

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.

Pasar modal saat ini dipandang sebagai sarana efektif untuk mempercepat pembangunan suatu negara. Karena pasar modal menjalankan dua fungsi sekaligus yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Pasar modal sebagai fungsi ekonomi berperan dalam menyediakan fasilitas dan wahana mempertemukan dua pihak yang saling berkepentingan yaitu investor sebagai pihak yang kelebihan dana dan perusahaan sebagai pihak yang membutuhkan dana. Pasar modal sebagai fungsi keuangan berperan memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbalan hasil bagi pemilik dana, sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih. Para investor yang memiliki kelebihan dana menyalurkan dananya sebagai bentuk investasi yang kemudian digunakan untuk sektor-sektor produktif. Hal ini sejalan dengan fungsi pasar modal yaitu meningkatkan dan menghubungkan aliran dana jangka panjang dengan kriteria pasarnya secara efisien yang akan menunjang pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan .

Bagi perusahaan yang memerlukan dana, pasar modal berperan sangat penting sebagai sumber pembiayaan yang efektif dan menguntungkan. Pasar modal dipandang lebih praktis dalam menyediakan sumber dana dibandingkan dengan bank, sebagai contoh salah satu ciri dominan yang membedakan bank dan pasar modal adalah keharusan tersedianya agunan pada saat perusahaan membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya. Bank sangat ketat dalam

mempertimbangkan syarat sebuah agunan untuk pinjaman dana sebagai sumber pembiayaan perusahaan. Berbeda halnya dengan pasar modal, untuk mendapatkan dana, sebuah perusahaan tidak perlu menyediakan agunan, sebagaimana dituntut oleh bank. Dengan hanya menunjukkan prospek yang baik, maka surat berharga perusahaan tersebut akan mudah terjual dipasar modal. Disamping itu, dengan memanfaatkan dana dari pasar modal perusahaan tidak perlu menyediakan dana tiap bulan atau setiap tahun untuk membiayai bunga. Sebagai gantinya perusahaan harus membayar deviden pada investor, jika memang perusahaan memperoleh untung.

Suad Husnan (2001 :3) menyebutkan pengertian pasar modal yaitu

Pasar modal secara formal sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, *public authorities*, maupun perusahaan swasta.

Sedangkan menurut Robert Ang (1997:3) “Pasar modal dapat dikatakan sebagai suatu situasi dimana para penjual dan pembeli dapat melakukan negoisasi terhadap pertukaran suatu komoditas yang dipertukarkan yaitu modal”. Menurut pasal 1 butir 13 Undang-Undang Pasar Modal No 8 Tahun 1995 menyebutkan Pasar Modal ialah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang telah diterbitkan, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pasar modal menjadi bagian alternatif sumber pendanaan bagi perusahaan dengan melakukan jual beli instrumen keuangan jangka panjang baik dalam bentuk utang ataupun modal sendiri. Instrumen-instrumen keuangan yang diperjualbelikan di

pasar modal biasanya berupa saham, obligasi, *waran*, *right*, obligasi konvertibel, dan berbagai produk *derivatif*.

Melalui pasar modal, perusahaan memperoleh dana jangka panjang dari para investor untuk meningkatkan efektivitas kegiatan operasi perusahaan, memacu dan mendorong perusahaan beroperasi dengan skala yang lebih besar, dan selanjutnya akan meningkatkan pendapatan perusahaan dan kemakmuran masyarakat luas. Menurut Munawir (2002 : 270) Keberhasilan pasar modal dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain :

1. *Supply securitas*, yaitu banyaknya perusahaan yang menawarkan sahamnya.
2. Permintaan atau *demand securitas* yaitu banyaknya dana yang tersedia untuk membeli sekuritas
3. Kondisi politik dan perekonomian.
4. Masalah hukum dan peraturan
5. Adanya lembaga yang mengaturnya (Bapepam sebagai pengawas, Bursa Efek sebagai penyelenggara perdagangan, lembaga kliring dan penjamin, lembaga penyimpanan dan penghimpun dana untuk diinvestasikan, dan wali amanat atau *trustee* untuk obligasi)

Kegiatan investasi yang dilakukan oleh investor di pasar modal adalah kegiatan untuk menempatkan dana pada suatu asset selama periode tertentu. Harapan dari para investor terhadap investasinya adalah memperoleh *return* (tingkat pengembalian) sebesar-besarnya dengan resiko tertentu. Hal ini sesuai dengan pendapat Jogiyanto (2000 :107), yaitu sebagai berikut :

Return merupakan hasil dari investasi. *Return* dapat berupa return realisasi yang sudah terjadi atau return ekspektasi yang belum terjadi tetapi diharapkan akan terjadi dimasa yang akan datang.

Return yang diharapkan oleh investor dapat berupa *capital gain* dan *yield*. Hal ini sesuai dengan pendapat yang diungkapkan oleh Corrado dan Jordan (dalam Njo Annastasia 2005 ; 101) "*Return from invesment security is cash flow and*

capital gain (loss)”. Menurut Jones (dalam Njo Annastasia 2005 ; 101) bahwa “*return is yield and capital gain* “. *Capital gain* merupakan bentuk keuntungan yang diperoleh investor dari selisih harga beli dan harga jual saham yang diinvestasikannya, biasanya *capital gain* dipandang sebagai keuntungan investasi dalam jangka pendek. Sedangkan *yield* merupakan presentase penerimaan kas secara periodik terhadap harga investasi periode tertentu dari suatu investasi. Untuk investasi dalam bentuk saham, *yield* adalah persentase deviden terhadap harga saham periode sebelumnya. Untuk obligasi, *yield* adalah prosentase bunga pinjaman yang diperoleh terhadap harga. Deviden merupakan salah satu bentuk peningkatan *wealth*, pemegang saham. Investor akan sangat senang apabila mendapatkan *return* yang semakin tinggi dari waktu ke waktu. Oleh Karena itu investor memiliki kepentingan untuk mampu memprediksi berapa besar investasi mereka. Deviden umumnya dibayarkan perkuartal atau pertahun (Jogiyanto :2000, 110).

Pemilihan saham yang potensial pun harus dilakukan dengan cermat. Saham yang dipilih harus dapat memberikan *return* yang optimal dengan tingkat resiko yang rendah. Banyak masyarakat yang memutuskan untuk menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *suplly* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan 40 %. Selain itu harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Akhir-akhir ini terjadi anomali, pergerakan harga saham-saham properti justru melemah. Investor mulai tidak tertarik untuk menginvestasikan dananya pada sektor properti. Tingkat permintaan saham properti yang menurun mengakibatkan menurunnya harga saham sehingga *return* yang diterima oleh para investor pun cenderung turun. Investasi dibidang properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun sejak krisis ekonomi tahun 1998 yang berlanjut penghujung tahun 2005, banyak perusahaan pengembang mengalami kesulitan karena memiliki hutang dolar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit melonjak hingga 50 % sehingga pengembang kesulitan membayar cicilan kredit, menurunnya kinerja perusahaan akan direspon investor dipasar modal sehingga mempengaruhi harga pasar saham.

Berdasarkan informasi laporan kuartal Bursa Efek Indonesia, Volume perdagangan saham-saham properti mengalami penurunan, pada kuartal ketiga tahun 2005 misalnya, jumlah volume perdagangan mencapai 65.545.337.148 dengan nilai sebesar Rp.27.779.465.592.150 menurun drastis pada kuartal keempat mencapai angka 41 % menjadi sekitar 27.155.828.488 dengan nilai sebesar Rp12.006.056.539.360, Begitupun dengan pergerakan volume perdagangan di tahun-tahun sebelumnya, terutama sejak krisis ekonomi melanda Indonesia tahun 1998 silam. Di bawah ini adalah gambaran pergerakan index harga saham terhadap volume perdagangan yang terjadi selama 7 kuartal terhitung sejak January 2005 sampai dengan September 2006.



Gambar Pergerakan Index Harga Saham Properti tahun Januari 2005 s.d September 2006

Tahun 2006, terutama pada kuartal ke empat, pergerakan harga saham properti mulai membaik. Menurut data dari media elektronik hal ini disebabkan oleh penurunan tingkat Suku Bunga Bank Indonesia. Sejak awal 2006, suku bunga di Indonesia menunjukkan trend menurun, dan telah mencapai level relatif rendah. Suku bunga KPR di beberapa bank telah turun ke level di bawah 10% pertahun. Penurunan suku bunga ini sangat penting khususnya bagi pasar properti kelas menengah ke bawah yang sangat tergantung pada KPR.

Saat ini, kondisi emiten properti sudah tergolong *net cash*, artinya *interest bearing debt* sudah relatif kecil bahkan cenderung tidak ada alias nol. Dari sisi asset (*landbank*) tergolong cukup prospektif sehingga sangat berpotensi besar dalam berkontribusi pendapatan perusahaan di tahun ini dan mendatang.

Akibat penurunan suku bunga tersebut, masyarakat mulai beralih menanamkan investasinya ke saham, terutama saham-saham yang terkait langsung dengan dampak penurunan suku bunga yaitu saham-saham properti dan saham perbankan daripada melakukan investasi dalam bentuk deposito. Berikut

ini adalah data jumlah volume perdagangan dan index harga saham properti tahun 2006 sampai tahun 2007.



Gambar Pergerakan Index Harga Saham Properti tahun 2006 s.d 2007

Para investor yang menanamkan dana di pasar modal harus mampu memanfaatkan semua informasi untuk menganalisa pasar dan investasinya dengan harapan memperoleh keuntungan yang maksimal atau meminimalkan resiko. Pergerakan harga saham di bursa efek umumnya diramalkan pemodal dan pialang dengan analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah sebuah metode peramalan gerak harga saham, indeks atau instrumen keuangan lainnya dengan menggunakan grafik berdasarkan data historis. Sedangkan analisis fundamental adalah suatu metode peramalan harga saham dengan mempelajari kinerja perusahaan. Analisis fundamental yang umum digunakan adalah pendekatan *top-down* yaitu mulai dari ekonomi, industri, dan perusahaan. Jika ekonomi dan industri telah dianalisa dan diprediksi akan baik, maka analisa akan difokuskan pada perusahaan atau tepatnya pada laporan keuangan.

Hal ini sesuai dengan pendapat Jogiyanto (2000:89) bahwa :

Dua macam analisis yang banyak digunakan untuk menentukan nilai sebenarnya dari saham adalah analisis sekuritas fundamental (*fundamental security analysis*) atau analisis perusahaan (*company analysis*) dan analisis teknis (*technical analysis*). Analisis fundamental menggunakan data fundamental yaitu data yang berasal dari keuangan perusahaan (misalnya laba, deviden yang dibayar, penjualan dan lain sebagainya). Analisis fundamental menggunakan data fundamental, yaitu data yang berasal dari keuangan perusahaan

Berdasarkan uraian diatas maka analisis fundamental menganggap bahwa harga saham merupakan refleksi dari nilai perusahaan yang bersangkutan. Analisis fundamental dilakukan dengan mengolah data-data informasi keuangan dalam laporan keuangan. Oleh karena itu, dalam melakukan penelitian suatu saham melalui pendekatan fundamental dapat digunakan informasi akuntansi dengan teknik analisis rasio keuangan yang merupakan hasil lebih lanjut dari laporan keuangan. Hal ini senada dengan pendapat Dian Meriewaty dan Astuti Yuli Setyani (2005 : 277) bahwa :

Perencanaan yang tepat adalah kunci keberhasilan seorang manajer. Perencanaan yang baik harus bisa dihubungkan dengan kekuatan dan kelemahan perusahaan itu sendiri. Salah satu analisis untuk membuat perencanaan dan pengendalian keuangan yang baik adalah dengan melakukan analisis rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan salah satu bentuk informasi akuntansi yang penting dalam proses penilaian kinerja perusahaan sehingga dengan rasio keuangan tersebut dapat mengungkapkan kondisi keuangan suatu perusahaan maupun kinerja yang telah dicapai perusahaan untuk suatu periode tertentu.

Rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur dan menganalisis kinerja keuangan sebuah perusahaan terbagi ke dalam empat kelompok yaitu rasio likuiditas, rasio akrivitas, rasio hutang, dan rasio profitabilitas. Dengan analisis tersebut, para analis mencoba memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang, dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang

mempengaruhi harga saham dimasa yang akan datang dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham.

Umumnya faktor-faktor fundamental yang diteliti adalah nilai intrinsik, nilai pasar, *Return On Total Assets* (ROA), *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), *Book Value* (BV), *Debt Equity Ratio* (DER), *Deviden Earning*, *Price Earning Ratio* (PER), *Deviden Payout Ratio* (DPR), *Deviden Yield*, dan likuiditas saham.

Rasio Profitabilitas menjadi ukuran yang sentral, untuk melihat kinerja sebuah perusahaan. Melalui informasi dari rasio profitabilitas, para pengguna informasi laporan keuangan perusahaan dapat melihat kemampuan perusahaan tersebut.

Tentu informasi ini sangatlah penting untuk diketahui oleh para investor, karena investor merupakan salah satu pengguna informasi keuangan laporan keuangan sebuah perusahaan. Salah satu alat analisis yang dapat digunakan oleh para investor untuk menghitung besarnya *return* yang akan diperoleh dari rasio profitabilitas adalah menghitung rasio yang membandingkan antara laba yang diperoleh perusahaan dengan besarnya investasi dalam bentuk modal sendiri atau dalam bentuk saham. Dengan mengetahui jumlah perbandingan dalam rasio ini, para pemegang saham dapat mengetahui tingkat pengembalian dana yang akan diperoleh dari hasil investasi yang telah dilakukannya. Rasio yang membandingkan antara jumlah total laba yang telah dikurangi pajak dengan jumlah ekuitas dalam modal sendiri dikenal dengan istilah *Return On Equity* atau

ROE. Menurut Njo Anastasia (2003 : 128) mengungkapkan bahwa “ ROE digunakan untuk mengukur pengembalian modal pemilik perusahaan.”

Dari sudut investor *Return On Equity* atau ROE menjadi salah satu indikator penting untuk menilai kinerja sebuah perusahaan. Hal ini sesuai dengan pendapat Munawir (2002 : 84) sebagai berikut :

ROE merefleksikan seberapa banyak perusahaan telah memperoleh hasil atas dana yang telah diinvestasikan oleh pemegang saham (baik secara langsung atau dengan laba yang ditahan). Ratio ROE sangat menarik bagi pemegang saham maupun para calon pemegang saham, dan juga bagi manajemen karena ratio tersebut merupakan ukuran atau indikator penting dari *shareholder value creation*.

Sedangkan menurut Harahap (2001 : 305) menjelaskan bahwa “ *Return On Equity* menunjukkan berapa persen diperoleh laba bersih bila diukur dari modal pemilik, semakin besar rasio ini semakin baik “. Ketika perusahaan memberikan jumlah ROE yang besar, hal ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan memiliki prospek yang baik. Hal ini akan mendorong kenaikan harga saham tersebut dipasar yang pada akhirnya akan memicu kenaikan jumlah return bagi para investor baik return dalam bentuk *capital gain* maupun deviden di akhir tahun.

Michell Suharli (2007 : 11) mengungkapkan bahwa “*Return On Equity* (ROE) merupakan tingkat pengembalian atas ekuitas pemilik perusahaan” ROE merefleksikan angka keuntungan yang akan diperoleh para investor. Kenaikan dan penurunan jumlah permintaan dan penawaran suatu saham biasanya dipengaruhi oleh informasi rasio keuangan terutama rasio yang berhubungan langsung terhadap indikator jumlah penerimaan tingkat pengembalian yang akan diperoleh para pemegang saham, yang berperan sebagai investor diperusahaan tersebut.

Zubaidi Indra (2005 : 247) mengungkapkan pendapatnya sebagai berikut :

Dalam menentukan pilihannya, investor biasanya akan mempertimbangkan perusahaan yang mampu memberikan kontribusi *Return On Equity* (ROE) yang lebih besar. Bagi investor, semakin tinggi ROE menunjukkan resiko investasi kecil. Atau dengan kata lain dikatakan bahwa semakin tinggi ROE akan mengakibatkan beta saham tersebut semakin rendah sebaliknya bila ROE rendah akan mengakibatkan beta sahamnya semakin tinggi.

Sehingga informasi *Return On Equity* dapat memberikan sinyal seberapa besar resiko investasi yang akan ditanggung oleh investor. Ketika resiko yang ditanggung investor kecil, hal ini berarti menunjukkan bahwa jumlah *return* yang akan diperoleh para investor semakin besar. Dan sebaliknya, ketika resiko yang ditanggung para investor tinggi, hal ini berdampak pada tingkat pengembalian investasi berupa *return* yang akan semakin berkurang. Untuk itu, kontribusi informasi keuangan terkait dengan *Return On Equity* sangatlah penting untuk diketahui oleh para investor. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan pengkajian seberapa besar kontribusi informasi keuangan terkait dengan *Return On Equity* (ROE) dapat memprediksi jumlah *return* atau tingkat pengembalian yang akan diterima oleh para investor.

Rasio *leverage* merupakan salah satu rasio yang terpenting untuk diketahui oleh para pengguna informasi keuangan. Didalam rasio *leverage* para pengguna informasi keuangan dapat mengetahui kemampuan perusahaan dalam menjamin jumlah utang perusahaan baik itu jangka panjang maupun jangka pendek. Hal ini sesuai dengan pendapat yang diungkapkan oleh Michell Suharli (2005 : 102) “ Rasio *leverage* digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan didanai oleh hutang”.

Menurut Bearley (dalam Suharli, 2005 : 102) diungkapkan bahwa “*leverage ratio is measure how much financial leverage the firm has taken on debt to equity* “. Melalui informasi dari rasio *leverage*, para pengguna laporan keuangan dapat mengetahui komposisi kekuatan *equity* perusahaan yang memberi batas keamanan, terhadap tingkat utang yang dimiliki perusahaan. Selain itu, melalui informasi rasio *leverage* para pemilik dapat menghitung dan mempertahankan pengendalian atas perusahaan dengan suatu investasi yang terbatas dalam bentuk utang.

Adapun rasio *leverage* yang digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan bagi investor adalah rasio yang membandingkan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total modal sendiri yang ditanamkan oleh pemilik saham. Angka perbandingan ini dikenal dengan istilah *Debt To Equity Ratio* (DER). Hal ini sesuai dengan pendapat Horne dan Wachoviz (dalam Suharli, 2005 : 102) “ *Debt to Equity is computed by simply dividing the total debt of the firm (including current liabilities) by its shareholder equity* “. Diungkapkan bahwa *Debt To Equity Ratio* (DER) merupakan perhitungan sederhana yang membandingkan total hutang perusahaan dari modal pemegang saham.

Pendapat lain terkait dengan peranan *Debt To Equity Ratio* (DER) untuk para investor diungkapkan oleh Brealey (dalam Suharli, 2005 : 102) “ *Debt to Equity is long term debt of the firm dividing equity* “. Dijelaskan bahwa *Debt To Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang membandingkan total utang dengan total *ekuitas* dari pemegang saham. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *debt*

to equity ratio juga dapat memberikan gambaran mengenai struktur modal yang dimiliki oleh perusahaan sehingga dapat dilihat tingkat resiko tak terbayarkan suatu hutang.

Menurut Harahap (2001 : 303) diungkapkan bahwa “ *Debt To Equity Ratio* (DER) menggambarkan sejauh mana modal pemilik dapat menutupi utang-utang kepada pihak luar, semakin kecil ratio ini, maka akan semakin baik “ Perusahaan yang memiliki nilai DER yang besar hal ini menunjukkan bahwa komposisi utang perusahaan sangat mendominasi dalam membiayai kegiatan operasional perusahaan. Sehingga perusahaan ini kurang baik untuk dijadikan sasaran investasi para investor. Resiko yang akan ditanggung investor terlalu tinggi. Jumlah laba yang akan diperoleh perusahaan emiten sebagian besar akan digunakan untuk melunasi bunga pinjaman, sehingga pembagian keuntungan return untuk para investor akan berkurang. Dampaknya, saham perusahaan emiten tersebut kurang diminati, sehingga harga saham turun. Dimana penurunan harga saham ini, berimbas pada penurunan jumlah *return* yang akan diterima oleh para investor. yang berimbas ketika sebuah perusahaan memiliki nilai DER yang tinggi Hal ini sesuai dengan pendapat yang diungkapkan oleh A.Zubaidi Indra (2005 : 247) “ DER yang semakin besar akan mengakibatkan resiko finansial perusahaan yang semakin tinggi. Dengan penggunaan utang yang semakin besar akan mengakibatkan semakin tingginya resiko untuk tidak mampu membayar hutang. “

Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini dilakukan untuk mencari seberapa besar pengaruh faktor fundamental terutama terkait dengan laporan

keuangan perusahaan dalam bentuk informasi ratio keuangan terhadap *return* yang akan diperoleh para investor pada saham-saham properti.

Karena keterbatasan waktu penelitian, tenaga, dan biaya maka informasi keuangan yang diteliti adalah salah satu ratio keuangan yang mewakili ratio profitabilitas dan ratio *leverage* / ratio hutang yaitu *Return On equity* (ROE) dan *Debt To Equity Ratio* (DER). Adapun judul penelitian ini adalah “Pengaruh *Return On Equity* (ROE) dan *Debt To Equity Ratio* (DER) Terhadap *Return Saham Biasa* Pada Perusahaan yang *Go Publik* Di Bursa Efek Indonesia (Study Kasus Sektor Properti Tahun 2006) “

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang diajukan peneliti untuk melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut : “ Bagaimana pengaruh *Return On Equity* dan *Debt To Equity Ratio* untuk memprediksi tingkat pengembalian saham (*return*) untuk saham biasa sektor properti di Bursa Efek Indonesia”. Adapun rumusan masalah tersebut dijabarkan dalam pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaruh *Ratio On Equity* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia
2. Bagaimanakah pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia
3. Bagaimanakah pengaruh *Ratio On Equity* dan *Debt To Equity Ratio* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.

1. Maksud Penelitian

Setiap kegiatan yang dilakukan tentunya tidak lepas dari adanya suatu maksud yang mendasari pelaksanaan kegiatan tersebut. Adapun maksud dari dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk memperoleh sejumlah informasi agar dapat mengetahui bagaimana pengaruh bagaimana pengaruh *Return On Equity* dan *Debt To Equity Ratio* secara partial terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian dan rumusan masalah diatas maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh *Return On Equity* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia
2. Mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia
3. Mengetahui pengaruh *Ratio On Equity* dan *Debt To Equity Ratio* terhadap *return* saham properti di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis berharap agar setelah penelitian ini selesai dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan, diantaranya:

1. Secara Teoritis

Bagi kepentingan akademik, diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang manajemen keuangan. Dasar pertimbangan pemilihan saham potensial untuk membentuk struktur modal yang paling menguntungkan bagi pihak perusahaan, jika pihak perusahaan berperan sebagai investor di Pasar Modal.

2. Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Dapat menambah ilmu tentang analisis fundamental, dalam pemilihan saham potensial yang dapat memberikan jumlah *return* yang tinggi. Selain itu, penulis dapat mengetahui aplikasi yang sebenarnya dari pelaksanaan manajemen keuangan di Pasar Modal terutama manajemen investasi berdasarkan pertimbangan informasi rasio keuangan yang diwakili oleh rasio profitabilitas dan rasio *leverage*.

b. Investor

Informasi yang diperoleh dari hasil penelitian dapat dijadikan bahan referensi dalam pemilihan saham yang memberikan *wealth* yang optimal melalui *return* yang besar dengan jembatan analisis ratio keuangan yang tepat sasaran.

c. Perusahaan Emiten

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi untuk terus meningkatkan kinerja perusahaan, sehingga dapat menghasilkan ratio-ratio keuangan yang optimal.

