

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Meningkatnya aktivitas perekonomian di Indonesia tentunya akan diiringi dengan permintaan perkantoran yang semakin besar, banyak permintaan akan perkantoran terjadi baik pada opsi sewa maupun strata beli (Setianto, 2016). Dalam tulisan Sugianto (Tribune news, Juli 13, 2012) menyebutkan Indonesia termasuk lima besar emerging market tahun 2012 - 2017 berdasarkan Global Intelligence Alliance (GIA), negara-negara tersebut antara lain; Brasil, India, China, Rusia, dan Indonesia. Pada tahun 2010 dan 2013 sektor properti di Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatatkan laba bersih lebih dari 50%) dan jelas harga properti meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya perusahaan properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 hingga 2013) (Setianto, 2016).

Pertengahan kedua tahun 2013, Bank Indonesia menetapkan kebijakannya, BI menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua (untuk mencegah peningkatan berlebihan dari pinjaman untuk hunian) bank bank juga dilarang memberi pinjaman untuk properti – properti yang masih dalam proses pembangunan (untuk para hunian kedua atau lebih)

persyaratan uang muka yang lebih tinggi (atau rasio *loan-to-loan* value yang lebih rendah) diaplikasikan untuk properti – properti yang berukuran lebih dari 70 meter persegi, dan karenanya secara spesifik ditujukan untuk pasar uang menengah ke atas (Setianto, 2016). Pada penghujung tahun 2014 saham sektoral yang memberi imbal hasil tertinggi adalah saham *property, real estate* dan konstruksi yang mencatat return menjulang hingga 52,64%, angka itu jauh melampaui return IHSG sebesar 20,89% (Wibawa dan Indrastiti, 2014).). Kendala perusahaan properti dan *Real Estate* adalah pembiayaan melalui pinjaman bank untuk pengembangan sarana dan prasarana, sehingga pada periode pengembangan terjadi pembelanjaan yang tinggi sehingga arus kas akan tertekan bahkan defisit, sedang kondisi neraca keuangan juga mengalami tekanan karena tumbuhnya utang (Setianto, 2015).

Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, hal ini ditandai dengan 26 perusahaan emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mencatatkan pertumbuhan laba 50% pada tahun 2012 (Schaar, 2015). Untuk melakukan ekspansi perusahaan membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal (Husnan dalam Prihantini, 2009). Pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2010). Kehadiran pasar modal membuat masyarakat dapat memilih alternatif lain untuk berinvestasi. Investasi sendiri dapat diartikan sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu *relative* panjang dalam berbagai bidang

(Kasmir dan Jakfar, 2012). Salah satu instrumen jangka panjang yang sering diperdagangkan dalam pasar modal adalah saham. Saham adalah surat berharga yang dikeluarkan Perseroan Terbatas (PT) atau yang biasa disebut emiten (Widoatmojo, 2008).

Dalam berinvestasi, para investor akan mengharapkan imbal hasil (*return*), *return* adalah total laba atau rugi yang diperoleh investor dalam periode tertentu dengan pendapatan investasi awal (Sundjaja, 2003). Investor bisa mendapatkan *return* yang diinginkan dengan cara menganalisis perusahaan baik menggunakan analisis teknikal maupun analisis fundamental.

Analisis teknikal adalah teknik untuk memprediksi arah pergerakan saham dan indikator pasar saham lainnya berdasarkan pada data pasar historis seperti informasi harga dan volume (Trandelilin, 2010). Analisis teknikal biasanya digunakan para *trader* untuk transaksi saham, biasanya transaksi dilakukan jangka pendek. Analisis fundamental adalah memperhitungkan berbagai faktor seperti kinerja perusahaan, analisis persaingan usaha, analisis industri, analisis ekonomi makro dan pasar makro mikro (Wira, 2014). Salah satu bagian dari analisis ekonomi makro adalah inflasi. inflasi adalah proses kenaikan harga yang terus menerus (Putong, 2015). Angka inflasi adalah angka yang mengukur tingkat harga barang jasa yang dibeli oleh konsumen (Wira, 2014). Tingkat inflasi di Indonesia tahun 2011 cenderung tinggi yaitu 7,02% dibandingkan Negara ASEAN yang lainnya (Wira, 2014). Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan

bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula oleh turunnya *return* saham (Nurdin dalam Prihartini, 2009).

Dampak buruk dari kinerja perusahaan dalam kaitannya dengan *return* saham juga dapat dianalisis melalui laporan keuangan salah satunya dengan cara menghitung rasio keuangan. Analisis laporan keuangan memudahkan investor dan perusahaan mengetahui kinerja perusahaan dalam hal bidang – bidang apa saja perusahaan sedang menghadapi *problem – problem* serius, bahkan kritis (jika ada), sehingga dapat dilakukan perbaikan – perbaikan yang serius untuk mencegah semakin memburuknya kondisi atau kesehatan perusahaan (Kuswadi, 2008). Dalam rasio keuangan terdapat beberapa rasio, salah satu rasio yang digunakan adalah rasio hutang modal (*solvabilitas*). Rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas (Kasmir, 2013). Rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang (Kasmir, 2013). 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 (Prihatini, 2009). Ada pandangan bahwa penggunaan dana dari pihak luar akan dapat menimbulkan 2 dampak, yaitu: dampak baik dengan meningkatkan kedisiplinan manajemen dalam pengelolaan dana serta dampak buruk,

yaitu: munculnya biaya agensi dan masalah asimetri informasi. Peningkatan beban terhadap kreditur akan menunjukkan sumber modal perusahaan sangat tergantung dari pihak eksternal, serta semakin tingginya tingkat risiko suatu perusahaan. Hal ini akan mengurangi minat investor dalam menanamkan dananya di perusahaan yang bersangkutan. Penurunan minat investor dalam menanamkan dananya ini akan berdampak pada penurunan harga saham perusahaan, yang dibarengi dengan supply saham yang relative tetap akan mengakibatkan return perusahaan juga semakin menurun (Natarsyah dalam Sugiarto, 2011).

Penelitian ini didukung oleh Ruslianti dan Fathoni (2011) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham sedangkan menurut Gunawan dan Wibowo (2012) menyatakan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap return saham dengan arah negatif. Penelitian ini didukung oleh Hermawan (2012) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap return saham. Sedangkan menurut Susanti (2010) *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. *Debt to equity ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham (Sutriani, 2014). DER perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap return saham (Sugiarto, 2011)

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menyusun tugas akhir yang berjudul **“Pengaruh Inflasi dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* Saham pada Sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011 – 2015.**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh inflasi terhadap return saham sektor *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap return saham sektor *real estate* dan *property* di Bursa Efek Indonesia?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap return saham pada sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada sector *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang sudah dikemukakan sebelumnya, adapun kegunaan penelitian ini sebagai berikut:

1. Pihak Akademis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu ekonomi dari pengaruh inflasi dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap return saham dan dapat

digunakan untuk pengembangan penelitian terutama faktor – faktor fundamental dan return saham.

## 2. Perusahaan

Diharapkan memberikan kontribusi untuk perusahaan terutama di sektor *real estate* dan *property* mengenai inflasi dan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan return saham.

## 3. Investor

Diharapkan dapat membantu Investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi di sektor *Real Estate* dan *Property*.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 2.1 Kajian Pustaka

##### 2.1.1 Pasar Modal

Menurut Hartono (2008) mengemukakan bahwa pasar adalah suatu situasi dimana para pelakunya (penjual dan pembeli) dapat menegosiasikan pertukaran suatu komoditas atau kelompok komoditas. Modal adalah suatu yang digunakan oleh perusahaan sebagai sumber dana untuk melaksanakan kegiatan perusahaan. Sedangkan pasar modal merupakan suatu situasi dimana para penjual dan pembeli dapat melakukan negosiasi terhadap pertukaran suatu komoditas atau kelompok komoditas dan komoditas yang dipertukarkan disini adalah modal.

Secara khusus Pasar Modal dipahami sebagai pasar tempat perdagangan instrumen utang jangka panjang (yakni yang jatuh tempo lebih dari satu tahun) (Cahyono, 2010:19). Undang-Undang PM dalam Cahyono (2010) mendefinisikan pasar modal sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Selanjutnya, UUPM mendefinisikan efek sebagai surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka efek, dan setiap derivatif dari efek.

### 2.1.2 Jenis Pasar Modal

Penjualan saham kepada masyarakat dapat dilakukan dengan beberapa cara. Umumnya penjualan dilakukan sesuai dengan jenis ataupun bentuk pasar modal dimana sekuritas tersebut diperjualbelikan. Jenis-jenis pasar modal tersebut ada beberapa macam (Tandelilin, 2001), yaitu:

a. Pasar perdana (*primary market*)

Pasar perdana adalah penawaran dari perusahaan yang menerbitkan saham (emiten) kepada investor selama waktu yang ditetapkan oleh pihak yang menerbitkan sebelum saham tersebut diperdagangkan di pasar sekunder.

b. Pasar sekunder (*secondary market*)

Pasar sekunder didefinisikan sebagai perdagangan saham setelah melewati masa penawaran pada pasar perdana.

c. Pasar ketiga (*third market*)

Pasar ketiga adalah tempat perdagangan saham atau sekuritas di luar bursa (*over the counter market*). Di Indonesia bursa ketiga disebut bursa paralel.

d. Pasar keempat (*fourth market*)

Pasar keempat merupakan bentuk perdagangan efek antar investor atau dengan kata lain pengalihan saham di suatu pemegang saham ke pemegang saham lainnya tanpa melalui perantara pedagang efek

### 2.1.3 Peranan Pasar Modal

Pasar modal mempunyai peranan penting dalam suatu negara, yang pada dasarnya peranan tersebut mempunyai kesamaan antara satu negara dengan negara yang lain. Hampir semua negara di dunia ini mempunyai pasar modal, yang bertujuan menciptakan fasilitas bagi keperluan industri dan keseluruhan entitas dalam memenuhi permintaan dan penawaran modal. (Sunariyah, 2003) Seberapa besar peranan pasar modal pada suatu Negara dapat dilihat dari lima aspek berikut ini:

- a. Sebagai fasilitas melakukan interaksi antara pembeli dengan penjual untuk menentukan harga saham atau surat berharga yang diperjualbelikan.
- b. Pasar modal memberi kesempatan kepada investor untuk memperoleh hasil (*return*) yang diharapkan.
- c. Pasar modal memberi kesempatan kepada investor untuk menjual kembali saham yang dimilikinya atau surat berharga lainnya.
- d. Pasar modal menciptakan kesempatan kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam perkembangan suatu perekonomian.
- e. Pasar modal mengurangi biaya informasi dan transaksi surat berharga. Karena biaya informasi ditanggung oleh semua pelaku bursa, dengan demikian biayanya akan lebih murah. Kelima aspek diatas memperlihatkan aspek mikro yang ditinjau dari sisi kepentingan para pelaku pasar modal.

Peranan pasar modal dalam perekonomian nasional suatu Negara adalah sebagai berikut:

a. Fungsi Tabungan (*Saving Function*)

Menabung dapat dilakukan di bawah bantal, celengan atau di bank. Para penabung perlu memikirkan alternatif selain menabung yaitu investasi. Surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal memberi jalan yang begitu murah dan mudah, tanpa resiko adanya penurunan nilai mata uang untuk menginvestasikan dananya.

b. Fungsi Kekayaan (*Wealth Function*)

Pasar modal adalah suatu cara untuk menyimpan kekayaan jangka panjang dan jangka pendek sampai kekayaan tersebut dapat dipergunakan kembali. Cara ini lebih baik karena kekayaan itu tidak mengalami depresiasi (penyusutan) seperti aktiva lain.

c. Fungsi Likuiditas (*Liquidity Function*)

Kekayaan yang disimpan dalam surat berharga, bisa dilikuidasi melalui pasar modal dengan resiko yang lebih kecil dibandingkan dengan aktiva lain. Proses likuidasi surat berharga dengan biaya relatif murah dan lebih cepat.

d. Fungsi Pinjaman (*Credit Function*)

Pasar modal bagi suatu perekonomian Negara merupakan sumber pembiayaan pembangunan dari pinjaman yang dihimpun dari masyarakat. Perusahaan juga menjual obligasi di pasar modal untuk mendapatkan dana dari masyarakat.

#### **2.1.4 Instrumen Pasar Modal**

Dalam melakukan transaksi di pasar biasanya ada barang atau jasa yang diperjualbelikan. Begitu pula dalam pasar modal, barang yang diperjualbelikan kita kenal dengan istilah instrumen pasar modal (Kasmir, 2008: 208). Adapun jenis instrumen pasar modal dapat dijelaskan sebagai berikut.

##### **a. Saham (*Stocks*)**

Merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan. Artinya si pemilik saham merupakan pemilik perusahaan. Semakin besar saham yang dimilikinya, maka semakin besar pula kekuasaannya di perusahaan tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari saham dikenal dengan nama deviden. Pembagian deviden ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

##### **b. Obligasi (*Bonds*)**

Surat berharga obligasi merupakan instrument utang bagi perusahaan yang hendak memperoleh modal. Keuntungan dari membeli obligasi diwujudkan dalam bentuk kupon. Berbeda dengan saham, maka obligasi tidak mempunyai hak terhadap manajemen dan kekayaan perusahaan.

## 2.2. Inflasi

Inflasi merupakan kenaikan harga secara terus-menerus dan kenaikan harga yang terjadi pada seluruh kelompok barang dan jasa (Pohan, 2008). Bahkan mungkin dapat terjadi kenaikan tersebut tidak bersamaan. Yang penting kenaikan harga umum barang secara terus-menerus selama suatu periode tertentu. Kenaikan harga barang yang terjadi hanya sekali saja, meskipun dalam persentase yang cukup besar dan terus-menerus, bukanlah merupakan inflasi (Nopirin, 2000). Kenaikan sejumlah bentuk barang yang hanya sementara dan sporadis tidak dapat dikatakan akan menyebabkan inflasi.

Inflasi didefinisikan dengan banyak ragam yang berbeda, tetapi semua definisi itu mencakup pokok-pokok yang sama. Samuelson (2001) memberikan definisi bahwa inflasi sebagai suatu keadaan dimana terjadi kenaikan tingkat harga umum, baik barang-barang, jasa-jasa maupun faktor-faktor produksi. Dari definisi tersebut mengindikasikan keadaan melemahnya daya beli yang diikuti dengan semakin merosotnya nilai riil (intrinsik) mata uang suatu negara.

Menurut Rahardja dan Manurung (2004) suatu perekonomian dikatakan telah mengalami inflasi jika tiga karakteristik berikut dipenuhi, yaitu : 1) terjadi kenaikan harga, 2) kenaikan harga bersifat umum, dan 3) berlangsung terus- menerus. Ada beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengetahui apakah suatu perekonomian sedang dilanda inflasi atau tidak. Indikator tersebut diantaranya :

1. Indeks Harga Konsumen (IHK) IHK adalah indeks harga yang paling umum dipakai sebagai indikator inflasi. IHK mempresentasikan harga barang dan jasa yang dikonsumsi oleh masyarakat dalam suatu periode tertentu.
2. Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) IHPB merupakan indikator yang menggambarkan pergerakan harga dari komoditi-komoditi yang diperdagangkan pada tingkat produsen di suatu daerah pada suatu periode tertentu. Jika pada IHK yang diamati adalah barang-barang akhir yang dikonsumsi masyarakat, pada IHPB yang diamati adalah barang-barang mentah dan barang-barang setengah jadi yang merupakan input bagi produsen.
3. GDP Deflator Prinsip dasar GDP deflator adalah membandingkan antara tingkat pertumbuhan ekonomi nominal dengan pertumbuhan riil.

Angka Inflasi dihitung oleh Badan Pusat Statistik dari persentase perubahan Indeks Harga Konsumen pada suatu saat dibandingkan dengan IHK yang sebelumnya. IHK adalah perbandingan relatif harga barang dan jasa tersebut pada tahun dasar dan dinyatakan dalam persen. Rumus yang digunakan untuk menghitung IHK adalah formula Laypeyres dan dapat dihitung dengan metode kumulatif, rata – rata data dan informasi yang luas yang diperoleh dari survei biaya hidup berdasarkan harga pasar untuk berbagai barang dan jasa yang mencerminkan pola konsumsi masyarakat. Sejak tahun 1998 laju inflasi dihitung berdasarkan perubahan IHK (1996=100) gabungan 44 kota mencakup 250-350 jenis barang dan jasa yang masing – masing diberi bobot tertentu. Barang/jasa tersebut dikelompokan

menjadi 7 kelompok yaitu 1. Bahan makanan 2. Makanan jadi, minuman, rokok, dan tembakau 3. Perumahan 4. Sandang 5. Kesehatan 6. Pendidikan, rekreasi, dan olahraga 7. Transportasi dan komunikasi (Gilarso T, 2004)

Inflasi merupakan kecenderungan kenaikan harga-harga secara umum dan terus menerus. Dari definisi ini dapat disimpulkan bahwa kenaikan harga satu atau beberapa barang pada suatu saat tertentu dan hanya sementara belum tentu menimbulkan inflasi. (Insukindro, 1993)

$$LI_t = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_t} \times 100\%$$

### 2.3 DER

Menurut Harahap (2007) *debt to equity ratio* adalah rasio yang menggunakan hutang dan modal untuk mengukur besarnya rasio. Menurut Riyanto (2001), “rasio utang dimaksudkan sebagai kemampuan suatu perusahaan untuk membayar semua utang-utangnya (baik hutang jangka pendek maupun utang jangka panjang)”.

*Debt to asset ratio* yaitu rasio total kewajiban terhadap aset. Rasio ini menekankan pentingnya pendanaan hutang dengan jalan menunjukkan persentase aktiva perusahaan yang didukung oleh hutang. Rasio ini juga menyediakan informasi tentang kemampuan perusahaan dalam mengadaptasi kondisi pengurangan aktiva akibat kerugian tanpa mengurangi pembayaran bunga pada kreditor (Darsono, 2005:54). Nilai rasio yang tinggi menunjukkan peningkatan dari resiko kreditor berupa ketidakmampuan perusahaan dalam membayar semua kewajibannya. Dari

pihak pemegang saham, rasio yang tinggi akan mengakibatkan pembayaran bunga yang tinggi pada akhirnya akan mengurangi pembayaran dividen.

Menurut Darsono (2005: 54), “Debt to Equity Ratio adalah rasio yang menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman”. Semakin tinggi rasio, semakin endah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham. Dari perspektif kemampuan membayar kewajiban jangka panjang, semakin rendah rasio akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya.

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

#### 2.4. Return Saham

*Return* (tingkat pengembalian) adalah tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi yang dilakukannya. Jadi setiap investasi baik jangka pendek maupun jangka panjang mempunyai tujuan utama mendapatkan keuntungan yang disebut *return*, baik langsung maupun tidak langsung (Ang, 1997). Komponen *return* terdiri dari 2 jenis yaitu *current income* (pendapatan lancar) dan *capitalgain* (keuntungan selisih harga).

Menurut Hartono (2009), *return* saham dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu:

- a. *Return* realisasian merupakan *return* yang telah terjadi yang dihitung berdasarkan data historis.

- b. *Return* ekspektasian adalah *return* yang diharapkan akan diperoleh oleh investor dimasa mendatang.

Menurut Tandelilin (2001), *return* saham terdiri dari dua komponen, yaitu:

- a. *Capital gain (loss)* yaitu kenaikan (penurunan) harga suatu saham yang bisa memberikan keuntungan (kerugian) bagi investor.
- b. *Yield* merupakan komponen *return* yang mencerminkan aliran kas atau pendapatan yang diperoleh secara periodik dari suatu investasi saham.

Return saham diukur dengan *actual return* yakni selisih antara harga saham periode sekarang dengan harga saham periode sebelumnya dibagi harga saham pada periode sebelumnya atau dapat juga dinyatakan sebagai berikut :

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

#### **2.4.1 Pengaruh Inflasi Terhadap Return Saham**

Inflasi merupakan proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara terus-menerus. Kenaikan harga tersebut diukur dengan indeks harga. Penelitian terkait yang dilakukan Pancawati (2001) yang hasil penelitiannya mengukur inflasi bahwa inflasi berpengaruh signifikan dan positif terhadap *return* saham

#### **2.4.2 Pengaruh DER Terhadap Return Saham**

DER merupakan salah satu rasio leverage yang mengukur kontribusi modal sendiri dan hutang jangka panjang dalam struktur permodalan. DER yang tinggi menunjukkan bahwa partisipasi para pemilik lebih kecil dari pada partisipasi para

kreditur jangka panjang dalam struktur permodalan di perusahaan (Ang, 1997). Penelitian terkait yang dilakukan Natarsyah (2000) yang hasil penelitiannya mengukur bahwa DER berpengaruh signifikan dan positif terhadap return saham. Penelitian yang dilakukan Liestyowati (2002) menunjukkan bahwa Debt to equity Ratio (DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham.

H1 : Inflasi berpengaruh terhadap return saham

H2 : DER berpengaruh terhadap return saham

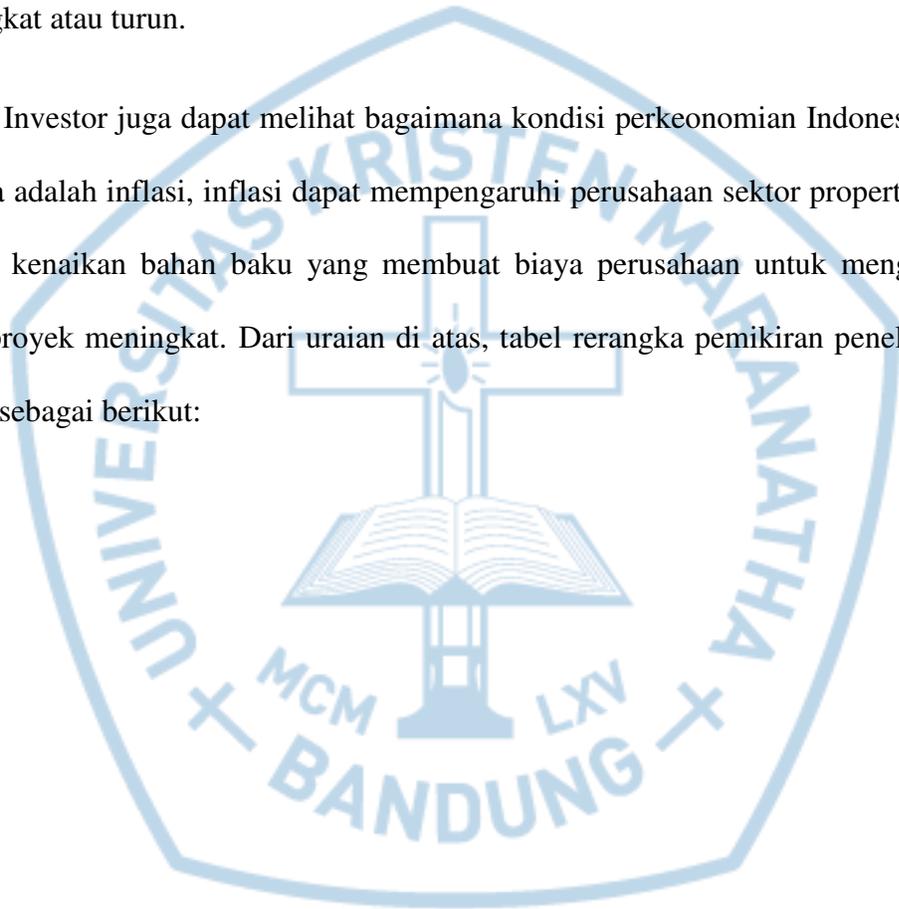
## **2.5 Rerangka Pemikiran**

Berdasarkan permasalahan dan penelitian sebelumnya, maka rerangka pemikiran penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut :

Sebelum melakukan investasi, ada baiknya para investor atau perusahaan yang akan berinvestasi di suatu perusahaan lebih baik memperhatikan atau mempertimbangkan faktor – faktor yang mempengaruhi hasil investasi. Pertimbangan- pertimbangan tersebut merupakan dasar yang dapat diambil untuk mengambil keputusan. Kinerja perusahaan dan perekonomian Indonesia merupakan faktor utama untuk mengambil keputusan yang harus diperhatikan perusahaan. Untuk mengetahui kinerja perusahaan investor dapat melakukan analisis perusahaan. Salah satu caranya adalah dengan menggunakan rasio keuangan. Analisis rasio keuangan dapat memberikan informasi kepada investor apakah perusahaan ini layak dibeli atau tidak atau bagaimana perusahaan ini bekerja dan mengatur keuangan perusahaan selama beberapa tahun terakhir, dengan analisis ini investor bisa kondisi perusahaan

di masa yang akan datang. salah satu rasio yang digunakan adalah Debt to Equity Ratio, dengan rasio ini investor bisa tau bagaimana penggunaan hutang perusahaan karena perusahaan properti biasanya melakukan pinjaman ke bank untuk melakukan ekspansi ataupun membuat proyek. Investor dapat melihat hasil pengelolaan hutang tersebut apakah dikelola dengan baik dapat dilihat laba perusahaannya apakah meningkat atau turun.

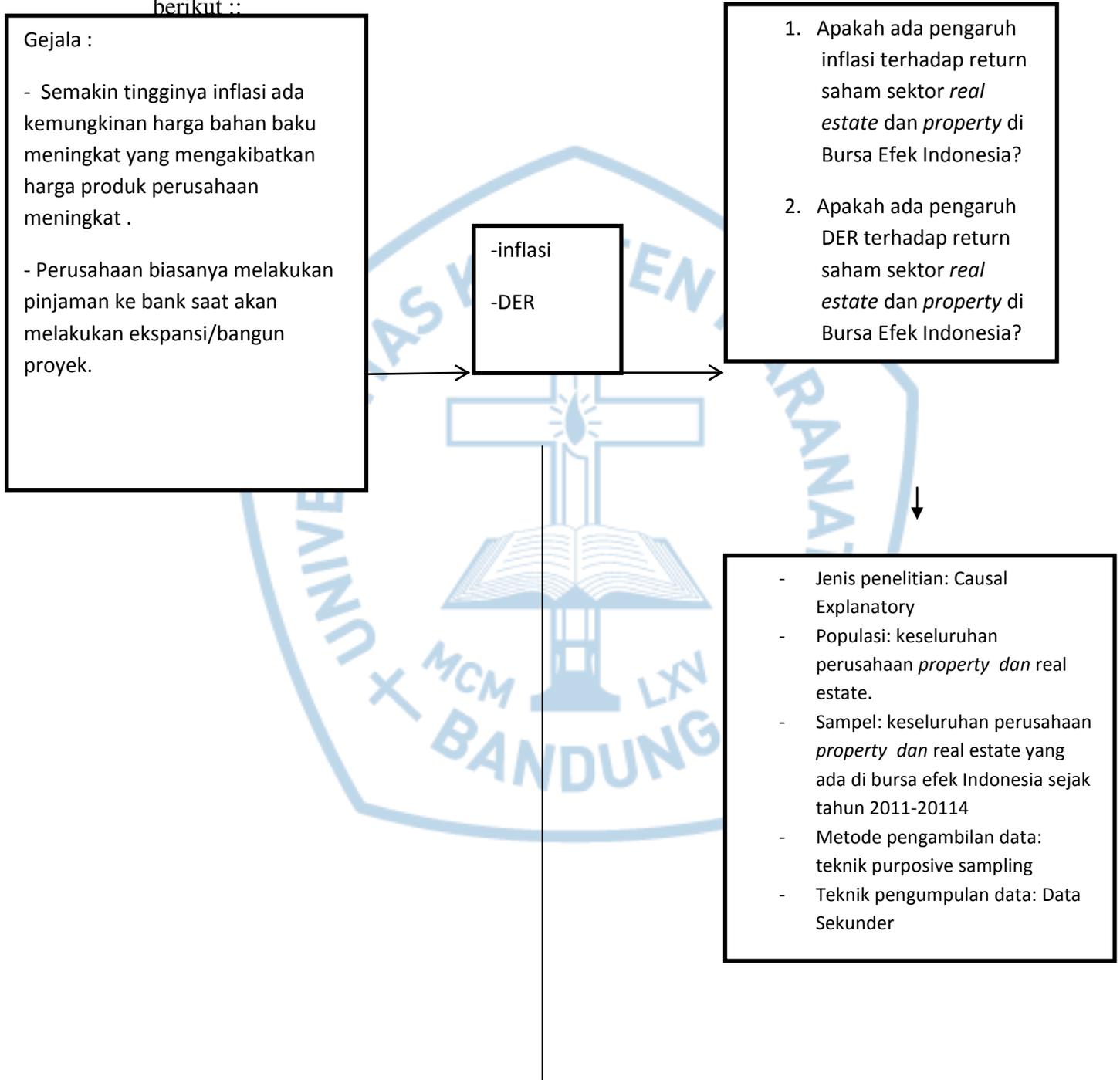
Investor juga dapat melihat bagaimana kondisi perekonomian Indonesia salah satunya adalah inflasi, inflasi dapat mempengaruhi perusahaan sektor properti karena adanya kenaikan bahan baku yang membuat biaya perusahaan untuk mengerjakan suatu proyek meningkat. Dari uraian di atas, tabel rerangka pemikiran penelitian ini adalah sebagai berikut:



### 2.5.1 Tabel Rerangka Pemikiran

Secara skematis alur pikir terlihat pada gambar rerangka pemikiran sebagai

berikut ::





1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap return saham pada sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh DER terhadap return saham pada sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Tabel 2.1

### Penelitian terdahulu

No	Nama	Tahun	Judul	Tujuan	Variabel	Alat analisis	Hasil
1	Sutriani, Ani	2014	Pengaruh profitabilitas, <i>Leverage</i> , dan likuiditas terhadap <i>return</i> saham dengan nilai tukar sebagai variabel moderasi pada saham LQ-45	Untuk mengetahui apakah profitabilitas, <i>Leverage</i> , dan likuiditas berpengaruh terhadap <i>return</i> saham dengan nilai tukar sebagai variabel moderasi pada saham LQ-45	ROA, DER, dan CR	Regressi berganda	ROA, DER, dan CR memiliki pengaruh positif terhadap <i>return</i> saham,
2	Purnomo,	2013	Pengaruh nilai	Untuk mengetahui	Nilai	Regr	Nilai

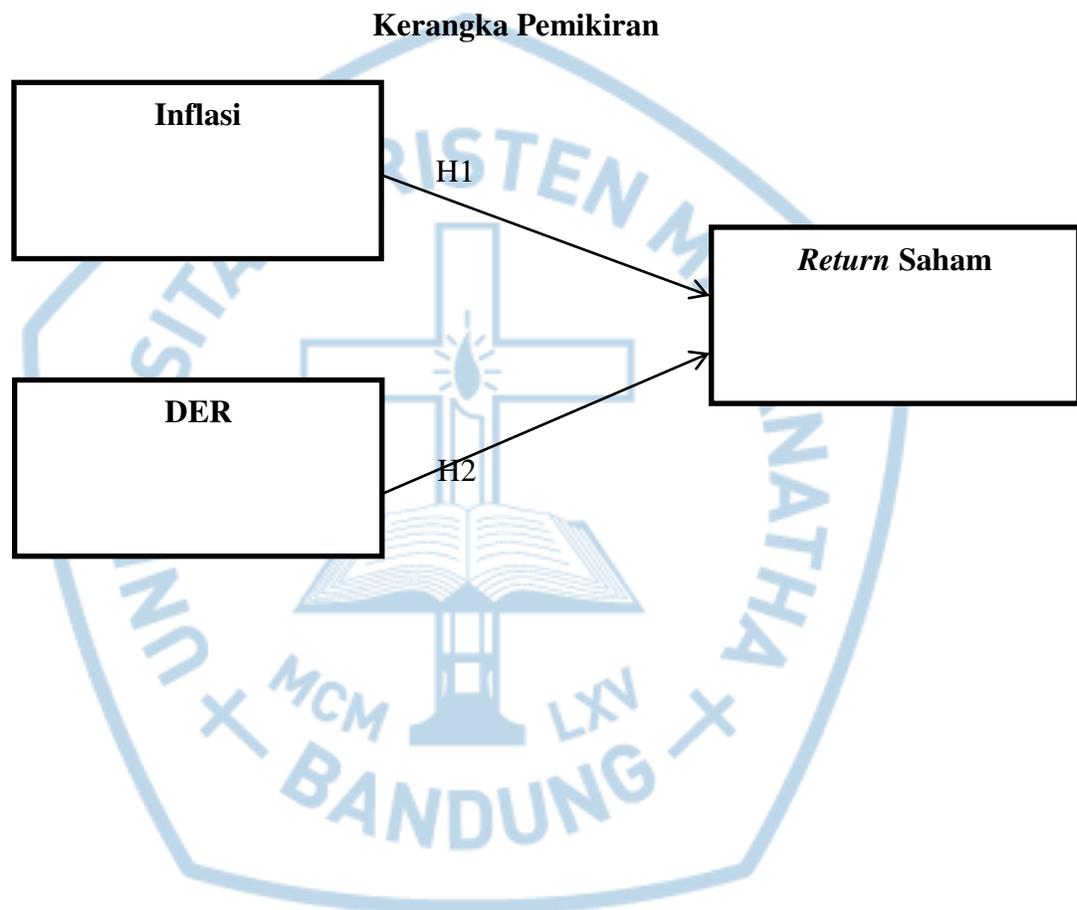
	Tri Hendra		tukar,suku bunga,dan inflasi terhadap <i>return</i> saham terhadap perusahaan property	apakah nilai tukar,suku bunga,dan inflasi berpengaruh terhadap <i>return</i> saham terhadap perusahaan properti	tukar,s uka bunga,i nflasi,d an <i>return</i> saham	esi berga nda n anda an <i>return</i> saham	tukar,suku bunga,inflasi pengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham,
3	Hermawa n,Aji Dedi	2012	Pengaruh <i>Debt</i> <i>Equity Ratio</i> , <i>Earning Per share</i> dan <i>Net Profit</i> <i>Margin</i> terhadap <i>return</i> saham	Untuk mengetahui apakah DER,EPS,DAN NPM berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.	DER,E PS,DA N NPM,d an <i>return</i> saham	Regr esi Berg anda an <i>return</i> saham	DER,EPS,DA N NPM, berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i> saham.
4	Suharli, Michelle	2005	Studi empiris terhadap dua faktor yang mempengaruhi DER dan beta saham terhadap <i>return</i> saham	Untuk mengetahui DER dan tingkat risiko dengan beta saham	DER dan beta saham	Regr esi berga nda	DER dan beta saham tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham
5	Liestyow ati	2002	Faktor Yang Mempengaruhi Keuntungan di	Menguji Pengaruh BETA, DRT,E/P ( <i>Earning Per</i>	BETA, DRT,E/ P	Anali sis Regr	PBV berpengaruh sebelum krisis

			Bursa Efek Indonesia : Analisis Periode Sebelum dan Selama Krisis	Price)Size, PBV terhadap return saham	(Earning Per Price)Size, PBV	esi	terhadap return saham sedangkan DER berpengaruh negatif sebelum dan selama krisis
5	Purnomo dan Widyawati	2013	Pengaruh nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi baik terhadap return saham pada perusahaan properti.	untuk mengetahui pengaruh nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi baik secara simultan maupun parsial terhadap return saham pada perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.	Nilai Tukar, Inflasi, Suku Bunga, Saham	Analisis Regresi Linier Berganda	Berdasarkan hasil uji F diketahui bahwa nilai tukar, suku bunga, dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap return saham. Berdasarkan hasil uji t diketahui bahwa suku

							<p>bunga secara parsial berpengaruh terhadap return saham.</p> <p>Sedangkan dari hasil uji t juga diketahui bahwa nilai tukar dan inflasi secara parsial tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

## 2.6 Model Penelitian

Berdasarkan penjelasan di atas tentang adanya hubungan antara struktur modal dan profitabilitas dengan *return* saham maka gambar model penelitiannya adalah:



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menguji pengaruh inflasi dan DER terhadap return saham. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *causal explanatory*. *Causal explanatory* merupakan pernyataan yang menggambarkan hubungan antara dua variabel, dimana satu variabel menyebabkan efek tertentu pada variabel lain (Cooper dan Schindler, 2006).

#### 3.2 Definisi Operasional Variabel

Penelitian ini menggunakan satu variabel dependen dan dua variabel independen. Definisi operasional masing – masing variabel dalam penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 3.1

## Definisi Operasional Variabel

Jenis	Variabel	Definisi	Indikator	Skala
Independen (X <sub>1</sub> )	Inflasi	Inflasi merupakan kecenderungan kenaikan harga-harga secara umum dan terus menerus. Dari defenisi ini dapat disimpulkan bahwa kenaikan harga satu atau beberapa barang pada suatu saat tertentu dan hanya sementara belum tentu menimbulkan inflasi. (Insukindro, 1993)	$LI_t = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_t} \times 100\%$	Rasio
Independen (X <sub>2</sub> )	DER	Debt to Equity Ratio adalah rasio yang menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi	$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio

		pinjaman”. Semakin tinggi rasio, semakin rendah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham.(Darsono,2005)		
Dependen (Y)	<i>Return Saham</i>	Jadi setiap investasi baik jangka pendek maupun jangka panjang mempunyai tujuan utama mendapatkan keuntungan yang disebut return, baik langsung maupun tidak langsung (Ang, 1997).	$R_{it} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$	Rasio

### 3.3 Populasi Dan Sampel

Populasi merupakan keseluruhan obyek yang karakteristiknya hendak di uji, sampel merupakan bagian populasi yang karakteristiknya hendak di uji, sampel yang

baik adalah sampel yang benar-benar dapat digunakan untuk menggambarkan karakteristik populasinya (Suliyanto, 2009).

Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan perusahaan di Bursa Efek Indonesia. Sampel dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011- 2015. Alasan objek penelitian pada perusahaan ini karena perusahaan ini adalah perusahaan yang telah go public yang berarti telah menjual sahamnya kepada publik atau masyarakat ataupun investor yang dimana perusahaan – perusahaan tersebut wajib melaporkan laporan keuangannya kepada investor agar mempermudah para investor melihat kondisi perusahaannya.

### **3.4 Teknik Pengambilan Sampel**

Metode yang digunakan peneliti adalah *non-probability sampling* dengan teknik *purposive sampling*. *Non-probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberikan peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel (Sugiyono, 2010). *Purposive sampling* terbagi menjadi dua yakni *Judgement sampling* dan *Quota sampling* (Kuncoro, 2009). Penelitian ini menggunakan *Judgement sampling* yaitu memilih sampel berdasarkan penilaian terhadap beberapa karakteristik anggota sampel yang disesuaikan dengan maksud penelitian. Pemilihan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan kriteria sebagai berikut:

1. Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

2. Perusahaan yang bertahan di Bursa Efek Indonesia dari periode 2011-2015
3. Perusahaan yang dipilih merupakan perusahaan sektor *properti dan real estate*
4. Perusahaan yang dijadikan sampel memiliki kelengkapan data yaitu berupa laporan keuangan tahun 2011 – 2015
5. Perusahaan memiliki kelengkapan data harga saham 2010 – 2015

Dari beberapa kriteria tersebut diketahui daftar sampel perusahaan *properti dan real estate* di Bursa Efek Indonesia yang masih tetap bertahan dari periode 2011 sampai 2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.2**

**Daftar Sampel Perusahaan**

No	Perusahaan <i>properti dan real estate</i>
1	APLN
2	ASRI
3	BAPA
4	BIPP
5	BKDP
6	BKSL
7	BSDE
8	COWL

9	CTRA
10	CTRS
11	CTRP
12	DART
13	DILD
14	DUTI
15	EMDE
16	FMII
17	GMTD
18	GPRA
19	JRPT
20	KIJA
21	LAMI
22	LPCK
23	LPKR
24	MDLN
25	MKPI
26	OMRE
27	PLIN
28	PUDP
29	PWON
30	RBMS

31	RDTX
32	RODA
33	SCBD
34	SMDM
35	SMRA

Sumber: [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Suliyanto (2009), pengumpulan data arsip dapat berupa data primer atau sekunder. Data sekunder adalah data yang diterbitkan atau digunakan oleh organisasi yang bukan pengolahnya, data dapat diperoleh dari berbagai sumber, sumber data harus dapat dipercaya sehingga validitas data yang dikumpulkan dapat dipertanggung jawabkan. Data sekunder yang digunakan antara lain:

1. PT. Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

Dari sumber ini diperoleh data keuangan perusahaan.

2. [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com)

Dari sumber ini diperoleh perusahaan-perusahaan properti dan real estate yang masih bertahan

### 3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu model regresi linier berganda. Menurut Sugiyono (2008) analisis regresi linier berganda digunakan untuk melakukan prediksi, bagaimana perubahan nilai variabel dependen bila nilai

variabel independen dinaikan atau diturunkan nilainya. Dalam penelitian ini metode regresi berganda digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas (*independent variable*) seperti Inflasi ( $X_1$ ) dan Inflasi ( $X_2$ ) terhadap variabel terikat (*dependent variable*) seperti *return* saham ( $Y$ ) yang dapat dinyatakan dalam bentuk persamaan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

...3.1

Keterangan:

$Y$  = Variabel terikat (*dependent variable*) yaitu *return* saham

$X_1$  = Variabel bebas (*independent variable*) yaitu inflasi

$X_2$  = Variabel bebas (*independent variable*) yaitu DER

$e$  = *Error*

$a$  = koefisien *intercept*, bila  $X = 0$  maka  $Y = a$

$b$  = koefisien regresi, bila  $X$  bertambah atau berkurang sebesar 1 satuan, maka

$Y$  akan meningkat atau berkurang sebesar  $b$ .

Langkah – langkah analisis data:

1. Pengambilan data melalui media perantara yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

2. Data inflasi diambil dari [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)
3. Data dihitung terlebih dahulu untuk menentukan *debt to equity ratio*
4. Setelah semua data yang diolah secara manual oleh peneliti terkumpul, lalu diolah melalui program SPSS.
5. Pelaksanaan dari analisis ini menggunakan alat bantu statistik, yaitu Analisis Regresi Linier Berganda. Namun, sebelum menganalisis lebih lanjut hasil regresi, agar hasil yang diberikan *representative* (memenuhi persyaratan BLUE-*best*, linier, *unbiased*, *estimator*), maka diperlukan uji asumsi klasik.

Uji asumsi klasik meliputi:

### 3.6.1

#### Normalitas

### Uji

Uji Normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Uji Normalitas bisa dilakukan dengan uji statistik *non-parametric Kolmogorov-Smirnov* (K-S). Kaidah pengambilan keputusan terhadap uji normalitas data adalah “apabila nilai *asymptotic significance* lebih besar dari 5% maka dikatakan normal dan apabila lebih kecil dari 5% dikatakan tidak normal” (Ghozali, 2011).

### 3.6.2

#### Multikolinieritas

### Uji

Multikolinieritas berarti adanya hubungan yang kuat antar variabel bebas yang satu dengan yang lain dalam model regresi. Model regresi yang baik adalah yang tidak terdapat korelasi linier / hubungan yang kuat antara variabel bebasnya. Jika

dalam model regresi terdapat gejala multikolinieritas, maka model regresi tersebut tidak dapat menaksir secara tepat sehingga diperoleh kesimpulan yang salah tentang variabel yang diteliti. Pengujian gejala multikolinieritas dengan cara mengkorelasikan variabel bebas yang satu dengan variabel bebas yang lain (Ghozali, 2011). Multikolinieritas dapat dilihat dari nilai *tolerance* atau *Variance Inflation Factor* (VIF) dari masing-masing variabel. Jika nilai toleransi  $< 0,10$  atau  $VIF > 10$  maka terdapat multikolinieritas dan sebaliknya apabila  $VIF < 10$  maka tidak terjadi multikolinieritas.

### 3.6.3

### Uji

#### Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dan residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homokedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homokedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Cara untuk mendeteksi gejala dengan uji *Glejser* yaitu melakukan regresi varian gangguan (residual) dengan variabel bebasnya sehingga didapatkan nilai P. Untuk mengetahui adanya gejala gangguan atau tidak adalah apabila  $P > 5\%$  menunjukkan tidak terjadi gangguan begitu pula sebaliknya (Ghozali, 2011).

### 3.6.4

### Uji

#### Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah untuk menguji apakah dalam model regresi linier terjadi korelasi antara suatu periode t dengan periode sebelumnya (t-1), secara sederhana adalah bahwa analisis regresi adalah untuk melihat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat, maka tidak boleh ada korelasi antara observasi dengan data observasi sebelumnya, beberapa uji statistik yang sering dipergunakan adalah *durbin-watson*, uji *run-test* dan jika data diobservasi diatas 100 data sebaiknya menggunakan *lagrange multiplier* (Ghozali, 2011).

### 3.7 Metode Regresi Linier Berganda

Metode analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan memakai metode analisis regresi linier berganda untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai hubungan antara variabel satu dengan variabel yang lain. Dalam hal ini untuk variabel independennya adalah harga saham dan variabel dependennya adalah Inflasi dan Debt to Equity Ratio (DER). Untuk mengetahui apakah ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen maka digunakan model regresi linier berganda (*multiple linier regression method*), yang dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + e$$

Keterangan : Y =Return Saham

a = Konstanta

$b_1$  dan  $b_2$  = Koefisien Regresi

$X_1$  = Inflasi

$X_2$  = Debt to Equity Ratio (DER)

$e$  = *Error*

### 3.7.1 Pengujian Hipotesis

Ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual dapat diukur dari Goodness of Fitnya. Secara statistik, hal tersebut dapat diukur dengan nilai statistik  $t$ , nilai statistik  $F$ , dan koefisien determinasi. Perhitungan statistik disebut signifikan secara statistik apabila nilai uji statistiknya berada dalam daerah kritis (daerah dimana  $H_0$  ditolak). Sebaliknya disebut tidak signifikan bila nilai uji statistiknya berada dalam daerah dimana  $H_0$  diterima (Ghozali, 2006).

#### 3.7.1.1 Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik $t$ )

Uji- $t$  pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2011). Pengujian ini dilakukan untuk menguji

pengaruh variabel bebas terhadap variabel tidak bebas atau terikat secara terpisah atau parsial serta penerimaan atau penolakan hipotesa. Pengujian ini dilakukan berdasarkan perbandingan nilai thitung masing-masing koefisien regresi dengan nilai tabel (nilai hitung tabel kritis) dengan tingkat signifikan 1% dengan derajat kebebasan  $df = (n-k-1)$ , dimana  $n$  adalah jumlah observasi dan  $k$  adalah jumlah variabel.

- Jika  $t_{hitung} < t_{tabel} (n-k-1)$ , maka  $H_0$  diterima artinya variabel hitung table independen (Inflasi dan DER) tidak berpengaruh terhadap variable dependen Return saham).
- Jika  $t_{hitung} > t_{tabel} (n-k-1)$ , maka  $H_0$  ditolak dan menerima  $H_a$  hitung table artinya variabel independen (Inflasi dan DER) berpengaruh terhadap variable dependen (Return saham).

### 3.7.1.2 Koefisien Determinasi

Dalam Ghozali (2006), koefisien determinasi ( $R^2$ ) diukur untuk mengetahui sejauh mana kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi yang biasanya diberi simbol  $R^2$  menunjukkan hubungan pengaruh antara dua variabel yaitu variabel independen (EPS, PER, DER, dan ROE) dan variabel dependen (harga saham) dari hasil perhitungan tertentu. Kelemahan mendasar penggunaan koefisien determinasi adalah bias terhadap jumlah variabel independen yang

dimasukkan kedalam model. Setiap tambahan satu variabel independen, maka  $R^2$  pasti meningkat tidak peduli apakah variabel tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Oleh karena itu, banyak peneliti menganjurkan untuk menggunakan nilai Adjusted  $R^2$  pada saat mengevaluasi mana model regresi terbaik. Tidak seperti  $R^2$ , nilai Adjusted  $R^2$  dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan ke dalam model (Ghozali, 2006).

### 3.7.1.3

### Uji Hipotesis

#### Secara Parsial (Uji-t)

Pengujian secara parsial, dilakukan uji-t untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh dari setiap masing-masing variabel independen (inflasi dan DER) terhadap variabel dependen (return saham) pada indeks LQ-45 di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2010-2014 (Ghozali, 2011). ). Pengujian ini dilakukan untuk menguji pengaruh variabel bebas terhadap variabel tidak bebas atau terikat secara terpisah atau parsial serta penerimaan atau penolakan hipotesa. Pengujian ini dilakukan berdasarkan perbandingan nilai thitung masing-masing koefisien regresi dengan nilai tabel (nilai hitung tabel kritis) dengan tingkat signifikan 5% dengan derajat kebebasan  $df = (n-k-1)$ , dimana  $n$  adalah jumlah observasi dan  $k$  adalah jumlah variabel.

- Jika  $t_{hitung} < t_{tabel} (n-k-1)$ , maka  $H_0$  diterima artinya variabel hitung table independen (Inflasi dan DER) tidak berpengaruh terhadap variable dependen (Return saham).

- Jika  $t_{hitung} > t_{tabel} (n-k-1)$ , maka  $H_0$  ditolak dan menerima  $H_a$  hitung  $t_{tabel}$  artinya variabel independen (Inflasi dan DER) berpengaruh terhadap variable dependen (Return saham).

Rumus uji T yaitu :

$$t_{hitung} = \frac{b}{Se(b)} \quad \dots 3.2$$

Dimana :  $b$  = koefisiensi regresi berganda.

$Se(b)$  = Standar eror.

Hasilnya dibandingkan dengan  $t$ -table untuk derajat bebas  $n-k-1$  dengan taraf 1% hipotesa statistik menurut Ghozali (2011) yaitu :

$H_0: \beta_1 = 0$  (tidak terdapat pengaruh).

$H_0: \beta_2 \neq 0$  (terdapat pengaruh).



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Deskripsi Data**

Statistik deskriptif dilakukan untuk menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul tanpa membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Hal-hal yang akan dikaji dalam analisis statistik deskriptif ini adalah jumlah sampel, nilai minimum,

nilai maksimum dan nilai standar deviasi dari data Return saham, Inflasi dan Debt to Equity Ratio (DER) tahun 2011-2015. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan Sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2011 sampai 2015. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang telah go public di pasar modal Indonesia sampai akhir tahun 2015. Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah sebanyak 49 perusahaan. Pengambilan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling yaitu pengambilan sampel berdasarkan kriteria tertentu. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada kriteria pemilihan sampel, yaitu:

- a) Perusahaan pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011 -2015.
- b) Tetap terdaftar di Bursa Efek Jakarta sampai 31 Desember 2015.
- c) Memberikan laporan keuangan secara periodik kepada Bursa Efek Indonesia tahun 2011 – 2015.
- d) Kelengkapan data harga saham perusahaan property dan real estate tahun 2001 – 2015.
- e) Sampel yang memenuhi kriteria pemilihan sampel tersebut sebanyak 35 perusahaan property dan real estate yang telah go public.

Berdasarkan kriteria yang ditentukan terdapat 35 perusahaan property dan real estate yang telah go publik yang datanya sesuai dengan kebutuhan penelitian. Perusahaan-perusahaan tersebut adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.1**

**Daftar Sampel Perusahaan Property dan Real estate**

**Tahun 2011 - 2015**

<b>No</b>	<b>Nama Perusahaan</b>	<b>Kode</b>
<b>1</b>	Agung Podomoro Land. Tbk	APLN
<b>2</b>	Alam Sutera Reality. Tbk	ASRI
<b>3</b>	Bekasi Asri Pemula. Tbk	BAPA
<b>4</b>	Bhuawanatala Indah Permai. Tbk	BIPP
<b>5</b>	Bukit Darmo Property. Tbk	BKDP
<b>6</b>	Sentul City. Tbk	BKSL
<b>7</b>	Bumi Serpong Damai. Tbk	BSDE
<b>8</b>	Cowell Development. Tbk	COWL
<b>9</b>	Ciputra Development. Tbk	CTRA
<b>10</b>	Ciputra Surya. Tbk	CTRS
<b>11</b>	Ciputra Property. Tbk	CTRP
<b>12</b>	Duta Anggada Realty. Tbk	DART
<b>13</b>	Intiland development. Tbk	DILD
<b>14</b>	Duta Pertiwi. Tbk	DUTI
<b>15</b>	Megapolitan Development. Tbk	EMDE
<b>16</b>	Fortune Mate Indonesia. Tbk	FMII
<b>17</b>	Goa Makassar Tourism Development. Tbk	GMTD

18	Perdana Gapura Prima.Tbk	GPRA
19	Jaya Real Property.Tbk	JRPT
20	Kawasan Industri Jababeka.Tbk	KIJA
21	Lamicitra Nusantara.Tbk	LAMI
22	Lippo Cikarang.Tbk	LPCK
23	Lippo Karawaci.Tbk	LPKR
24	Modernland Realty.Tbk	MDLN
25	Metropolitan Ketjana.Tbk	MKPI
26	Indonesia Primary Property.Tbk	OMRE
27	Plaza Indonesia.Tbk	PLIN
28	Pudjesti Prestige.Tbk	PUDP
29	Pakuwon Jati.Tbk	PWON
30	Rista Bintang Mahkota Sejati.Tbk	RBMS
31	Roda Vivatex.Tbk	RDTX
32	Pikko Land Development. Tbk	RODA
33	Danayasa Arthamata.Tbk	SCBD
34	Suryamas Dutamakmur.Tbk	SMDM
35	Summarecon Agung.Tbk	SMRA

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

Hasil statistik data variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini dan telah dilakukan pengolahan data adalah sebagai berikut:

## 4.2 Hasil Data

Uji prasyarat analisis dilakukan sebelum melaksanakan analisis

regresi. Uji prasyarat analisis ini perlu dilakukan untuk mengetahui apakah analisis regresi dapat dilakukan atau tidak. Apabila prasyarat tersebut terpenuhi maka analisis regresi dapat digunakan. Jika prasyarat tersebut tidak terpenuhi maka analisis regresi tidak dapat digunakan berarti bahwa penelitian yang dilakukan harus menggunakan alat analisis yang lain. Uji prasyarat analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi.

#### 4.2.1 Uji Normalitas

Uji normalitas data dilakukan dengan maksud untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel dependen dan variabel independen mempunyai distribusi normal atau tidak (Ghozali, 2009). Salah satu uji normalitas untuk mengetahui apakah data menyebar normal atau tidak adalah dengan menggunakan uji Kolmogorov Smirnov dengan membuat hipotesis. Hipotesis yang digunakan adalah:

$H_0$  : Data residual berdistribusi normal

$H_a$  : Data residual tidak berdistribusi normal

Data penelitian dikatakan menyebar normal atau memenuhi uji normalitas apabila nilai Asymp.Sig (2-tailed) variabel residual berada di atas 0,05 atau 5%, sebaliknya jika nilai Asymp.Sig (2-tailed) variabel residual berada dibawah 0,05 atau 5% maka data tersebut tidak berdistribusi normal atau data tidak memenuhi uji normalitas. Hasil pengujian yang diperoleh adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2

## Uji Normalitas

## One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		102
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.33211448
Most Extreme Differences	Absolute	.100
	Positive	.066
	Negative	-.100
Kolmogorov-Smirnov Z		1.005
Asymp. Sig. (2-tailed)		.264

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber: Hasil Pengolahan *Output SPSS 17.0 for Windows*

Data ini menggunakan *Natural Log*. Cara ini digunakan untuk

mengurangi perbedaan signifikan antara ukuran sampel yang terlalu besar dengan ukuran sampel yang terlalu kecil, maka sampelnya dibentuk menjadi logaritma natural, konversi ke bentuk logaritma natural ini bertujuan untuk membuat data sampel terdistribusi normal. Berdasarkan hasil uji normalitas menggunakan uji Kolmogorov Smirnov, pada table 4.3 ditunjukkan hubungan normal. Berdasarkan hasil *output* SPSS, besarnya nilai K-S yaitu 1.005 dengan probabilitas signifikansi 0.264 dan nilai Asymp.Sig (2-tailed) di atas  $\alpha = 0,05$ . Hal ini berarti hipotesis a ( $H_0$ ) diterima atau berdistribusi secara normal.

#### 4.2.2 Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi, variabel-variabel independen saling berkorelasi. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen (Ghozali, 2006). Jika antar variabel bebas berkorelasi dengan sempurna maka disebut multikolinearitasnya sempurna (*perfect multicollinearity*), yang berarti model kuadrat terkecil tersebut tidak dapat digunakan. Salah satu cara untuk mengetahui ada tidaknya multikolinearitas pada suatu model regresi adalah dengan melihat nilai *tolerance* dan VIF. Nilai *cut off* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinieritas adalah nilai *tolerance*  $\leq 0,1$  dan nilai VIF  $\geq 10$ . Hasil uji multikolinieritas disajikan pada tabel berikut:

**Tabel 4.3**  
**Uji Multikolinieritas**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-.018	.768		-.023	.981		
	log_Inflasi	-.373	.414	-.089	-.901	.370	.963	1.038
	log_DER	.530	.199	.263	2.657	.009	.963	1.038

a. Dependent Variable: log\_Return\_Saham

Sumber: Hasil Pengolahan Output SPSS 17.0 for Windows

Hasil perhitungan nilai *tolerance* pada hasil uji multikolinieritas pada table 4.5 juga menunjukkan tidak ada variabel independen yang memiliki nilai *tolerance* kurang dari 0,1 ( $tolerance \leq 1$ ) yang berarti tidak ada korelasi antar variabel independen. Hasil perhitungan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) juga menunjukkan bahwa tidak ada variabel independen yang memiliki nilai VIF lebih dari 10 ( $VIF \geq 10$ ), sehingga penjelasan dari tabel 4.4 dapat disimpulkan bahwa tidak ada

multikolinieritas dan model regresi ini layak digunakan.

### 4.2.3 Uji Heterokedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika variance dan residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut Homoskedastisitas dan jika berbeda disebut Heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang Homoskedastisitas atau tidak terjadi Heteroskedastisitas (Ghozali, 2006). Hipotesis yang digunakan dalam pengujian heteroskedastisitas adalah sebagai berikut:

$H_0$  : Tidak ada heteroskedastisitas

$H_a$  : Ada heteroskedastisitas. Dasar pengambilan keputusannya adalah, jika signifikansi  $< 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak (ada heteroskedastisitas). Jika signifikansi  $> 0,05$ , maka  $H_0$  diterima (tidak ada heteroskedastisitas) (Usman, 2000).

**Tabel 4.4**

#### **Uji Heterokedastisitas**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.630	.499		3.267	.001
	log_Inflasi	-.328	.269	-.124	-1.220	.226
	log_DER	.103	.130	.080	.792	.430

a. Dependent Variable: ABS

Sumber: Hasil Pengolahan Output SPSS 17.0 *for Windows*

Hasil pengujian yang telah dilakukan, pada table 4.6 menunjukkan. Bahwa Variabel Inflasi dan DER menunjukkan tingkat signifikansi secara statistic mempengaruhi variable dependen. Hal ini terlihat dari probabilitas signifikansinya di atas tingkat kepercayaan 0.05 maka H0 diterima atau tidak terjadi heterokedastisitas.

#### 4.2.4 Uji Autokorelasi

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data time series, sehingga menggunakan pengujian autokorelasi. Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi

antara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan pengganggu pada periode  $t-1$  (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi (Ghozali, 2006). Masalah ini sering muncul pada data yang didasarkan waktu berkala seperti bulanan atau tahunan. Dalam model analisis regresi linier berganda juga harus bebas dari autokorelasi.

Hipotesis yang akan diuji dengan kriteria sebagai berikut:

Asymp sig >  $\alpha$  (0,05)  $\rightarrow$  H0 diterima (data tidak terjadi autokorelasi). Asymp sig <  $\alpha$  (0,05)  $\rightarrow$  H0 ditolak (data terjadi autokorelasi).

**Tabel 4.5**

**Uji Autokorelasi**

**Runs Test**

	Unstandardized Residual
Test Value <sup>a</sup>	.08898
Cases < Test Value	51
Cases >= Test Value	51

Total Cases	102
Number of Runs	55
Z	.597
Asymp. Sig. (2-tailed)	.550

a. Median



Sumber: Hasil Pengolahan Output SPSS 17.0 *for Windows*

Hasil pengujian yang telah dilakukan, pada table 4.6 menunjukkan hasil uji autokorelasi besarnya nilai probabilitas signifikansi 0.550 dan nilai Asymp.Sig (2- tailed) diatas  $\alpha = 0,05$ . Hal ini berarti hipotesis a ( $H_0$ ) diterima atau data tidak terjadi autokorelasi.

### 4.3 Hasil Pengujian Hipotesis

Untuk menguji hipotesis yang ada pada penelitian ini, perlu dilakukan analisis statistik terhadap data yang telah diperoleh. Analisis statistik yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi. Dalam uji regresi, khususnya uji t dan uji f, sangat dipengaruhi oleh nilai residual yang mengikuti distribusi normal, sehingga jika asumsi ini menyimpang dari distribusi normal maka menyebabkan uji statistic menjadi tidak valid (Ghozali, 2009). Oleh karena itu, jika terdapat data yang menyimpang dari penyebabnya, maka data tersebut tidak disertakan dalam analisis.

Hipotesis pertama, kedua, ketiga, keempat, dan kelima pada penelitian ini akan diuji menggunakan uji parsial (Uji-t) untuk mengetahui apakah variabel bebas individu berpengaruh terhadap variabel terikat. Uji model akan diuji menggunakan uji simultan (Uji-F) untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan. Sebelum melakukan uji-t dan uji- F, maka dilakukan uji regresi linier berganda terlebih dahulu.

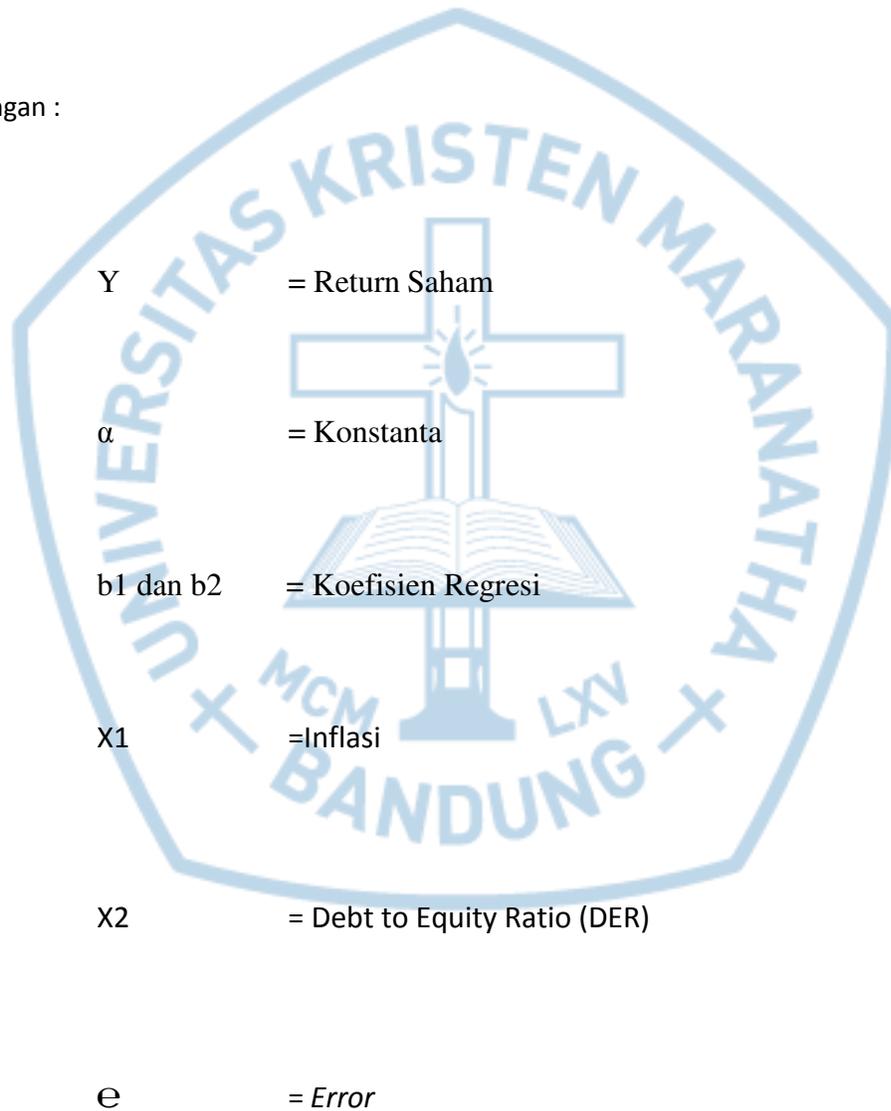
#### 4.3.1 Metode Regresi Berganda

Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh yang signifikan dari variabel

independen terhadap variabel dependen maka digunakan model regresi linier berganda (*multiple linier regression method*), yang dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan :



Berdasarkan hasil penelitian dengan menggunakan program *SPSS 17.0 for Windows* diperoleh *output* regresi linier berganda sebagai berikut:

**Tabel 4.6**

**Uji Regresi Linear**

**Berganda**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.018	.768		-.023	.981
	Log_Inflasi	-.373	.414	-.089	-.901	.370
	Log_DER	.530	.199	.263	2.657	.009

a. Dependent Variable: Log\_Return\_Saham

Sumber: Hasil Pengolahan *Output SPSS 17.0 for Windows*

Berdasarkan hasil analisis regresi berganda pada tabel 4.7 di atas persamaan regresi yang dapat disusun adalah :

$$\gamma = 0.18 - 0.373 X_1 + 0.530 X_2 + e$$

Persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Konstanta (a) sebesar - 0.18 menyatakan bahwa jika variabel Inflasi dan DER dianggap nol, maka variable Return saham turun sebesar Rp 0.18.
2. Inflasi (X1) mempunyai koefisien regresi sebesar -0.373 mempunyai arti setiap kenaikan Inflasi sebesar 1 satuan maka harga saham perusahaan sektor property dan real estate turun sebesar Rp 0.373 dengan asumsi faktor-faktor yang lain yaitu DER tetap.
3. Debt to Equity Ratio (X2) mempunyai koefisien regresi sebesar 0.503 mempunyai arti setiap kenaikan Debt to Equity Ratio sebesar 1 rupiah maka harga saham perusahaan sektor pertambangan naik sebesar Rp 0.503 dengan asumsi faktor-faktor yang lain yaitu Inflasi tetap.

#### 4.3.2 Uji Parsial (Uji-t Statistik)

Uji-t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2011). Koefisien regresi digunakan untuk mengetahui pengaruh variable Inflasi dan Debt to Equity Ratio secara parsial terhadap Return saham. Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

1. Jika tingkat signifikansi lebih besar dari 5% maka dapat disimpulkan bahwa H0 diterima, sebaliknya Ha ditolak.
2. Jika tingkat signifikansi lebih kecil dari 5% maka dapat disimpulkan bahwa H0 ditolak, sebaliknya Ha diterima.

Variabel Debt to Equity Ratio memiliki arah yang positif sedangkan Inflasi memiliki arah pengaruh negatif. Hasil pengujian pengaruh variable independen terhadap variabel dependennya sebagai berikut:



**Tabel 4.7**

**Uji-t Statistik**

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.018	.768		-.023	.981
	Log_Inflasi	-.373	.414	-.089	-.901	.370
	Log_DER	.530	.199	.263	2.657	.009

a. Dependent Variable: Log\_Return\_Saham

Sumber: Hasil Pengolahan *Output* SPSS 17.0 for Windows

### 1. Pengujian Hipotesis pertama

Ha1: Inflasi berpengaruh negatif terhadap return saham. Berdasarkan pada table 4.7 hasil uji regresi linier berganda diperoleh nilai koefisien regresi sebesar -0.373. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh Inflasi terhadap Return saham adalah berlawanan. Variabel Inflasi mempunyai t-hitung sebesar -0.901 dengan probabilitas sebesar 0.370. Nilai signifikansi lebih besar dari tingkat signifikansi yang diharapkan ( $0.370 > 0,05$ ) menunjukkan bahwa variabel Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap Return saham pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2015, sehingga hipotesis pertama ditolak.

## 2. Pengujian Hipotesis Kedua

Ha2:Debt to Equity Ratio berpengaruh positif terhadap harga saham. Berdasarkan pada table 4.7 hasil uji regresi linier berganda diperoleh nilai koefisien regresi sebesar 0.530. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh Debt to equity Ratio terhadap Return saham adalah searah. Variabel Debt to Equity Ratio mempunyai t-hitung sebesar 2.657 dengan probabilitas sebesar 0,009. Nilai signifikansi lebih kecil dari tingkat sigifikansi yang diharapkan ( $0.009 < 0,05$ ) menunjukkan bahwa variabel Debt to Equity Ratio berpengaruh signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015, sehingga hipotesis kedua diterima.

### 4.3.4 Koefisien Determinasi

Besarnya koefisien determinasi anatar 0 (nol) sampai 1 (satu). Nilai Adjusted R2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas (Ghozali, 2009). Sebaliknya, jika koefisien determinasi mendekati 1 maka dapat dikatakan semakin kuat model tersebut dalam menerangkan variasi variabel dependen. Koefisien determinasi dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel Inflasi dan DER terhadap return saham. Pengujian ini dilakukan dengan melihat nilai *adjusted R square*. Hasil pengujian dapat dilihat pada tabel 4.8 sebagai berikut:

Tabel 4.8

## Uji Koefisien Determinasi

## Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.261 <sup>a</sup>	.068	.049	1.34550

a. Predictors: (Constant), Log\_DER, Log\_Inflasi

Sumber: Hasil Pengolahan *Output SPSS 17.0 for Windows*

Berdasarkan koefisien determinasi pada tabel 4.8 dapat diketahui bahwa koefisien determinasi adjusted R square memiliki nilai sebesar 0,049= 4.9%, sehingga dapat dinyatakan bahwa kemampuan variabel independen (Inflasi dan Debt to Equity ratio) dalam menjelaskan variasi variabel dependen (Return Saham ) sebesar 4.9% dan sisanya sebesar 95.1% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

## 4.3 Pembahasan

### 4.3.1 Inflasi terhadap Return Saham

Hasil analisis statistik untuk variabel Inflasi diketahui bahwa nilai  $t$  hitung bernilai negatif sebesar  $-0.901$ . Hasil statistik uji  $t$  untuk Inflasi diperoleh nilai signifikansi sebesar  $0,370$ , dimana lebih kecil dari toleransi kesalahan  $\alpha = 0,05$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa Inflasi berpengaruh negatif dan tidak berpengaruh signifikan terhadap Return saham, sehingga hipotesis kesatu ditolak.

Analisis fundamental adalah memperhitungkan berbagai faktor seperti kinerja perusahaan, analisis persaingan usaha, analisis industri, analisis ekonomi makro dan pasar makro mikro (Wira, 2014). Salah satu bagian dari analisis ekonomi makro adalah inflasi. Inflasi merupakan kenaikan harga secara terus-menerus dan kenaikan harga yang terjadi pada seluruh kelompok barang dan jasa (Pohan, 2008). Kenaikan harga barang yang terjadi hanya sekali saja, meskipun dalam persentase yang cukup besar dan terus-menerus, bukanlah merupakan inflasi (Nopirin, 2000).

Hasil penelitian ini mendukung penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ruslianti dan Fathoni (2011) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh

negatif dan signifikan terhadap *return* saham sedangkan menurut Gunawan dan Wibowo (2012) menyatakan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dengan arah negatif. Hasil penelitian yang lain menyebutkan menurut Purnomo dan Widyawati (2013) menyatakan bahwa inflasi secara parsial tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Adanya pengaruh inflasi terhadap *return* saham ini menunjukkan bahwa adanya inflasi tak membuat bisnis properti terpengaruh. Inflasi yang terjadi sepanjang tahun 2010-2012 masih dapat mendorong perekonomian lebih baik, yaitu meningkatkan pendapatan nasional dan membuat orang bergairah untuk bekerja, menabung, dan mengadakan investasi. Jadi inflasi tidak mempengaruhi *return* saham dikarenakan daya beli masyarakat masih tinggi yaitu dengan banyaknya masyarakat Indonesia yang suka berbelanja ke mall atau pusat pembelanjaan juga adanya kebutuhan primer yaitu rumah atau tempat tinggal dimana pemerintah membantu masyarakat untuk membeli rumah lewat KPR.

#### **4.3.2 Pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Return Saham**

Hasil analisis statistik untuk variabel Debt to Equity Ratio (DER) diketahui bahwa nilai *t* hitung bernilai positif sebesar 2.657. Hasil statistik uji *t* untuk *Earning Per Share* diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,009, dimana lebih kecil dari toleransi kesalahan  $\alpha = 0,05$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa Debt to Equity Ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, sehingga hipotesis kedua diterima. *Debt to asset ratio* yaitu rasio total

kewajiban terhadap asset. Rasio ini menekankan pentingnya pendanaan hutang dengan jalan menunjukkan persentase aktiva perusahaan yang didukung oleh hutang. Rasio ini juga menyediakan informasi tentang kemampuan perusahaan dalam mengadaptasi kondisi pengurangan aktiva akibat kerugian tanpa mengurangi pembayaran bunga pada kreditor (Darsono, 2005). Nilai rasio yang tinggi menunjukkan peningkatan dari resiko kreditor berupa ketidakmampuan perusahaan dalam membayar semua kewajibannya. Dari pihak pemegang saham, rasio yang tinggi akan mengakibatkan pembayaran bunga yang tinggi pada akhirnya akan mengurangi pembayaran dividen.

Menurut Susanti (2010) *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. *Debt to equity ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham (Sutriani, 2014).

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data tentang pengaruh Inflasi dan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return saham perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2015, maka dapat disimpulkan yaitu:

1. Secara parsial variabel *Inflasi* terhadap return saham adalah berlawanan dan berpengaruh negatif terhadap return saham. Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2015, sehingga hipotesis pertama ditolak.
2. Secara parsial variabel Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return saham adalah searah dan berpengaruh positif terhadap return saham. Debt to Equity Ratio berpengaruh signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011- 2015, sehingga hipotesis ketiga diterima.

## 5.2 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini masih mempunyai beberapa keterbatasan diantaranya sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya mengambil jangka waktu 5 tahun yaitu dari tahun 2011 sampai dengan 2015, sehingga data yang diambil ada kemungkinan kurang mencerminkan kondisi perusahaan dalam jangka panjang.
2. Model penelitian yang relatif sederhana karena hanya mengungkap pengaruh dari Inflasi dan Debt to equity Ratio terhadap return saham sehingga masih terdapat banyak faktor – faktor yang dapat mempengaruhi return saham yang belum dijelaskan pada penelitian ini.
3. Perusahaan yang dijadikan sampel dalam penelitian hanya terbatas pada perusahaan sektor property dan real estate saja yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 5.3 Saran

Berdasarkan kesimpulan dan keterbatasan pada penelitian ini, maka dapat disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penelitian selanjutnya sebaiknya memperpanjang periode penelitian, sehingga akan diperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kondisi perusahaan.
2. Bagi peneliti dengan topik yang sejenis disarankan untuk melakukan

kajian lebih lanjut dengan memasukkan variabel bebas lainnya seperti Earning Price Ratio (EPS), Suku bunga, Return on Equity (ROE), Return on Asset (ROA) dan lain - lain.

3. Bagi peneliti dengan topik yang sejenis disarankan untuk melakukan kajian lebih lanjut dengan memasukkan sampel dalam penelitian tidak hanya pada perusahaan sektor pertambangan saja, seperti sektor manufaktur, LQ-45, dan sektor – sektor lainnya yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

