akan semakin meningkat pula perusahaan yang ingin melakukan perluasan usahanya sehingga permintaan akan lahan semakin meningkat. Selain itu, pertumbuhan makro ekonomi mempengaruhi Inflasi sehingga harga saham menjadi berfluktuasi.

<b>Tahun</b>	<b>Inflasi</b>
2011	3.79
2012	4.3
2013	8.38
2014	8.36

**Sumber Data :** [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)

**Tabel 1.1**  
**Tingkat Inflasi di Indonesia Tahun 2011-2014**  
**Dalam Persen (%)**

Seperti yang terlihat pada Tabel 1.1, pada tahun 2011 Indonesia mengalami penurunan inflasi yaitu 3,46%, namun pada tahun 2012 tingkat inflasi mengalami kenaikan kembali hingga 4,19%. Pada tahun 2013 inflasi di Indonesia naik secara

signifikan menjadi 8.33% dan pada tahun 2014 tingkat inflasi kembali menurun, disertai dengan naiknya harga saham *property* dan *real estate*.

Menurut Samsul (2006:201) menyimpulkan bahwa inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar. Sementara inflasi yang rendah akan berakibat pertumbuhan ekonomi yang sangat lamban dan pada akhirnya harga saham juga bergerak dengan lamban. Beberapa penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Nurdin (1999) memperlihatkan hasil bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap risiko investasi di BEJ. Sedangkan Titman and Warga (1989), Boudoukh and Richardson (1993) dan Hardiningsih et al. (2001) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Atau tidak berpengaruh sama sekali menurut Tandelin (1997) dan Gudono (1999). Selain itu beberapa penelitian menguji “Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI” (Dosmaria A.R.Simamora M, 2013) menyimpulkan bahwa tingkat inflasi, suku bunga, dan nilai tukar secara parsial berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *property and real estate* di BEI. Pada penelitian lain “Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Kebijakan Deviden terhadap Harga Saham Perusahaan Manufakturing di BEI” menyimpulkan bahwa variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan menunjukkan pengaruh yang signifikan.

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate*. *Property* dan *real estate* merupakan sektor yang tak pernah lepas dalam kehidupan sehari-hari, banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik dan permintaan

akan sektor ini akan menjadi lebih besar seiring pertumbuhan penduduk yang meningkat. Hal ini membuat pembangunan *property* dan *real estate* tidak berhenti dan terus berkembang sehingga menarik perhatian para investor sehingga membuat return saham berfluktuasi setiap tahunnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE* DAN TINGKAT INFLASI TERHADAP RETURN SAHAM INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2014 - 2015.”**

## **1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah**

### 1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat didefinisikan permasalahan yang sebagai berikut.

1. Investasi pada perusahaan *property and real estate* pada saat ini menjadi pilihan banyak pelaku ekonomi dalam mendapatkan keuntungan yang lebih besar untuk mengembangkan usahanya. Selain itu permintaan akan sektor industri ini kian terus meningkat terlihat dari harga saham yang berfluktuasi pada setiap tahunnya dikarenakan reaksi pasar atas informasi yang disajikan oleh perusahaan sehingga banyak investor yang mengharapkan tingkat return yang tinggi.
2. Kebutuhan akan tempat tinggal, kantor, sekolah, tempat perbelanjaan dsb terus meningkat, karena pertumbuhan penduduk dan ekonomi di Indonesia pun ikut meningkat. Hal ini menyebabkan harga bangunan menjadi naik yang membuat *profit* pada perusahaan *property* dan *real estate* ikut meningkat sehingga perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaanaan.
3. Dari kebutuhan akan produk tersebut perusahaan membutuhkan banyak dana untuk membiayai pembangunan proyek *property* dan *real estate* seperti terlihat pada rasio *leverage* yaitu *debt to equity ratio* yang terus meningkat pada setiap tahunnya.
4. Inflasi yang terjadi di Indonesia berfluktuasi atau berubah-ubah setiap tahunnya, hal ini dapat dilihat dari tingkat inflasi yang terjadi di Indonesia dari tahun 2011-2014.

### 1.2.2. Pembatasan Masalah



Dari permasalahan yang teridentifikasi, maka penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Perusahaan yang diteliti bergerak disub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2015.
2. Variabel independen dalam penelitian ini adalah Profitabilitas diukur dengan *Return On Investment (ROI)*, *Leverage* diukur dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan Tingkat Inflasi diukur dengan Indeks Harga Konsumen. Variabel dependennya dalam penelitian ini adalah Return Saham *Closing Price* April  $t+1$ .

### **1.3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apakah Rasio Profitabilitas, Rasio *Leverage* dan Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Return Saham secara simultan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015?
2. Apakah Rasio Profitabilitas berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015?
3. Apakah Rasio *Leverage* berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015?

4. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis Rasio Profitabilitas, Rasio *Leverage* Dan Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Return Saham secara simultan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015.
2. Untuk menganalisis Rasio Profitabilitas berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015.
3. Untuk menganalisis Rasio *Leverage* berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015.
4. Untuk menganalisis Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Return Saham secara parsial pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Bagi perusahaan *property dan real estate*  
Hasil penelitian ini diharapkan menjadi pertimbangan dan masukan bagi perusahaan *property dan real estate* dalam menjaga kestabilan antara rasio

profitabilitas dan *leverage* dalam tingkat inflasi yang berfluktuasi di Indonesia agar harga saham tetap stabil.

2. Bagi akademik

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut guna untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang pengaruh profitabilitas, *leverage*, tingkat inflasi dan harga saham..

3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini untuk memberikan manfaat bagi investor sebagai sarana informasi dan bahan pertimbangan dalam melakukan insvetasi.