

**ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM DI
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE INDONESIA YANG
TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh :

WIRAWAN MULYA

01011281419115

MANAJEMEN

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

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
PALEMBANG
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF
ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM DI
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE INDONESIA
YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA

Disusun Oleh :

Nama : Wirawan Mulya

NIM :01011281419115

Fakultas :Ekonomi

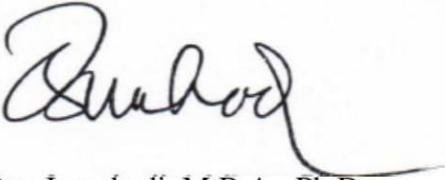
Jurusan :Manajemen

Bidang Kajian/ Konsentrasi :Manajemen Keuangan

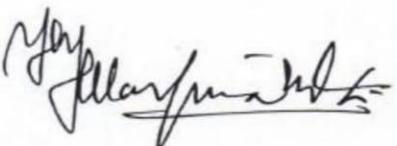
Disetujui untuk digunakan dalam melanjutkan ujian komprehensif

Tanggal Persetujuan : Dosen Pembimbing :

Tanggal 19 january 2016 Ketua


Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D
196211121989111001

Tanggal 19 january 2016 Anggota


Hj. Marlina Widjanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D
196703141993032001

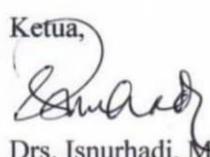
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

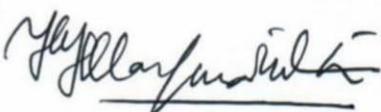
ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM DI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE INDONESIA YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA

Disusun oleh :

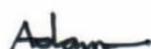
Nama : Wirawan Mulya
NIM : 01011281419115
Falkutas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
BidangKajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 21 Februari 2018 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Ketua, 
Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D
NIP.196211121989111001

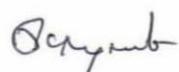
Anggota 
Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D
NIP.196703141993032001

Penguji



Prof. Dr. Mohamad Adam, S.E., M.E
NIP 196706241994021002

Mengetahui
Ketua Jurusan Manajemen



Dr. H. Zakaria Wahab, M.B.A
NIP.195707141984031005

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wirawan Mulya
NIM : 01011281419115
Falkutas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
BidangKajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :

Analisis Rasio Keuangan Terhadap Return Saham di Sektor *Property* dan *Real Estate* Indonesia Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia

Pembimbing

Ketua : Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D
Anggota : Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D
Tanggal Ujian : 21 Februari 2018

Adalah benar hasil karya Saya sendiri. Dalam Skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

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

Palembang 21 Februari 2018
Pembuat Pernyataan



Wirawan Mulya
NIM. 01011281419115

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Semuanya adalah tidak kekal. Dan apa yang semuanya adalah tidak kekal ? mata adalah tidak kekal, penglihatan akan benda (rupa) .. kesadaran visual ... tatapan mata (cakku-samphassa) .. apapun yang dirasakan (vedayita) baik menyenangkan atau tidak atau tidak menyenangkan-atau-menyenangkan, terlahir dari pandangan mata adalah tidak kekal.

(Demikian pula dengan telinga, hidung, lidah, tubuh, dan pikiran)”

— *Samyutta Nikaya 35.43, vol. 1v, 28*

“Dengan adanya ini, terjadilah itu. Dengan timbulnya ini, timbulah itu. Dengan tidak adanya ini, maka tidak ada itu. Dengan lenyapnya ini, maka lenyaplah itu.”

— *Khuddhaka Nikaya, Udana 40*

“Lakukan atau tidak lakukan sama sekali, karena segala sesuatu yang baik ataupun yang buruk cepat atau lambat pasti akan kembali kepada diri kita sendiri. Maka jangan menyesali semua keputusan yang telah diambil, tetapi terus berusaha yang terbaik.”

— Wirawan Mulya

Skripsi ini saya persembahkan kepada

ψ Orang Tua

ψ Adik Perempuanku Hana

ψ Teman dan Sahabat

ψ Almamater

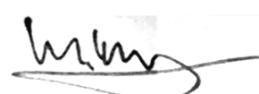
KATA PENGANTAR

Puji Syukur pada Sanghyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa berkah dan karunianya penulis mampu menyelesaikan penelitian dan skripsi berjudul “ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM DI SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE INDONESIA YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA” Skripsi ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar Sartaja Ekonomi Program Strata Satu (S-1) Falkutas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Dalam karya tulis ini membahas pengaruh dari rasio-rasio keuangan terhadap Return Saham pada periode 2012-2016. Rasio-rasio tersebut antara lain *Return On Equity (ROE)*, *Price / Earning Ratio (PER)*, *Total Asset Turn Over (TATO)*, *Price To Book Value (PBV)*, *Current Ratio (CR)*, *Debt/Equity Ratio (DER)* dan *Times Interest Earned Ratio (TIE)*. Menggunakan data sekunder yang diperoleh dari www.idx.co.id berupa informasi laporan keuangan dari perusahaan pada sektor *property* dan *real estate*. Hasil penelitian ini menemukan bahwa *Return On Equity (ROE, Total Asset Turn Over (TATO) dan Price To Book Value (PBV)* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap Retusn Saham, *Debt/Equity Ratio (DER)* memiliki pengaruh negatif signifikan, serta *Price / Earning Ratio (PER)*, *Current Ratio (CR)* dan *Times Interest Earned Ratio (TIE)* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap Return Saham. Maka perusahaan disarankan untuk meningkatkan ROE dan TATO dengan tetap menjaga nilai DER agar dapat memaksimumkan return saham dan memuaskan investor dan investor lebih baik menggunakan rasio PBV untuk menentukan nilai saham.

Penulis berharap agar karya tulis ini dapat memberikan kontribusi bagi investor dan manajerial perusahaan dalam mengambil keputusan yang akan mempengaruhi return saham serta menjadi refrensi bagi akademisi untuk penelitian selanjutnya.

Palembang, 14 Januari 2018
Penulis



Wirawan Mulya

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik dan lancar tanpa bantuan, bimbingan, pengarahan, dan motivasi dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak terutama kepada :

1. Sanghyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, karunia dan kesehatan yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kepada Orang Tua yang telah melahrikan dan membesarluhkan hingga mampu menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. H. Zakaria Wahab, M.B.A. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Drs. Isnurhadi, MBA., Ph.D. selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing, memberikan saran, mengarahkan, mengoreksi dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Ibu Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M.., Ph.D selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing, memberikan penjelasan, mengoreksi, mengarahkan, memotivasi, menyarankan dan mendukung penulis selama menyelesaikan masa studi dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Bapak Prof. Dr. Mohamad Adam, S.E., M.E selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan selama penyusunan skripsi.
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen khususnya Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
10. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya Kampus Palembang yang telah memberikan kelancaran proses administrasi selama perkuliahan.
11. Kepada Adikku tersayang Hana yang selalu membantu memberikan semangat dan dukungan selama penulisan skripsi ini.
12. Kepada teman-teman Denil Asyrof, Kirti, Robert, Deo, Habibi, M.Erick, Andre P.P., Gusti, Bima dan teman-teman lainnya yang belum di sebutkan namanya yang telah mendukung, memberikan informasi dan memberikan saran selama proses perkuliahan hingga selesaiya penulisan skripsi ini.
13. Kepada semua pihak yang turut membantu dan mendukung baik secara langsung dan tidak langsung selama proses perkuliahan hingga selesaiya skripsi ini.

Palembang, 14 Januari 2018
Penulis



Wirawan Mulya

ABSTRAK
**ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP RETURN SAHAM DI
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE INDONESIA YANG
TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA**
Oleh :
Wirawan Mulya,
Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D. ,
Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D.

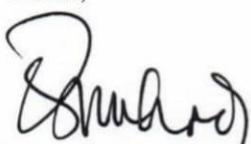
Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh rasio *Return On Equity* (ROE), *Price / Earning Ratio* (PER), *Total Asset Turn Over* (TATO), *Price To Book Value* (PBV), *Current Ratio* (CR), *Debt/Equity Ratio* (DER) dan *Times Interest Earned Ratio* (TIE) terhadap return saham. Menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan rentang tahun 2012-2016. Menggunakan metode *propulsive sampling* diperoleh 19 perusahaan dari 49 perusahaan. Dengan analisis regresi data panel pada program Eviews 9.5 SV menemukan bahwa *Return On Equity* (ROE, *Total Asset Turn Over* (TATO) dan *Price To Book Value* (PBV) memiliki pengaruh positif signifikan terhadap Return Saham, *Debt/Equity Ratio* (DER) memiliki pengaruh negatif signifikan, sedangkan *Price / Earning Ratio* (PER), *Current Ratio* (CR) dan *Times Interest Earned Ratio* (TIE) tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap Return Saham. Maka perusahaan disarankan untuk meningkatkan ROE dan TATO dengan tetap menjaga nilai DER agar dapat memaksimumkan return saham dan memuaskan investor serta untuk investor sebaiknya menggunakan rasio PBV untuk menentukan nilai saham.

Kata kunci : *Property dan Real Estate, Laporan Keuangan, Rasio Keuangan, Return Saham dan Data Panel.*

Telah kami setujui untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

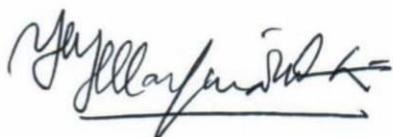
Palembang,

Ketua,



Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
NIP.196211121989111001

Anggota



Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D.
NIP.196703141993032001

Mengetahui
Pengelola Akademik Jurusan Manajemen



Drs. Yuliansyah M. Diah.,M.M.
NIP. 195607011985031003

ABSTRACT

THE FINANCIAL RATIO ANALYSIS TO STOCK RETURN AT PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANY LISTED IN INDONESIA STOCK EXCHANGE

By :

Wirawan Mulya,
Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D. ,
Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D.

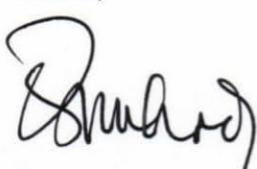
This research is meant to find out the effect of *Return On Equity* (ROE), *Price / Earning Ratio* (PER), *Total Asset Turn Over* (TATO), *Price To Book Value* (PBV), *Current Ratio* (CR), *Debt/Equity Ratio* (DER) and *Times Interest Earned Ratio* (TIE) toward *Stock Return*. Used secondary data from financial statements of *property* and *real estate* company listed in Indonesia Stock Exchange . With panel data analysis in Eviews 9.5 program found *Return On Equity* (ROE, *Total Asset Turn Over* (TATO) and *Price To Book Value* (PBV) have significant positive effect *Stock Return*, *Debt/Equity Ratio* (DER) have significant negative effect to stock retrun, while *Price / Earning Ratio* (PER), *Current Ratio* (CR) dan *Times Interest Earned Ratio* (TIE) don't have significant effect to stock return. Then companies are advised to increase ROE and TATO while maintaining the value of DER in order to maximize stock returns and satisfy investors, as well as for investors should use PBV ratio to measure stock value.

Keyword : *Property and Real Estate, Financial Statement, Financial Ratio, Stock Retun and Panel Data.*

Palembang,

Leader,

Member



Drs. Isnurhadi, M.B.A., Ph.D.
196211121989111001



Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D.
196703141993032001

Ascertain
Academic Manager Of Management Departement



Drs. Yuliansyah M. Diah, M.M.
NIP. 195607011985031003

RIWAYAT HIDUP



Nama Mahasiswa	: Wirawan Mulya
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Tempat/Tanggal Lahir	: Palembang / 31 Maret 1995
Agama	: Budha
Status	: Belum Menikah
Alamat Rumah (Orang Tua)	: Jalan Mayor Santoso. No 3108, RT 16 RW 5 20 Ilir
Alamat Email	: wiramulya31@gmail.com
Pendidikan Formal	
Sekolah Dasar	: SD Baptis Palembang
SLTP	: SMPK Frather Xaverius 1
SLTA	: SMA Xaverius 3
S-1	: Universitas Sriwijaya
Pengalaman Organisasi	: Persaudaraan Pemuda Buddhis Dharmakirti (PPBD)

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan Ujian Komprehensif	i
Lembar Persetujuan Skripsi.....	ii
Surat Pernyataan Integritas Karya Ilmiah	iii
Motto dan Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Ucapan Terimakasih.....	vi
Abstrak	viii
Riwayat Hidup.....	x
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Gambar	xiv
Daftar Lampiran	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB 2 STUDI KEPUSTAKAAN.....	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signalling Theory</i>)	9
2.1.2 Teori Agency	10
2.1.3 Pecking Order Theory	10
2.1.4 Pasar Modal	11
2.1.5 Saham	12
2.1.6 Nilai Saham	12
2.1.8 Retun Saham	13
2.1.9 Analisis Fundamental	13
2.1.10 Analisis Rasio	14
2.1.11 Return On Equity (ROE)	15
2.1.12 Price Earning Ratio (PER)	15

2.1.13 Total Asset Turnover (TATO)	16
2.1.14 Price To Book Value (PBV)	16
2.1.15 Current Ratio (CR)	16
2.1.16 Debt To Equity Ratio (DER)	17
2.1.17 Time Interest Earned (TIE)	17
2.2 Penelitian Terdahulu	18
2.3 Hubungan Variabel Independent Dengan Variabel Dependen.	28
2.4 Hipotesis	33
2.5 Kerangka Pikir	34
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	35
3.1 Ruang Lingkup Penelitian	35
3.2 Rancangan Penelitian	35
3.3 Jenis dan Sumber Data	35
3.4 Teknik Pengumpulan Data	35
3.5 Populasi dan Sampel	36
 3.5.1 Populasi	36
 3.5.2 Sampel	36
3.6 Teknik Analisis	37
 3.6.1 Statistik Deskriptif	37
 3.6.2 Analisis Data Panel	37
 3.6.3 Uji Asumsi Klasik	40
 3.6.4 Uji Hipotesis	42
3.7 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	43
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	45
4.2 Hasil Penelitian	45
 4.2.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif	45
 4.2.2 Uji Data Panel	48
 4.2.3 Uji Asumsi Klasik	49
 4.2.4 Uji Hipotesis	54
4.3 Interpretasi	58

4.4 Pembahasan	59
4.4.1 Pengaruh ROE terhadap Return Saham	59
4.4.2 Pengaruh PER terhadap Return Saham	60
4.4.3 Pengaruh TATO terhadap Return Saham	62
4.4.4 Pengaruh PBV terhadap Return Saham	63
4.4.5 Pengaruh CR terhadap Return Saham	64
4.4.6 Pengaruh DER terhadap Return Saham	65
4.4.7 Pengaruh TIE terhadap Return Saham	66
4.5 Implikasi Penelitian	69
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	71
5.1 Kesimpulan	71
5.2 Saran Penelitian	72
5.3 Keterbatasan Penelitian	73
Daftar Pustaka.....	75
Lampiran	80

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Peringkat Investasi 2016.....	3
Tabel 1.2 Rata-Rata Rasio Keuangan Perusahaan <i>Property & Real Estate</i> (19 Emiten)	4
Tabel 3.1 Penelitian Terdahulu.....	22
Tabel 3.2 Operasi Variabel	43
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif Perusahaan Sampel (N= 95)	46
Tabel 4.2 Chow Test.....	48
Tabel 4.4 LM Test	49
Tabel 4.5 Korelasi antar variabel independen.....	50
Tabel 4.6 Durbin-Watson Statistik.....	51
Tabel 4.7 Uji Park	51
Tabel 4.8 Uji Glejser	52
Tabel 4.8 Model <i>Common Effect Model</i> dan metode Panel EGLS (Cross-section weights)	53
Tabel 4.9 Uji R-Square	57
Tabel 4.9 Rangkuman Hasil Penelitian	58
Tabel 4.10 Pengaruh PER dan PBV	61
Tabel 4.11 Rata-rata hubungan ROE,TATO, CR, DER dan TIE terhadap Return	65
Tabel 4.12 Rata-rata hubungan DER dan Return per rentang TIE.....	67

Daftar Gambar

Gambar 3.1 Kerangka Pikir	34
Gambar 4.1 Kriteria Autokorelasi Durbin-Watson Statistik	50

Daftar Lampiram

Lampiran 1. Data Penelitian	80
Lampiran 2. Rasio Keuangan 2012	89
Lampiran 3. Rasio Keuangan 2013	89
Lampiran 4. Rasio Keuangan 2014	90
Lampiran 5. Rasio Keuangan 2015	90
Lampiran 6. Rasio Keuangan 2016	91
Lampiran 7. Data Panel Penelitian	91
Lampiran 8. Sampel Penelitian.....	94
Lampiran 9. Penentuan Model Data Panel	95
Lampiran 10. Uji Asumsi Klasik	95
Lampiran 11 Hasil Uji Data Panel <i>Common Effect</i>	97
Lampiran 12. Pengaruh Variabel secara parsial per variabel terhadap return	98
Lampiran 13. Pengaruh Variabel secara parsial per variabel terhadap return dengan vairabel lainya tanpa dipengaruhi konstanta	99
Lampiran 14. Pengaruh Variabel secara parsial per variabel terhadap return dengan vairabel lainya dengan dipengaruhi konstanta	102
Lampiran 15. TIE dan DER setiap retang TIE.....	104
Lampiran 16. Pengaruh TIE dan DER setiap retang TIE	106
Lampiran 17. Perubahan PER	109
Lampiran 18. Δ Laba dan Δ ROE	111

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di masa yang terus berkembang ini sarana investasi maju sangat pesat, ditambah dengan majunya teknologi informasi dan komunikasi berupa internet menyebabkan akses atas berbagai sarana investasi menjadi semakin mudah. Di antara sarana investasi tersebut ada yang menawarkan return yang tinggi dengan resiko yang besar, ada pula yang menawarkan investasi yang aman dengan keuntungan yang rendah. Ada pula investasi pada aset rill dan aset finansial. Di antara sarana investasi tersebut ada perusahaan yang bergerak menghasilkan produk investasi aset rill dengan menerbitkan sarana investasi aset finansial seperti pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

Perusahaan-perusahaan besar pada sektor *property* dan *real estate* seperti Agung Podomoro Land atau Ciputra Group menerbitkan saham untuk aktifitas pendanaanya. Jadi perusahaan *property* dan *real estate* yang menerbitkan sahamnya secara langsung maupun tidak langsung memiliki hubungan di dua sektor tersebut. Dalam penelitian ini kita akan membahas mengenai saham perusahaan *property* dan *real estate* tersebut yang mana memiliki tingkat return lebih tinggi dibandingkan dengan sektor aset rill pada sektor *property* dan *real estate* dengan melihat berbagai faktor yang mempengaruhinya dengan menggunakan analisis fundamental.

Perusahaan *property* dan *real estate* seperti yang dibahas menerbitkan saham sebagai salah satu alternatif pendanaanya. Dari sisi investor, saham merupakan tanda atas kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas (Tjipto Darmaji & Hendy M. Fakhrudin, 2011 : 178). Saham berwujud selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut. Selain itu saham yang beredar di Indonesia hanya dapat diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia yang menjadi pasar tunggal saham di Indonesia dengan pengawasan dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Sehingga dalam investasi saham kemungkinan penipuan atau *fraud* sangat kecil karena kita memiliki atau membeli kepemilikan suatu badan usaha yang resmi dan melalui proses legalitas yang terjamin.

Melihat kinerja investasi saham pada tahun 2016 sebagai pembanding, IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) merupakan produk investasi dengan tingkat rata-rata return terbaik seperti pada data tabel 1, dengan prospek sebesar 15,32%. Dibandingkan dengan investasi obligasi pemerintah memiliki selisih 5% dengan return 10,36%. Kemudian disusul dengan reksa dana dengan rata-rata 8,33%. Selain itu terdapat sektor properti memberikan return terendah dengan nilai rata-rata 2,75% sedangkan saham perusahaan properti dan *real estate* dengan indeks JKPROP tahun 2016 memberikan return hingga 9,75%.

Tabel 1.1 Peringkat Investasi 2016

No	Investasi	Return
1	IHSG	15,32%
2	Obligasi Pemerintah	10,36%
3	Indeks ^JKPROP	9,57%
4	Rata-Rata Reksa Dana Campuran	9,29%
5	Rata-Rata Reksa Dana Pendapatan Tetap	8,02%
6	Rata-Rata Reksa Dana Saham	7,70%
7	Rata-Rata Unit Link Saham	7,48%
8	Rata-Rata Unit Link Pendapatan Tetap	7,40%
9	Rata-Rata Unit Link Campuran	7,09%
11	Rata-Rata Reksa Dana Pasar Uang	4,63%
12	Properti Tipe Kecil	3,76%
13	Properti Tipe Menegah	3,20%
14	Properti Tipe Besar	1,32%
15	Emas Antam	-0,79

Sumber : BI, Infovesta dan Kontan, diolah

Pada tahun 2016 terlihat adanya selisih antara investasi sektor *property* dan *real estate* dengan kinerja perusahaan yang bergerak pada sektor tersebut. Menggunakan Teori sinyal menjelaskan fenomena ini berhubungan dengan informasi yang diterbitkan oleh emiten saham. Informasi ini wajib diterbitkan oleh emiten dalam bentuk laporan tahunan dan laporan keuangan triwulan yang dapat menjadi pendoman untuk membedakan antara perusahaan berkinerja baik dan buruk di pasar modal (Brighamm, 2011). Hal ini berbeda dengan investasi properti dan *real estate* dimana harga dibentuk menggunakan mekanisme *Supply and Demand*. Jika informasi yang di terbitkan mengandung nilai positif atau *good news*, pasar akan bereaksi positif terhadap harga saham begitu juga sebaliknya jika infomasi tersebut mengandung nilai negatif atau *bad news*, kemungkinan

pasar akan bereaksi negatif (Jogiyanto, 2013). Untuk mengukur informasi tersebut kita menggunakan teknik analisis rasio. Analisis rasio keuangan merupakan analisis fundamental yang membandingkan pos-pos dalam laporan keuangan dengan membagi suatu pos dengan pos lainnya (Kasmir, 2013).

Tabel 1.2 Rata-Rata Rasio Keuangan Perusahaan *Property & Real Estate* (19 Emiten)

Tahun	2012	2013	2014	2015	2016
Return	30,97% %	30,797%	48,991%	-14,993%	3,696%
ROE	0,1212	0,1331	0,1405	0,1057	0,0989
PER	21,0467	21,4682	14,6866	21,6872	17,3841
TATO	0,2535	0,2550	0,2533	0,2215	0,2165
PBV	2,7335	2,7751	3,6547	2,5914	2,4275
CR	1,8963	2,0993	2,1848	2,2708	2,5944
DER	0,7474	0,8743	0,9162	0,9602	0,9139
TIE	4,0512	3,1488	5,6519	4,6832	2,1726

Sumber : IDX diolah

Menggunakan analisis rasio pada 19 emiten seperti pada tabel di atas, rata-rata kinerja perusahaan-perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan. Return dari tahun 2012 yang awalnya mencapai 30,97% mengalami sedikit penurunan pada 2013 menjadi 3,696 dan mengalami kenaikan sebesar 18,194% tetapi pada 2015 mengalami penurunan hingga rugi 14,993%, sedangkan tiga tahun sebelumnya terus memberikan return di atas 30%. Selain itu rasio-rasio lainnya yang berhubungan dengan profitabilitas dan aktifitas juga mengalami penurunan, seperti pada ROE yang memiliki trend penurunan dari 0,1212 pada 2012 turun sekitar 20% pada 2016 menjadi 0,0989, begitu juga untuk rasio TATO dan TIE. Tetapi CR mengalami peningkatan sekitar 36% dari tahun 2012 dengan nilai 1,8963 menjadi 2,5944 pada 2016. Selain itu rasio pasar dari 2012 hingga 2016 juga mengalami penurunan seperti pada PBV yang turun 0,306

poin dan PER yang turun 3,6626 poin. Maka dari uraian tersebut jelas bahwa terjadi penurunan kinerja dari beberapa perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* terutama pada return yang turun lebih dari 50% selama periode 2012~2016.

Menggunakan penelitian-penelitian terdahulu kita melihat bagaimana hubungan rasio tersebut dengan metode teruji seperti dalam “Effect of Internal and External Factors the Return of Infrastructure Stocks and Supporting “ oleh Reyland H. , Lukytawati A. dan Bunasar S. (2015) yang menemukan CR dan ROE memiliki pengaruh negatif terhadap return saham kemudian DER dan PER tidak memiliki pengaruh terhadap return saham. Adapun penelitian “The Effect of Internal and External Factors on Stock Return:Empirical Evidence from the Indonesian Construction Subsector” Widya R. U., Sri Hartoyo dan Tubagus Nur A. M. (2015) yang menemukan bahwa PER dan DER pada sektor *property* dan *real estate* memiliki pengaruh negatif serta penelitian Pinradee Petcharabol & Suppanunta Romprasert (2014) menemukan CR dan ROE memiliki pengaruh positif sedangkan DER memiliki pengaruh negatif serta penelitian Braham S.A. & Beham S (2013) yang menemukan CR memiliki pengaruh positif.

Adapun penelitian Neni Awika Andansari *et al.*(2015) yang membahas ROE dan PBV memiliki pengaruh positif terhadap return tetapi TATO tidak memiliki pengaruh. Adapun penelitian Ratna Novita Sari (2017) dan penelitian Ni Wayan S.K. & A.A.G.P Widan Putra (2016) yang memperkuat ROE dan PBV memiliki pengaruh positif terhadap return saham. Tetapi berbeda pada penelitian oleh M. Shabri Abd. Majid & Benazir (2015), PBV secara langsung memiliki pengaruh negatif terhadap return saham, serta penelitian Matius Robert *et al.*

(2016) yang juga menemukan PBV memiliki pengaruh negatif terhadap return saham. Kemudian pada penelitian Khusul Khotimah & Isrochmani Murtaqi (2013) menemukan bahwa TATO memiliki pengaruh positif terhadap return saham yang ini berbeda dengan penelitian Ratna Novita Sari pada tahun 2017.

Kemudian penelitian mengenai TIE yang dilakukan Dr. Anas AL-Qudah (2013) dan Wajid Khan *et al.*(2013) menemukan TIE memiliki pengaruh positif terhadap return saham. Hal ini berbeda dengan yang ditemukan oleh Trần Nha Ghi (2015) menemukan TIE tidak memiliki pengaruh terhadap return saham.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mencari hubungan dan pengaruh variabel ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE terhadap return saham sektor property dan *real estate* pada tahun 2012 hingga tahun 2016 menggunakan metode analisis data panel dengan judul “Analisis Rasio Keuangan Terhadap Return Saham di Sektor Property dan *Real Estate* Indonesia yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian kali ini antara lain :

1. Bagaimana pengaruh ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE terhadap return saham sektor *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012-2016 ?

2. Faktor apakah yang paling dominan terhadap return saham di antara rasio ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE di perusahaan *Property* dan *Real Estate* di tahun 2012-2016 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Maka tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk meneliti dan menganalisa pengaruh ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE terhadap Return saham pada sektor *Property* dan *Real Estate* tahun 2012- 2016.
2. Untuk mengidentifikasi faktor apa di antara ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE yang paling berpengaruh terhadap return saham pada sektor *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012-2016.

1.4. Manfaat penelitian

Manfaat Teoritis :

1. Bagi Penulis

Dari penelitian ini penulis dapat melihat dan mempelajari pengaruh ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE terhadap return saham sektor *Property*, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan pada tahun 2012 - 2016 menggunakan data panel.

2. Refrensi Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi bagi peneltian mengenai hubungan variabel ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE terhadap return saham pada sektor properti dan *real estate*.

Manfaat Praktisi:

1. Bagi Manajerial

Manajerial perusahaan, penelitian ini dapat dijadikan infomasi atas pengambilan keputusan proyeksi atau kebijakan atas kondisi perusahaan. Sehingga perusahaan dapat menilai kinerja serta nilai perusahaannya di mata masyarakat dan pasar modal.

2.Bagi Investor

Dari penelitian ini dapat menjadi masukan untuk investor dalam memproyeksikan dan menilai retrun suatu perusahaan dengan menggunakan ROE, PER, TATO, PBV, CR, DER dan TIE sehingga dapat menjadi masukan dalam pengambilan keputusan dan memilih saham.

Daftar Pustaka

- Aga, B. S., Mogaddam, V. F. and Samadiyan, B. 2013. 'Relationship between liquidity and stock returns in companies in Tehran Stock Exchange', Applied mathematics in Engineering, Management and Technology, 1(4), pp. 278–285. Available at: www.amiemt-journal.com. Accessed on 4 November 2017.
- Amalia Husna Dita & Isrochmani Murtaqi. 2014. 'The Effect Of Net Profit Margin, Price To Book Value and Deb To Equity Ratio To Stock Returns In The Indonesian Consumer Goods Industr', Journal Business and Management Vol . 3, No.3, 2014: 305-315, Available at: journal.sbm.itb.ac.id/index.php/jbm/article/download/1214/757. Accessed on 4 November 2017.
- Anas AL-Qudah. 2013.' The Effect of Operating Leverage & Time Interest Earned On Stock Returns in the Amman Stock Exchange (Analytical Study – Industrial Sector)', International Journal of Contemporary Business Studies Vol: 4, No: 5.May, 2013 ISSN 2156-7506 Available at: https://www.researchgate.net/profile/Dranas_Al-Qudah/publication/262911605_The_Effect_of_Operating_Leverage_Time_Interest_Earned_On_Stock_Returns_in_the_Amman_Stock_Exchange_Analytical_Study_-_Industrial_Sector/links/00463539236b38f65d000000/The-Effect-of-Operating-Leverage-Time-Interest-Earned-On-Stock>Returns-in-the-Amman-Stock-Exchange-Analytical-Study-Industrial-Sector.pdf. Accessed on 4 November 2017.
- Ang, Robert. 2010. Buku Pintar Pasar Modal Indonesia, Edisi 7, Jakarta,Mediasoft Indonesia.
- Anggraeni L. , Reyland Herdt, & Bunasar Sanim. 2015. Analysis the Effect of Internal and External Factors the Return of Infrastructure Stocks and Supporting, , International Journal of Science and Research (IJSR) ISSN (Online): 2319-7064 Index Copernicus Value (2015):78.96 Available at: <http://www.ijsr.net/archive/v6i5/ART20173285.pdf>. Accessed on 4 November 2017.
- Anwaar, M. 2016. 'Impact of Firms' Performance on Stock Returns (Evidence from Listed Companies of Ftse-100 Index London, UK)', Global Journal of Management and Business Research, 16(1). Available at: https://globaljournals.org/GJMBR_Volume16/5-Impact-of-Firms-Performance.pdf. Accessed on 4 November 2017.
- Arikunto, S. 2010. Prosedur Penelitian Suatu pendekatan praktik. Jakarta: PT Rineka Cipta

- Basalama, I. S., Murni, S. and Sumarauw, J. S. 2017. ‘Pengaruh Current Ratio, DER Dan ROA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Automotif Dan Komponen Periode 2013-2015’, Jurnal EMBA, 5(2), pp. 1793–1803. Available at:
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/Manajemen/article/download/16228/13143>, Accessed on 4 November 2017.
- Brealey, R., Myers, S. and Allen, F. 2011. Principles of Corporate Finance, Journal of Banking & Finance. doi: 10.1016/0378-4266(82)90040-1.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. 2011. Dasar-dasar Manajemen Keuangan, Edisi 11, Penerjemah Ali Akbar Yulianto, Salemba Empat, Jakarta.
- Budi Rahardjo.2013. Keuangan dan Akuntansi untuk Manajer Non Keuangan. Edisi Kedua. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Damayanti. 2013. Pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan, peluang bertumbuh dan profitabilitas terhadap struktur modal (studipada perusahaan farmasi yang tedaftar di Bursa efek Indonesia).Jurnal Perspektif Bisnis, Vol.1, No.1, Juni 2013, ISSN : 2338-5111
- Darmadji, Tjiptono dan Hendy M. Fakhruddin. 2011, Pasar Modal Di Indonesia.Edisi 3. Jakarta:Salemba Empat
- Dewi Hanggraeni. (2012). Manajemen Sumber Daya Manusia. Jakarta: lembagaPenerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Dwi, Prastowo. 2011. Analisis Laporan Keuangan, Konsep dan Aplikasi. Edisi Ketiga. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Erari, Anita (2014), Analisis Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Return On Asset Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia, Jurnal Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas CenderawasihVol.5 No.2 September 2014. Available at:
<https://media.neliti.com/media/publications/110776-ID-analisis-pengaruh-current-ratio-debt-to.pdf>.
- Fahmi, i. 2014. Analisis Laporan Keuangan. Bandung ; Alfabet
- Friska Firnanti. 2011. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Bisnis dan Akuntansi,13(2),119-128.
- Ghi, T. N. and Ba. 2015.‘The Impact of Capital Structure and Financial Performance on Stock Returns of the Firms in Hose’, International Journal of Information Research and Review, 2(6), pp. 734–737.

- Ghozali, Imam. 2011. Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 19 (edisi kelima.) Semarang: Universitas Diponegoro.
- Gujarati, Damodar N. 2013. Dasar-Dasar Ekonometrika. Edisi 3. Jakarta: Salemba Empat
- H.M,Jogiyanto.2013. Teori Portofolio dan Analisis Investasi,Edisi 9, BPFE-UGM. Yogyakarta .
- Hanafi, Mamduh dan Halim, Abdul. 2012. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Ketiga. Cetakan Pertama. Penerbit : UPP Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta
- Husnan, Suad dan Enny Pudjiastuti. 2012. Dasar-Dasar Manajemen Keuahan. Edeisi Keenam. Cetakan Pertama. Penerbit L UPP STIM YPKN. Yogyakarta
- Kanita, 2014. Pengaruh Struktur Aktiva dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Perusahaan Makanan Dan Minuman,. Trikonomika Volume 13 No 2, Hal 127-135, ISSN 1411-514X.
- Karlina N.W.S & A.A.G.P.Widan Putra .2016, ‘Pengaruh Devidend per Share , Return on Equity, dan Price to Book Value Terhadap Return Saham’, ISSN: 2302-8556 E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana Vol.15.3. Juni (2016):2082-2106, Available at: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/Akuntansi/article/view/18279/13958>. Accessed on 5 November 2017.
- Kasmir. 2013. Analisis Laporan Keuangan. Rajawali Pers: Jakarta
- Khan, W., Naz, A., Khan, M., Khan, W., K., Q., & Ahmad, S. 2013. ‘The Impact of Capital Structure and Financial Performance on Stock Returns “ A Case of Pakistan Textile Industry ””, Middle-East Journal of Scientific Research, 16(2), pp. 289–295. doi: 10.5829/idosi.mesr.2013.16.02.11553
- Khusnul Khotimah & Isrochmani Murtaqi. 2013.’ The Fundamental Analysis Of Indonesian Stock Return (Case Study: Listed Public Companies In Sub-Sector Food and Beverage For The Period (2003-2012)’, Journal Business and Management Vol. 4, No.1, 2015: 95-104 Available at: <http://journal.sbm.itb.ac.id/index.php/jbm/article/viewFile/1391/827>. Accessed on 5 November 2017.
- Kieso, Weygant, & Warfield. 2011. Intermediate accounting, Edisi 12.Jakarta: Erlangga.
- Lihan Rini Puspo Wijaya dan Bandi Anas Wibawa. 2010. Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Devidnet Terhadap Nilai Perusahaan. Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto.

- M. Shabri Abd. Majid and Benazir. 2015, “An Indirect Impact of the Price to Book Value to the StockReturns: An Empirical Evidence from the Property Companies in Indonesia”, Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol. 17, No. 2, November 2015, 91-96 ISSN 1411-0288 print / ISSN 2338-8137 online
- Martinus Robert Hutaikuk, Muhammad Awaluddin, Amiruddin & Riduansyah . 2016.”The New Evidence On Risk And Price To Book Value Effects In Stock Returns”, Academic Research International Vol. 7(4) September 2016, Available at : [http://www.savap.org.pk/journals/ARInt./Vol.7\(4\)/2016\(7.4-19\).pdf](http://www.savap.org.pk/journals/ARInt./Vol.7(4)/2016(7.4-19).pdf). Accessed on 5 November 2017.
- Munawir. 2010. Analisis Laporan Keuangan. Edisi 4. Yogyakarta: Liberty
- Moch. Doddy Ariefianto. 2012. Ekonometrika esensi dan aplikasi dengan menggunakan Eviews. Penerbit Erlangga.
- Neni Awika Andansari, Kharis Raharjo, & Rita Andini. 2015.’ Pengaruh Return On Equity (ROE), Price Earning Ratio(PER), Total Asset Turnover (TATO) dan Prce To Book Value (PBV) Terhadap Return Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di BEI Periode 2008-2014)’, Journal Of Accounting UNPAD, Volume 2 No.2 Maret 2016, Available at: <https://www.coursehero.com/file/18518422/13>. Accessed on 5 November 2017.
- Nofrita, R. 2013.’Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Deviden sebagai Variabel Intervening’, Jurnal Akuntansi, 1(1), pp. 1–23. Available at: <http://ejournal.unp.ac.id/students/index.php/akt/article/view/86>. Accessed on 5 November 2017.
- Subagyo, Pangestu. 2012. *Statistika Deskriptif*. Edisi 5, Cetakan ke 1. BPFE. Yogyakarta.
- Petcharabul, P. and Romprasert, S. 2014. ‘Technology Industry on Financial Ratios and Stock Returns’, journal of business and economics USA, 5(5), pp. 739–746. doi: 10.15341/jbe(2155-7950)/05.05.2014/012.
- Poppy Nurmayanti dan Eka Setiawati, 2012. “Bond Rating dan Pengaruhnya Terhadap Laporan Keuangan”. Pekbis Jurnal, Vol.4, No.2, Juli 2012: 95-106 . Available at: <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=31961&val=2278/> . Accessed on 25 Desember 2017.
- Pudjiastuti, E., dan Husnan, S. 2015. Dasar Dasar Manajemen Keuangan. Cetakan Ketujuh. UPP Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta.

Rakhimsyah dan Gunawan. 2011. Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Deviden dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Investasi. Vol. 7 No. 1 Hal. 31-45.

Rebecca, Yulisa dan Sylvia Veronica Siregar. 2012. Pengaruh Corporate Governance Index, Kepemilikan Keluarga, dan Kepemilikan Institusional terhadap Biaya Ekuitas dan Biaya Utang: Studi Empiri pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. Simposium Nasional Akuntansi XV Banjarmasin.

Sari, R. N. (2017) ‘Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Terhadap Return Saham Perusahaan Manufaktur Dengan Nilai Perusahaan Sebagai Variabel Intervening Periode 2010-2014’, Jurnal Pendidikan dan Ekonomi, 6(1), pp. 88–95. Available at: <http://journal.student.uny.ac.id/ojs/index.php/ekonomi/article/download/6077/5804>. Accessed on 5 November 2017.

Widya Retno Utami, Sri Hartoyo dan Tubagus Nur Ahmad Maulana. 2015. “The Effect of Internal and External Factors on Stock Return: Empirical Evidence from the Indonesian Construction Subsector”. Asian Journal of Business and Management (ISSN: 2321 - 2802) Volume 03 – Issue 05.

Widoatmodjo, Sawidji, 2012. Cara Cepat Memulai Investasi Saham Panduan bagi Pemula, Elex Media Komputindo, Jakarta.

Yuliani, Laura Lidwina Erni,2014. “Analisis Rasio Keuangan dan Sinking Fund Guna Memprediksi Peringkat Obligasi”, Jurnal FE akuntansi Universitas Lampung. Available at: <http://fe-akuntansi.unila.ac.id/download/11022014-0911031054.pdf>. Accessed : 24 Desember 2017.