

I.PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi di bidang properti dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial propety*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *insustrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Pembangunan properti yang cukup meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor properti dan *real estate*. Hal ini pulalah yang membuat Peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan properti dan *real estate* sebagai objek yang akan diteliti. Dengan demikian peneliti mengambil objek penelitian yaitu, perusahaan properti dan *real esate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010 – 2014 yang akan dipaparkan di Tabel 1.1

Tabel 1.1 Daftar Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010 – 2014

No.	Kode	Nama Emiten	No.	Kode	Nama Emiten
1	APLN	Agung Podomoro land Tbk	25	GWSA	Greenwood sejahtera Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	28	KPIG	Global Land and Development
5	BEST	Bekasi Fajar Tbk	29	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk
6	BIPP	Bhuawanatala Indah Tbk	30	LCGP	Laguna cipta griya Tbk
7	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	31	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
8	BKSL	Sentul City Tbk	32	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
9	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	33	MDLN	Moderland Realty Tbk
10	COWL	Cowell Development Tbk	34	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
11	CTRA	Ciputra Development Tbk	35	MTLA	Metropolitan Land Tbk
12	CTRP	Ciputra Property Tbk	36	MTSM	Metro Realty Tbk
13	CTRS	Ciputra Surya Tbk	37	NIRO	Nirvana Development Tbk
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	38	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
15	DILD	Duta Anggada Realty Tbk	39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	40	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	41	PWON	Pakuwon Jati Tbk
18	ELTY	Bakrieland Tbk	42	RBMS	Rista Bintang mahkota Tbk
19	EMDE	Megapolitian Development	43	RDTX	Roda Vivatex Tbk
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	44	RODA	Pikko land development Tbk
21	GAMA	Gading Development Tbk	45	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk
22	GMTD	Goa Makassar Tourism Tbk	46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
23	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	47	SMRA	Summarecon Agung Tbk
24	PPRO	PP Properti Tbk	48	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber : www.sahamok.com

Tabel 1.1 menggambarkan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI adalah 48 perusahaan akan tetapi hanya 35 perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangannya secara rutin setiap tahunnya.

Ciri perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang asetnya dinilai memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan properti dan *real estate* di pasar modal.

Kegiatan investai di pasar modal bagi investor memerlukan banyak informasi mengenai perusahaan yang akan menjadi tempat berinvestasi. Informasi yang dibutuhkan para pemegang saham dapat diperoleh melalui penilaian terhadap perkembangan saham dan laporan keuangan perusahaan. Hal ini berguna bagi pemegang saham untuk dapat memprediksikan sejauh mana prestasi perusahaan dari saham yang akan dipilih serta keuntungan optimal yang akan diperoleh investor.

Harga saham suatu perusahaan ditentukan oleh tingginya permintaan saham dan penawaran di pasar modal. Apabila permintaan terhadap suatu saham meningkat maka secara tidak langsung harga saham perusahaan tersebut akan meningkat, begitupun sebaliknya apabila permintaan terhadap suatu saham menurun maka harga saham tersebut akan mengalami penurunan.

Permintaan saham yang meningkat merupakan sebuah penilaian mengenai prestasi dan kinerja perusahaan yang baik, dengan meningkatnya permintaan harga saham akan mendapatkan *return* dari saham yang dimiliki oleh investor berupa *capital gain*. *Capital gain* pada perusahaan yang telah *go public* adalah

selisih harga jual dengan harga beli saham. Hal tersebut dapat membantu investor melihat besar kecilnya nominal harga saham, karena kenaikan atau penurunan yang terjadi setiap saat dapat menentukan keuntungan atau kerugian bagi investor terhadap suatu saham yang dimiliki. Perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia dapat berkembang pesat terlihat dari jumlah keuntungan perusahaan yang mana juga berdampak terhadap meningkatnya harga saham. Berikut perkembangan harga saham pada beberapa perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2013 - 2014 :

Tabel 1.2 Harga Saham Penutupan Tahunan Sektor Properti dan *Real Estate* Tahun 2013 – 2014 (dalam rupiah)

No.	Kode Emiten	Harga Saham		No.	Kode Emiten	Harga Saham	
		2013	2014			2013	2014
1	ASRI	430	560	19	KIJA	193	295
2	BAPA	66	50	20	KPIG	1310	1290
3	BIPP	90	96	21	LAMI	177	278
4	BCIP	455	770	22	LPCK	4875	10400
5	BKDP	80	98	23	LPKR	910	1020
6	BKSL	157	104	24	MDLN	390	520
7	BSDE	1290	1805	25	MKPI	9500	15300
8	COWL	470	625	26	MTSM	690	690
9	CTRA	750	1250	27	OMRE	340	340
10	CTRP	620	845	28	PLIN	1920	3750
11	CTRS	1310	2960	29	PUDP	480	441
12	DART	445	680	30	PWON	270	515
13	DILD	315	650	31	RBMS	91	88
14	DUTI	4475	4880	32	RDTX	4900	5250
15	FMII	385	449	33	SCBD	2700	2000
16	GMTD	8300	6100	34	SMDM	190	124
17	GPRA	151	299	35	SMRA	780	1520
18	JRPT	800	1040		Rata-rata	1437	1917

Sumber : www.yahoofinance.co.id

Tabel 1.2 menunjukkan harga saham perusahaan properti dan *real estate* pada Tahun 2013 sampai 2014 yang mengalami perbedaan harga dan mengalami fluktuasi harga di setiap tahunnya. Hal ini terlihat pada Tabel 1.2 yang menunjukkan peningkatan rata-rata harga saham yaitu dari Rp. 1437,00 yang meningkat menjadi Rp. 1917,00 pada Tahun 2014. Tingkat harga saham tertinggi diperoleh oleh perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) Tahun 2014 yaitu sebesar Rp. 15.300 dan harga saham terendah diperoleh oleh perusahaan Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) yaitu sebesar Rp 50 di Tahun 2014.

Selain melihat kinerja perusahaan melalui perkembangan harga saham, para investor juga perlu memiliki informasi yang lainnya untuk meningkatkan kepercayaannya terhadap suatu perusahaan dengan melihat laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sangat berguna bagi pihak-pihak yang mempunyai kepentingan di perusahaan tersebut, contohnya manajemen sebagai pihak intern perusahaan menggunakan laporan keuangan sebagai dasar pengukuran kinerja perusahaan.

Ditinjau dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Indikator ini sangat penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang diisyaratkan investor. Salah satu indikator yang dilihat oleh investor saat ingin berinvestasi adalah laba bersih perusahaan.

Laba perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya yang menunjukkan nilai atau prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, investor hanya akan menginvestasikan dananya kepada perusahaan yang mempunyai reputasi baik. Perusahaan yang mempunyai reputasi baik adalah perusahaan yang mampu meningkatkan laba perusahaan dan memberikan dividen secara konstan kepada pemegang saham. Semakin meningkatnya laba yang dicapai perusahaan maka semakin tinggi pula harga saham perusahaan tersebut. Berikut perkembangan daftar laba perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2013 – 2014 :

Tabel 1.3 Data Laba Bersih Perusahaan Properti dan *Real Estate* Tahun 2013-2014 (dalam jutaan rupiah)

No.	Kode Emiten	Laba Bersih		No.	Kode Emiten	Laba Bersih	
		2013	2014			2013	2014
1	ASRI	1.082	1.386	19	KIJA	204.165	559.856
2	BAPA	6.795	9.458	20	KPIG	342.033	442.085
3	BIPP	115.249	25.051	21	LAMI	62.255	47.260
4	BCIP	34.845	42.055	22	LPCK	665.683	942.294
5	BKDP	-57.792	15.830	23	LPKR	1.924.830	3.694.978
6	BKSL	640.130	68.507	24	MDLN	2.548.598	847.159
7	BSDE	3.278.954	4.306.326	25	MKIP	464.484	572.696
8	COWL	76.612	206.840	26	MTSM	576.535	25.487
9	CTRA	1.709.491	2.147.368	27	OMRE	-871	123.568
10	CTRP	533.794	507.802	28	PLIN	134.546	461.385
11	CTRS	488.163	675.371	29	PUDP	29.360	16.717
12	DART	241.452	495.118	30	PWON	1.331.192	2.859.306
13	DILD	403.749	528.468	31	RBMS	-12.957	5.464
14	DUTI	854.168	801.117	32	RDTX	231.714	262.811
15	FMII	-2.605	4.385	33	SCBD	1.903.572	226.424
16	GMTD	107.123	135.978	34	SMDM	42.353	61.419
17	GPRA	130.517	128.223	35	SMRA	1.319.425	1.684.099
18	JRPT	631.664	822.597		Rata-rata	598.866	678.711

Sumber : Laporan Keuangan yang terdaftar di BEI

Tabel 1.3 menunjukkan laba yang diperoleh perusahaan properti dan *real estate* pada Tahun 2013 sampai 2014. Laba perusahaan properti mengalami peningkatan pada 2014 dengan rata-rata laba sebesar Rp. 678.711.000.000. Diantara 35 perusahaan tersebut, laba tertinggi dimiliki oleh perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) Tahun 2014, yaitu sebesar Rp. 4.306.326.000.000 dan laba terendah dimiliki oleh Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yaitu sebesar Rp. 1.386.000.000.

Perkembangan laba perusahaan dan harga saham mencerminkan harapan investor atau pasar terhadap masa depan suatu perusahaan. Secara umum terdapat dua pendekatan yang sering digunakan oleh investor untuk menilai dan menganalisis laporan keuangan yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal (Bodie 2005). Dalam penelitian ini menggunakan analisis fundamental untuk menilai harga saham suatu perusahaan. Analisis faktor fundamental yaitu analisis yang dapat dianalisis melalui rasio-rasio keuangan perusahaan.

Kinerja operasional suatu perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan pada penelitian ini adalah rasio profitabilitas, dan rasio solvabilitas. Profitabilitas menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian prestasi perusahaan. Adapun rasio profitabilitas yang digunakan yaitu *Return on equity* (ROE). Angka ROE yang semakin tinggi memberikan indikasi bagi para pemegang saham bahwa tingkat pengembalian investasi makin tinggi (Lestari dan Sugiharto, 2007). Berikut adalah data *return on equity* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* Tahun 2013 – 2014.

Tabel 1.4 Data Return on Equity (ROE) Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2013 – 2014 (dalam persen)

No.	Kode Emiten	ROE		No.	Kode Emiten	ROE	
		2013	2014			2013	2014
1	ASRI	16,68	18,47	19	KIJA	2,62	8,7
2	BAPA	5,43	7,08	20	KPIG	4,74	5,28
3	BIPP	24,69	4,05	21	LAMI	15,15	9,8
4	BCIP	11,48	12,19	22	LPCK	32,47	31,6
5	BKDP	-10,08	1,20	23	LPKR	11,82	16,98
6	BKSL	8,8	0,66	24	MDLN	52,43	13,34
7	BSDE	21,66	21,63	25	MKIP	19,1	20,31
8	COWL	4,12	12,7	26	MTSM	-1,33	-2,55
9	CTRA	14,47	15,71	27	OMRE	-4,44	-16,59
10	CTRP	9,67	8,16	28	PLIN	1,54	15,13
11	CTRS	16,54	19,34	29	PUDP	9,16	5,22
12	DART	8,25	15,25	30	PWON	27,70	31,35
13	DILD	8,05	9,67	31	RBMS	-10,95	3,28
14	DUTI	12,49	11,27	32	RDTX	17,28	17,21
15	FMII	11,84	0,85	33	SCBD	4,85	3,33
16	GMTD	22,77	18	34	SMDM	1,23	1,99
17	GPRA	13,3	10,3	35	SMRA	23,53	23,15
18	JRPT	20,36	22,32		Rata-rata	10,98	11,33

Sumber : www.icmd.co.id

Tabel 1.4 menunjukkan rata-rata *return on equity* perusahaan properti dan *real estate* mengalami peningkatan dari tahun 2013 sebesar 10,98 menjadi 11,33 pada Tahun 2014 namun tidak semua peningkatan terjadi di setiap perusahaan. Pada perusahaan Ciputra Property Tbk (CTRP) Tahun 2013 sampai 2014 mengalami penurunan dari 9,67 menjadi 8,16 akan tetapi, harga saham perusahaan tersebut mengalami peningkatan dari Rp. 620,00 menjadi Rp. 845,00. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi ketidakkonsistenan antara kinerja perusahaan dengan harga saham perusahaan.

Selain kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba faktor lain yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan adalah kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajibannya. Rasio solvabilitas mengukur seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Semakin tinggi rasio solvabilitas, menunjukkan bahwa perusahaan harus semaksimal mungkin meningkatkan labanya agar mampu membiayai dan membayar utang. Rasio solvabilitas dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Berikut adalah data *debt to equity ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate pada Tahun 2013 – 2014.

Tabel 1.5 Data Debt to Equity Ratio (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2013 -2014 (dalam persen)

No.	Kode Emiten	2013	2014	No.	Kode Emiten	2013	2014
1	ASRI	0,17	0,17	19	KIJA	97,32	82,14
2	BAPA	89,88	76,97	20	KPIG	21,32	24,26
3	BIPP	2,43	36,41	21	LAMI	71,12	59,18
4	BCIP	0,99	1,36	22	LPCK	112,18	161,26
5	BKDP	27,9	27,57	23	LPKR	120,77	113,99
6	BKSL	55,03	57,73	24	MDLN	106,34	95,96
7	BSDE	68,26	52,3	25	MKIP	47,95	99,66
8	COWL	64,13	173,1	26	MTSM	18,84	13,32
9	CTRA	106,15	104,13	27	OMRE	52,76	26,35
10	CTRP	67,45	81,28	28	PLIN	91,42	92,14
11	CTRS	131,1	103,24	29	PUDP	32,36	39,12
12	DART	63,14	58,31	30	PWON	127,12	102,24
13	DILD	84,23	101,13	31	RBMS	24,38	17,99
14	DUTI	24,22	28,42	32	RDTX	35,18	22,48
15	FMII	51,72	60,75	33	SCBD	29,12	41,14
16	GMTD	224,12	129,32	34	SMDM	37,62	42,97
17	GPRA	66,24	71,12	35	SMRA	182,14	142,23
18	JRPT	129,66	108,76		Rata-rata	70,42	69,96

Sumber : www.icmd.co.id

Tabel 1.5 menunjukkan bahwa terjadi perbedaan *debt to equity ratio* perusahaan properti dan *real estate* dari Tahun 2013 – 2014. Terlihat bahwa rata – rata *debt to equity ratio* perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan dari 70,42 menjadi 69,96. Hal ini menandakan bahwa terjadinya penurunan penggunaan aktiva perusahaan properti dan *real estate* yang dibiayai oleh utang. Semakin rendah nilai *debt to equity ratio*, maka semakin rendah utang yang dimiliki oleh perusahaan begitupun sebaliknya semakin tinggi nilai *debt to equity ratio* maka semakin tinggi utang yang dimiliki perusahaan, artinya semakin besar kewajiban perusahaan yang harus dipenuhi kepada pihak lain dan begitupun sebaliknya semakin rendah *debt to equity ratio* semakin rendah kewajiban yang ditanggung oleh perusahaan.

Rasio keuangan yang baik akan mencerminkan kondisi keuangan yang baik pula, sehingga akan mempengaruhi harga saham (Ang, 1997). Pada perusahaan properti dan *real estate* data yang telah diolah tidak selalu menunjukkan pertumbuhan pada harga saham meskipun rasio-rasio keuangan mengalami kenaikan, demikian pula sebaliknya, penurunan rasio keuangan tidak selalu diikuti dengan penurunan harga saham, hal ini jelas bertentangan dengan pernyataan (Ang, 1997 dalam Hanry Dwi Purnomo, 2011) yang menyatakan di mana kinerja keuangan perusahaan akan menjadi tolak ukur seberapa besar risiko yang akan ditanggung investor untuk memastikan kinerja perusahaan berada dalam keadaan baik atau buruk dilakukan dengan menganalisa rasio keuangan dari laporan keuangan. Jadi secara teoritis jika kinerja keuangan perusahaan mengalami peningkatan, maka harga saham akan meningkat demikian juga sebaliknya.

Dengan adanya pergerakan harga saham yang terjadi pada perusahaan properti dan *real estate*, terlihat dari kinerja keuangan perusahaan yang dapat dilihat dari ROE perusahaan properti dan *real estate* yang pada kenyataannya menunjukkan ketidaksesuaian dengan teori yang ada, misalnya kenaikan rata-rata ROE pada Tahun 2013 sampai 2014 yaitu sebesar 10,98 menjadi 11,33. Namun peningkatan ROE pada tahun tersebut tidak diikuti dengan peningkatan harga saham dan yang terjadi adalah penurunan harga saham pada perusahaan Sentul City Tbk Tahun 2013 yaitu sebesar Rp. 157,00 menjadi Rp. 104,00 per lembar saham.

Berdasarkan teori dan pernyataan sebelumnya dalam penelitian ini akan dianalisa lebih lanjut mengenai hubungan rasio keuangan terhadap harga saham yang dimiliki. Banyaknya teori yang menyatakan bahwa kondisi rasio keuangan yang baik, nantinya akan membawa pengaruh yang positif terhadap kondisi keuangan perusahaan yang juga akan berpengaruh positif terhadap harga saham, dalam penelitian ini akan dikaji ulang sehingga apa yang menjadi hasil penelitian nantinya akan mempertegas dan memperkuat teori yang ada. Adanya pernyataan dari ketidaksesuaian teori tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **”Pengaruh Profitabilitas dan Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014”**

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perkembangan rasio profitabilitas dan solvabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2010 – 2014.
2. Bagaimana perkembangan harga saham perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2010 – 2014.
3. Apakah rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2010 – 2014.
4. Apakah rasio solvabilitas yang diukur dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* Tahun 2010 – 2014.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah, untuk mengetahui pengaruh rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010 – 2014.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memperoleh informasi yang akurat dan beberapa manfaat yaitu :

A. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan salah satu dasar pertimbangan manajemen untuk dijadikan bahan masukan untuk kemajuan perusahaan dan pertimbangan dalam memutuskan untuk investasi.

B. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana pengaruh rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Selain itu untuk memberikan kontribusi sebagai bahan referensi untuk penelitian sejenis.

1.5 Kerangka Pemikiran

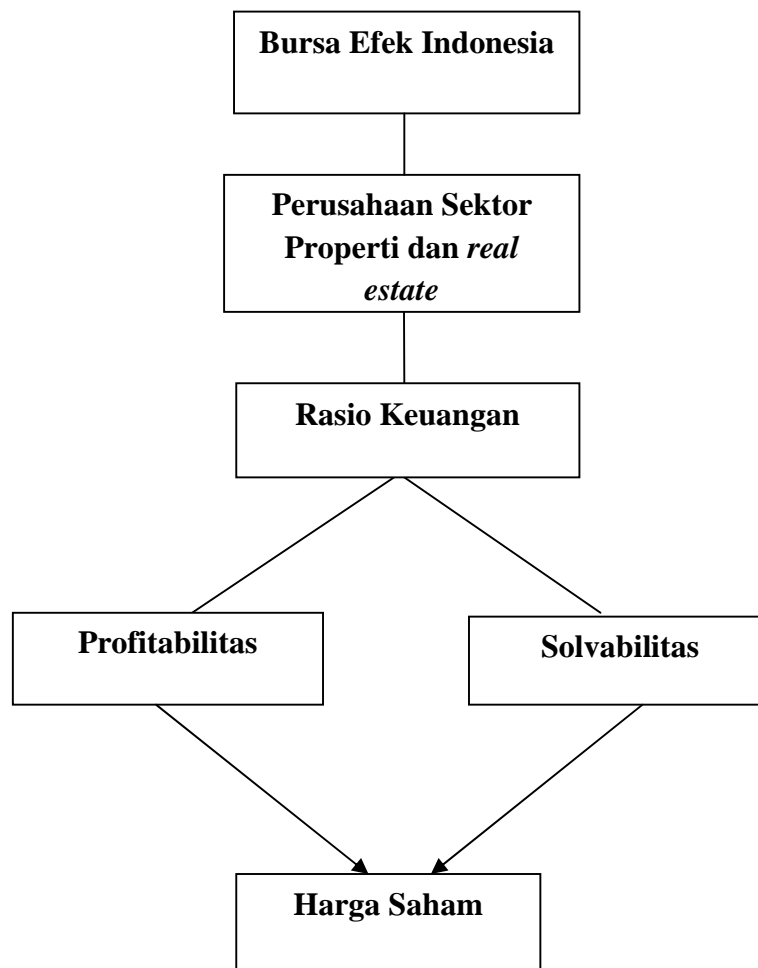
Profitabilitas merupakan salah satu alat pengukur bagi kinerja suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, aset dan modal saham tertentu. Dari informasi profitabilitas investor dapat melakukan pengambilan keputusan yang berkaitan dengan harga saham. Dari sekian banyak rasio keuangan, diambil beberapa rasio yang dinilai berkaitan secara signifikan dengan harga saham menurut Mulyono (2000) dan Imron Rosyadi (2002), salah satunya adalah rasio profitabilitas yang diukur menggunakan *Return on equity* (ROE). ROE digunakan untuk mengukur besarnya pengembalian terhadap investasi para pemegang saham (Harahap, 2007). Angka tersebut menunjukkan seberapa baik manajemen memanfaatkan investasi para pemegang saham.

Hubungan rasio profitabilitas dengan harga saham. Rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return on equity* menandakan bahwa semakin tinggi tingkat ROE artinya kinerja suatu perusahaan tersebut semakin baik dalam meningkatkan laba dan dampaknya akan meningkatkan harga saham suatu perusahaan. Sehingga terdapat indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima investor akan tinggi dan para investor akan tertarik untuk membeli saham perusahaan tersebut sehingga permintaan saham perusahaan meningkat. Hal tersebut menandakan bahwa terdapat hubungan positif antara rasio profitabilitas dengan harga saham.

Rasio solvabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dilikuidasi. Rasio ini dapat melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh utang atau oleh pihak lain dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh modal. Semakin tinggi rasio solvabilitas, menunjukkan bahwa perusahaan harus semaksimal mungkin meningkatkan labanya agar mampu membiayai dan membayar utang (Petronela, 2004).

Hubungan rasio solvabilitas terhadap harga saham. Rasio solvabilitas dapat diukur dengan *Debt to equity ratio* (DER) yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total modal dengan total aktiva (Kasmir, 2008). *Debt to Equity Ratio* menandakan bahwa semakin tingginya DER semakin tinggi kewajiban yang harus ditanggung perusahaan dapat diartikan bahwa utang yang ditanggung perusahaan semakin tinggi. Dalam menggunakan utang untuk memenuhi pendanaan perusahaan haruslah sesuai dengan proporsinya apabila melebihi proporsinya maka perusahaan tersebut akan mengalami kebangkrutan

apabila perusahaan tidak mampu memperoleh laba untuk menutupinya kewajibannya. Keberanian perusahaan dalam menggunakan utang membawa dampak yang kurang baik pada investor yang berkeinginan membeli saham perusahaan tersebut dan akan mengakibatkan turunnya permintaan terhadap saham dan harga saham cenderung turun. Sehingga terdapat indikasi bahwa rasio solvabilitas memiliki hubungan negatif terhadap harga saham. Maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

1.6 Hipotesis

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian, maka penulis mengajukan hipotesis sebagai berikut :

H1 : Profitabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014.

H2 : Solvabilitas berpengaruh negatif terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014.