

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perekonomian di masa sekarang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Perusahaan yang menginginkan kemajuan dalam bidang usahanya akan membutuhkan tambahan modal. Salah satu cara bagi perusahaan dalam mendapatkan tambahan modal yaitu dengan menawarkan kepemilikan perusahaan kepada masyarakat melalui pasar modal. Menurut UU Pasar Modal No.8 tahun 1995, Pasar modal merupakan suatu kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran efek, perusahaan public yang berkaitan dengan efek yang diterbitkan, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Pasar modal memiliki peranan yang penting dalam kemajuan perekonomian suatu bangsa, karena perusahaan dapat mendapatkan dana untuk menunjang kegiatan operasionalnya, salah satu caranya melalui sarana pasar modal tersebut. Pasar modal dapat mengalokasikan dana secara efisien dan dapat menyalurkan dana yang mereka miliki.

Investasi saham merupakan salah satu jenis investasi pada pasar modal yang banyak diminati oleh investor di Indonesia. Maka investor memerlukan berbagai informasi atau melakukan penilaian terhadap perusahaan yang menerbitkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI). Tentunya investor akan lebih tertarik menanamkan modalnya pada perusahaan yang dapat memberikan keuntungan yang tinggi. Keuntungan investasi saham dapat dicerminkan melalui pembagian laba setiap tahun (*deviden*) maupun keuntungan (*return*) yang di dapat dari selisih harga saham.

Berkembangnya investasi saham di Indonesia di tandai dengan banyaknya investor yang menginvestasikan dana salah satunya pada sektor jasa. Bisnis di bidang jasa menunjukkan perkembangan yang cukup pesat setiap tahunnya. Sektor jasa merupakan salah satu sektor prioritas dalam perekonomian Indonesia dibandingkan dengan sektor lainnya, di mana setiap tahunnya kontribusi sektor jasa terhadap PDB Nasional selalu mengalami peningkatan. Pada tahun 2010 kontribusi sektor jasa mencapai 45% kemudian meningkat menjadi 60% pada tahun 2016 dan masih berpotensi untuk meningkat. Sejak tahun 2010-2016, sektor jasa telah berhasil menciptakan 21 juta lapangan kerja, jauh

lebih besar daripada sektor manufaktur yang hanya mencapai 2,2 juta. (www.suara.com).

Industri jasa di Indonesia dikategorikan kedalam empat sektor diantaranya yaitu Sektor Infrastruktur Utilitas dan Transportasi, Sektor Keuangan, Sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi serta Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang cukup besar, dengan kontribusi 9,98 persen. Kontribusi sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan bagi pembentukan produk domestik bruto (PDB) pun cukup signifikan, yakni 10,38 persen. Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan ini dapat meningkatkan jumlah lapangan pekerjaan dan berdampak pada pengurangan ketersediaan properti. Hal ini menjadi tantangan pengembang dan pemerintah, oleh karena itu pembanguan sektor ini menjadi fondasi dari pembangunan nasional. (properti.kompas.com).

Sehingga investasi dalam sektor properti dianggap sebagai investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang besar karena sektor properti dipercaya akan selalu berkembang setiap tahunnya. Pada tahun 2013 dan pertengahan pertama tahun 2014 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam dan jelas harga properti Indonesia meningkat. Pertumbuhan ini terjadi karena perekonomian Indonesia yang mulai stabil. Pertumbuhan sektor properti pada tahun 2014 sampai 2016 masih berpotensi untuk berkembang dan memiliki permintaan yang tinggi. Perlonjakan yang terjadi sepanjang tahun tersebut membuat saham sektor properti menjadi salah satu primadona bursa saham Indonesia. (www.indonesia-investments.com)

Pembangunan di Indonesia masih mengandalkan dana pemerintah oleh karena itu masalah yang dihadapi sektor Properti Real Estate pada saat ini adalah terkendalanya dana. Selain itu, masih ada sejumlah alasan dibalik melambatnya sektor Properti Real Estate di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang melemah, sentimen bisnis yang menurun, ditambah kondisi harga yang sudah terlalu tinggi, kenaikan BI Rate, pemberlakuan aturan LTV (*Loan to Value*), serta permintaan yang mengalami kejenuhan, membuat pasar properti semakin menurun.

Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Keuntungan (*return*) merupakan suatu faktor yang mempengaruhi minat investor untuk

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

melakukan suatu investasi dalam suatu perusahaan, dengan tingginya tingkat pengembalian yang diberikan oleh perusahaan kepada investor, maka menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja perusahaan yang baik, apabila suatu perusahaan memiliki kinerja yang baik maka akan berpengaruh juga terhadap nilai perusahaan yang berarti saham perusahaan akan banyak diminati dan akan berpengaruh kepada harga saham yang meningkat, sehingga *return* saham pun akan meningkat. Baik buruknya kinerja perusahaan dapat dijadikan sebagai tolak ukur bagi investor dalam menentukan pembelian saham perusahaan. Tentunya investor akan menjatuhkan pilihannya pada perusahaan yang memiliki reputasi yang baik.

Return juga merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan dari suatu investasi yang dilakukan oleh para investor. Investor yang akan menanamkan modalnya di pasar modal terlebih dahulu melihat harga saham perusahaan mana yang paling menguntungkan, karena jika harga saham perusahaan meningkat maka *return* yang akan didapatkan oleh para investor pun akan meningkat. Nilai *return* diperoleh dari selisih harga saham tahun sekarang dibandingkan dengan harga saham tahun sebelumnya. Jika harga saham tahun sekarang lebih besar dari harga saham tahun sebelumnya maka investor akan mendapatkan keuntungan yang dikenal dengan *return* positif. Namun sebaliknya jika harga saham tahun sekarang lebih kecil dari harga saham tahun sebelumnya maka investor akan mengalami kerugian yang dikenal dengan *return* negatif. Penurunan dan pencapaian yang kurang baik dari sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan tentunya akan berakibat kurang baik bagi para investor yang sudah menginvestasikan dananya, karena permintaan saham akan semakin menurun dan menurunkan harga saham. Harga saham yang semakin menurun akan berdampak pula pada *return* yang menurun yang akan diperoleh para investor. Berikut ini merupakan data rata-rata *return* saham dari empat sektor yang dikategorikan sebagai industri jasa:

Tabel 1.1
Rata-rata *Return* Saham Industri Jasa
Tahun 2014-2016 (dalam satuan persen)

No	Sektor	Tahun		
		2014	2015	2016
1	Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi	27.20	-7.83	5.38

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

2	Keuangan	13.56	1.40	17.23
3	Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan	23.20	-8.13	-12.39
4	Perdagangan, Jasa dan Investasi	10.19	-2.67	12

Sumber : www.idx.co.id (data diolah kembali)

Berdasarkan tabel 1.1 dapat diketahui nilai rata-rata *return* saham pada industri jasa menunjukkan pergerakan yang fluktuatif dari tahun ke tahun. Nilai rata-rata *return* saham yang tertinggi diperoleh sektor Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi dengan nilai sebesar 27.20 % di tahun 2014 dan rata-rata terendah diperoleh oleh Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan dengan -12.39% pada tahun 2016. Nilai rata-rata *return* saham pada sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang mencapai -12.39% yang dapat diartikan bahwa harga saham perusahaan menurun dan menyebabkan investor pada sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan mendapatkan *capital loss*.

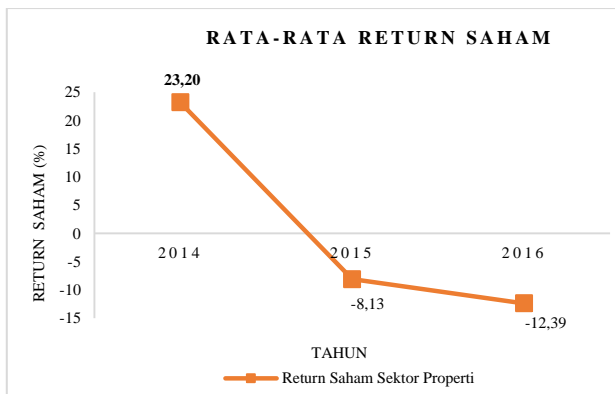
Tingkat *return* yang rendah sangat berpengaruh terhadap minat investasi bagi para investor. Investor akan kehilangan minatnya untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut jika dianggap tidak dapat memberikan *return* yang tinggi atau tidak sesuai dengan harapan investor. Bahkan bisa saja investor tersebut akan menjual investasinya pada perusahaan tersebut untuk menghindari dari kerugian yang lebih besar. Selain itu juga nilai *return* yang rendah akan mengakibatkan dampak yang tidak baik bagi nilai perusahaan, dimana citra dari perusahaan pun akan menjadi tidak baik dimata para investor dan investor pun tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Adapun nilai rata-rata *return* saham sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan selama tiga tahun penelitian apabila disajikan dalam bentuk grafik maka akan tampak seperti gambar berikut :

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Sumber : www.idx.co.id (data diolah kembali)

Gambar 1.1

Rata-rata Return Saham Perusahaan Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan Periode 2014-2016

Berdasarkan gambar 1.1 dapat diketahui bahwa *return* saham sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan selama periode 2014 sampai 2016 mengalami nilai yang cenderung menurun setiap tahunnya. *Return* saham mengalami penurunan selama dua tahun berturut-turut yaitu sebesar -8.13% dan -12.39%. Nilai *return* saham yang mencapai titik negatif menandakan bahwa nilai perusahaan sedang dalam keadaan yang buruk atau tidak baik. Nilai rata-rata *return* sektor properti real estate pada tahun 2015 sampai dengan 2016 juga merupakan nilai yang buruk dalam dua tahun terakhir.

Penurunan *return* saham sektor properti real estate pada tahun 2015 sampai dengan 2016 disebabkan oleh berbagai hal diantaranya kinerja emiten-emiten yang memburuk. Emiten properti tergantung pada kemampuan pemerintah memberikan pendanaan. Selain itu, kenaikan BI rate, ekonomi yang melambat dan kebijakan loan to value (LTV) membawa sentimen negatif ke pergerakan saham emiten properti. (<http://investasi.kontan.co.id>).

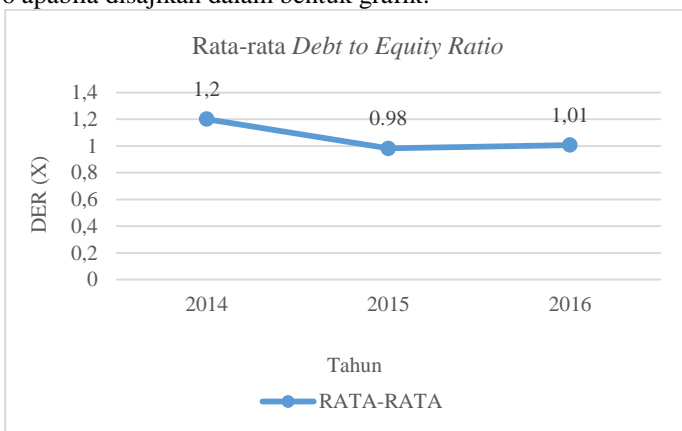
Menurut Mohamad Samsul (2006) terdapat beberapa faktor mikro yaitu faktor yang berada di dalam perusahaan yang mempengaruhi *return* saham, diantaranya laba perusahaan, nilai buku per saham, *debt equity ratio*, dan rasio keuangan lainnya.

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Faktor pertama yang mempengaruhi *return* saham adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola permodalan yang biasa dikenal dengan struktur modal. Struktur modal merupakan pertimbangan atau perbandingan antar jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Menurut Irham Fahmi (2012) “ Struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang dan modal sendiri yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan”. Struktur modal dalam dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. DER menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi total kewajibannya, dimana modal sendiri yang digunakan untuk membayar utang. Berikut ini merupakan nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan sektor properti real estate dan konstruksi bangunan periode 2014-2016 apabila disajikan dalam bentuk grafik:



Sumber : www.idx.co.id (data diolah kembali)

Gambar 1.2

Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan Periode 2014-2016

Gambar 1.2 menggambarkan nilai rata-rata DER sektor properti real estate yang mengalami fluktuatif sepanjang tiga tahun terakhir ini. Nilai rata-rata DER terendah terjadi pada tahun 2015 dengan nilai 0,98

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

sedangkan nilai DER tertinggi terjadi pada tahun 2014 dengan nilai mencapai 1,2.

Nilai rata – rata DER yang terjadi menggambarkan bahwa sebagian besar komposisi pendanaan perusahaan sektor properti real estate lebih banyak dibiayai oleh pinjaman atau hutang dibanding dengan modal perusahaan. *Debt to Equity Ratio* (DER) menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian dari modal sendiri atau ekuitas yang digunakan untuk membayar hutang. DER dapat memberikan sinyal yang positif dan negatif terhadap *return* saham. Menurut Robert Ang (1997) “Semakin tinggi rasio DER menunjukkan tingkat pengembalian yang semakin kecil. Risiko yang ditanggung oleh investor akan semakin tinggi karena tingkat hutang yang tinggi berarti beban bunga juga akan semakin tinggi dan berakibat menurunkan *return* saham”. Dengan nilai DER yang tinggi maka perusahaan memiliki kewajiban yang lebih besar dan harus menanggung beban bunga, penggunaan hutang yang besar ini akan meningkatkan risiko gagal bayar.

Tingginya nilai DER dianggap sebuah informasi yang buruk bagi investor, karena dengan perusahaan memiliki DER yang tinggi maka investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut karena menandakan saham kurang diminati sehingga permintaan terhadap saham perusahaan akan turun dan ini dinilai akan berakibat pada harga saham yang akan turun juga dan secara otomatis *return* saham yang akan didapatkan oleh investor pun akan menurun.

Pada umumnya investor tidak tertarik jika nilai DER perusahaan tinggi karena risikonya yang besar, namun menurut teori Modigliani dan Miller (1958) sampai batas tertentu (*optimum*) besarnya *debt* dapat meningkatkan kinerja perusahaan. *Debt* dapat digunakan untuk meningkatkan performace dan kinerja perusahaan. Hutang yang tinggi belum tentu mencerminkan perusahaan dalam kondisi yang buruk, perusahaan yang dapat mengelola hutangnya dengan baik menyebabkan kemungkinan berkembangnya perusahaan dimasa yang akan datang dan berujung pada peningkatan *return* saham.

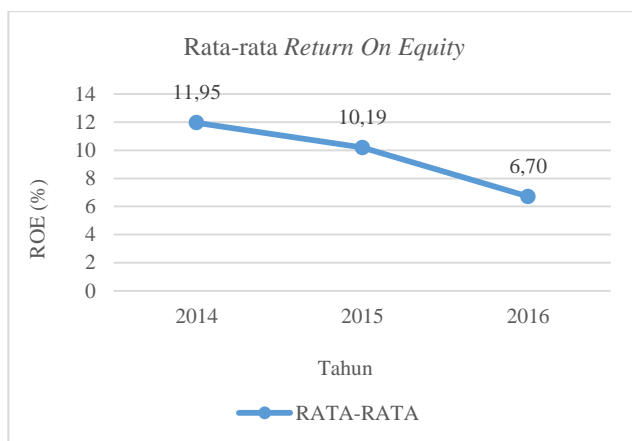
Faktor kedua yang mempengaruhi *return* saham adalah kinerja perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang dilihat dari profitabilitas. Profitabilitas mampu mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Selain sebagai tujuan utama perusahaan, laba merupakan indikator bagi perusahaan yang sangat

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

penting karena laba merupakan faktor dalam mengukur tingkat efektifitas dan efisiensi suatu perusahaan dengan seluruh dana yang ada di dalam perusahaan. Profitabilitas menurut Gitman (2009) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian dari hasil penjualan investasi serta kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang akan menjadi dasar pembagian deviden. Dalam penelitian ini indikator yang digunakan akan *Return On Equity* (ROE). ROE merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal sendiri. Berikut ini adalah nilai rata-rata *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan sektor properti real estate periode 2014-2016 apabila disajikan dalam grafik :



Sumber : www.idx.co.id (data diolah kembali)

Gambar 1. 3 Rata-rata *Return On Equity* (ROE) Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan Periode 2014-2016

Dari data gambar 1.3 dapat dilihat bahwa nilai rata-rata *Return On Equity* (ROE) sepanjang tiga tahun terakhir mengalami nilai yang cenderung menurun. Tahun 2014 nilai ROE menunjukkan angka 11,95%, nilai ini dapat diartikan bahwa sebagian besar perusahaan sektor properti real estate mengalami keuntungan. Dan dari tahun 2015 sampai dengan 2016 dengan nilai sebesar 10,19% dan 6,70% ROE

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

menunjukkan angka yang menurun hal ini dapat diartikan bahwa nilai ROE mengalami penurunan.

ROE menunjukkan keberhasilan atau kegagalan pihak manajemen dalam memaksimalkan tingkat hasil pengembalian investasi pemegang saham dan menekankan pada hasil pendapatan sehubungan dengan jumlah yang diinvestasikan. “Jika ROE perusahaan tinggi maka pengembalian investasi perusahaan akan tinggi sehingga para investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut. Harga saham yang meningkat maka akan meningkat pula *return* saham” (Tandelilin, 2010). Jika ROE tinggi maka akan menarik para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut karena dianggap akan memberikan keuntungan yang baik dan hal ini berarti investor akan mendapatkan *return* saham yang meningkat pula. Dan keadaan yang sebaliknya jika ROE rendah maka investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut karena dianggap tidak dapat memberikan *return* yang tinggi atau sesuai dengan harapan.

Penelitian tentang struktur modal dan profitabilitas terhadap *return* saham pernah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, Ni Luh Lina Mariani, Fridayana Yudiaatmaja dan Ni Nyoman Yulianthini (2016) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham, ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Hasil yang berbeda dengan penelitian Dewi Marlina dan Eka Nurmala Sari (2009) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh positif terhadap *return* saham, ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Dede Winarno (2012) dalam penelitian tersebut salah satu hasil penelitian rasio keuangan menunjukkan bahwa *Debt Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham, hal ini bertentangan dengan penelitian Fadliatur Rohmah (2013) yang memiliki hasil bahwa *Debt Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham.

Selain itu dalam penelitian yang dilakukan oleh Okky Safitri, Sinarwati, dan Anantawikrama Tungga Atmadja serta I Made Brian Ganerse dan Anak Agung Gede Suarjaya (2015) dalam penelitian tersebut hasil penelitiannya yang menyatakan bahwa profitabilitas yang diukur dengan ROE berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Berdasarkan data uraian latar belakang sebelumnya mengenai *return* saham dan profitabilitas yang mengalami penurunan dan struktur modal yang mengalami peningkatan dari sektor properti real estate dan konstruksi bangunan, serta berdasarkan perbedaan hasil penelitian yang

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

dilakukan oleh para peneliti terdahulu maka penulis tertarik untuk meneliti keterkaitan antara faktor-faktor tersebut beserta pengaruhnya dengan judul “ **Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Return Saham pada Perusahaan Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”

1.2 Identifikasi Masalah

Dari data dan penjelasan latar belakang diketahui *return* saham sektor Properti mengalami penurunan yang cukup drastis selama dua tahun beturut-turut yaitu pada tahun 2015 sampai dengan 2016. Penurunan tersebut merupakan imbas dari perlambatan ekonomi yang melanda Indonesia sejak tiga tahun terakhir. Fluktuasi pembiayaan suatu konstruksi bangunan juga tidak terlepas dari pengaruh situasi ekonomi umum. Indonesia yang merupakan negara sedang berkembang, dimana pembangunan dari segi fisik sedang giat-giatnya dikerjakan, sangat merasakan pengaruhnya di bidang jasa properti.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham seperti faktor pasar, faktor makro dan faktor internal. Namun yang biasanya investor analisis untuk menilai saham adalah faktor internal perusahaan yang melihat dari laporan keuangan perusahaan.

Faktor pertama yang mempengaruhi *return* saham adalah struktur modal. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antar jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal itu sendiri adalah bauran (proporsi) pendanaan permanen jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh hutang, ekuitas saham preferen dan saham biasa. Indikator struktur modal yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). Semakin tinggi rasio ini menandakan perusahaan memiliki lebih banyak hutang, yang artinya semakin tinggi beban bunga yang harus ditanggung perusahaan. Pada umumnya investor tidak akan tertarik jika nilai DER perusahaan tinggi karena semakin tinggi nilai DER maka semakin tinggi risiko yang harus ditanggung oleh investor. Hal tersebut akan berpengaruh terhadap keputusan investasi. Jika hal tersebut terjadi maka akan menurunkan minat para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut, karena investor mengambil keputusan kehati-hatian guna mengurangi risiko dan meningkatkan keuntungan di masa datang. Kondisi investor mengurangi minat investasi pada suatu perusahaan akan memberikan dampak yang tidak menguntungkan bagi perusahaan.

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Salah satu dampaknya adalah permintaan saham perusahaan akan menurun dan berpengaruh pada turunnya *return* saham.

Faktor kedua yang berpengaruh adalah Profitabilitas. Profitabilitas merupakan kinerja keuangan yang menggambarkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dari sumber dana yang dimiliki. Semakin tinggi nilai profitabilitas menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Profitabilitas menjadi salah satu faktor yang dianalisis oleh para investor sebelum memutuskan untuk menginvestasikan modalnya pada suatu perusahaan. Karena profitabilitas dapat menggambarkan kondisi baik atau buruknya kinerja suatu perusahaan. Indikator profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Equity* (ROE).

Return on Equity (ROE) merupakan suatu pengukuran dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang saham preferen) atas modalnya yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Apabila terdapat peningkatan ROE maka bagian keuntungan yang terjadi hak pemilik modal juga akan meningkat. Oleh karena itu, peningkatan hak bagi pemegang saham akan membuat investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan yang menghasilkan ROE yang tinggi. Ketertarikan investor pada perusahaan yang menghasilkan ROE tinggi mendorong peningkatan kepemilikan saham sehingga harga saham perusahaan akan meningkat. Dengan meningkatnya harga saham perusahaan maka *return* yang dihasilkan pun akan meningkat.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan sebelumnya maka rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana gambaran struktur modal pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016 ?
2. Bagaimana gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?
3. Bagaimana gambaran *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?
4. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

5. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?

1.4 Tujuan Masalah

Dalam penelitian yang dilakukan pada beberapa perusahaan Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan pada periode 2014 sampai dengan 2016 memiliki tujuan yang hendak dicapai yaitu:

1. Memberikan gambaran struktur modal pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
2. Memberikan gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
3. Memberikan gambaran *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
4. Mengetahui pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
5. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.

1.5 Manfaat Penelitian

Tujuan suatu penelitian ilmiah adalah untuk mendapatkan kegunaan baik secara ilmiah maupun praktis. Begitupula dengan penelitian ini yang mempunyai dua manfaat yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan kajian lebih lanjut terutama terhadap ilmu pengetahuan khususnya manajemen keuangan yang berkaitan dengan *return* saham, struktur modal, dan profitabilitas.
2. Kegunaan Praktis
Hasil dari penelitian ini diharapkan memiliki manfaat berikut :
 - a) Bagi Perusahaan
Perusahaan diharapkan untuk dapat memberikan informasi keuangan yang objektif dan relevan agar para investor dapat

Yulyana Rahmawati, 2018

PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

menilai kondisi perusahaan yang berguna untuk menganbil keputusan investasi.

b) Bagi Penulis

Penulis dapat mengetahui perbandingan antara teori dan praktek tentang manajemen keuangan di pasar modal.

c) Bagi Investor

Diharapkan dapat dijadikan sumber informasi bagi investor untuk menilai kinerja keuangan perusahaan dan dapat dijadikan bahan pertimbangan investor dalam melakukan investasi.