

**ANALISIS PENGARUH RETURN ON EQUITY (ROE), RETURN
ON ASSETS (ROA), NET INCOME (NI) DAN DEBT TO EQUITY
RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2008 - 2012**

TESIS

**NAMA : MUHAMMAD RICHO RIANTO
NIM : 132091127**

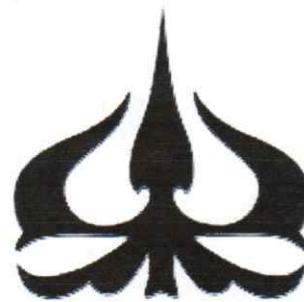


**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2013**

**ANALISIS PENGARUH RETURN ON EQUITY (ROE), RETURN
ON ASSETS (ROA), NET INCOME (NI) DAN DEBT TO EQUITY
RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2008 - 2012**

TESIS

**NAMA : MUHAMMAD RICHO RIAN TO
NIM : 122091127**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2013**

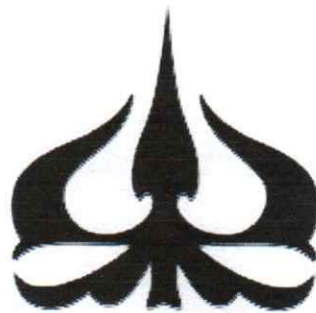
**ANALISIS PENGARUH RETURN ON EQUITY (ROE), RETURN
ON ASSETS (ROA), NET INCOME (NI) DAN DEBT TO EQUITY
RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2008 - 2012**

TESIS

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGAIAN DARI
PERSYARATANGUNA MEMPEROLEH GELAR
MAGISTER MANAGEMENT**

Oleh :

NAMA : MUHAMMAD RICHO RIANTO
NIM : 122091127






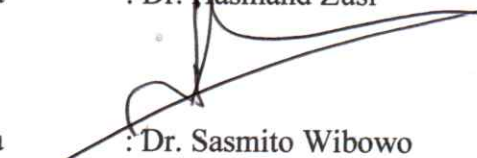
**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2013**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TRISAKTI**

TANDA PERSETUJUAN TESIS

NAMA : Muhammad Richo Rianto
NIM : 122091127
KONSENTRASI : Manajemen Keuangan
JUDUL TESIS : Pengaruh ROE, ROA, NI dan DER terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia Tahun 2008 – 2012.

PANITIA UJIAN

Tanggal _____ Ketua : Prof. Dr. Thoby Mutis

Tanggal _____ Pembimbing : Prof. Dr. Hamdy Hady, DEA

Tanggal _____ Anggota : Dr. Hasmand Zusi

Tanggal _____ Anggota : Dr. Sasmito Wibowo


Telah disetujui dan diterima untuk memenuhi sebagian dari persyaratan guna memperoleh gelar Magister Manajemen

Jakarta, 19 Juli 2013

Program Pascasarjana
Direktur,

Prof. Dr. Thoby Mutis

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, secara jujur dan bertanggung jawab menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil penelitian saya secara mandiri dibawah pengawasan dosen pembimbing.

Sepanjang pengetahuan saya tidak ada unsur – unsur plagiat didalam tesis ini. Semua sumber acuan yang dikutip, saya sebutkan secara tertulis mengikuti ketentuan penulisan tesis.

Jakarta 19 Juli 2013



Munammad Kiono Kianto

ABSTRACT

Muhammad Richo Rianto, Universitas Trisakti, July 2013, " The Effect Factor of Return On Equity (ROE), Return On Asset (ROA), Net Income (NI) and Debt to Equity (DER) toward return Saham (RI) on Property company stock return listing in Indonesia Stock exchange (IDX)) period 2008 - 2012

Major Advisor : Prof. DR. Hamdy Hadi, DEA

Capital market as the medium for mobilization fund that stem from society to various of sector that execute investment especially in property companies. The Investor will invest by buying shares in the capital market by analyzing the condition of company first so that investment can provide benefits do (return).

The objective of this research is property company listing in **INDONESIAN STOCK EXCHANGE (IDX)** from 2008 – 2012. Penelitian The study aims to analyze the effect of Return On Equity (ROE), Return On Asset (ROA), Net Income (NI) and Debt to Equity (DER) partially and simultaneously to the banking company's Return Saham (RI)

Data collection was done by taking the financial documentation of Indonesian Capital Market Directory (ICMD) and download the official website of the Indonesian Stock Exchange in [www. IDX.co.id](http://www.IDX.co.id). Data processing was performed using Fixed Effect regression test by means of EViews version 7.1.

These test results prove that the variable ROE, ROA, NI and DER simultaneously significant effect on the property company's stock return, but only partially ROE and DER variable that significant influence stock return the property company.

Keyword : Return On Equity (ROE), Return On Asset (ROA), Net Income (NI) and Debt to Equity (DER) terhadap eturn Saham (RI)

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang dan Identifikasi Penelitian

Pada dewasa ini bidang properti menjadi salah satu bidang yang sangat berkembang dan merupakan bisnis yang banyak diminati oleh masyarakat. Investasi di bidang properti saat ini cukup menjanjikan karena banyaknya permintaan dari para konsumen atas properti ini sendiri. Peranan pasar modal bagi perusahaan menjadi suatu pilihan alternatif untuk membiayai dan meningkatkan laba perusahaannya serta sarana investasi yang di minati investor lokal maupun mancanegara.

Menurut Colliers Internasional (konsultan property kelas dunia) dalam harian TEMPO edisi 1-8 Juli 2013, Jakarta merupakan hottest property market di dunia. Harga *strata title office* pada 2008 baru Rp. 15 juta per m2, ditahun 2012 sudah menjadi 25 juta per m2 naik 29%. Sementara harga apartemen di 2008 hanya 14 juta per m2, pada 2012 sudah menjadi 19 juta per m2, naik 12 % dari tahun sebelumnya. Sementara untuk industrial harga di 2008 baru US\$ 55,55 per m2 dan pada 2012 menjadi US\$ 143,93 per m2 naik 27% dari tahun sebelumnya, kenaikan terbesar menurut colliers Internasional bisa terjadi lagi di tahun 2013 dengan perkiraan 13% -15%, pasalnya ekonomi Indonesia masih tumbuh cukup tinggi dengan inflasi yang terjaga. Jadi property di Jakarta sedang gurih.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS

Tinjauan Teori dan Telaah Hasil Penelitian

Rasio Keuangan

Rasio Keuangan dapat dipakai sebagai system peringatan awal terhadap kemunduran kondisi keuangan dari suatu perusahaan, juga dapat membimbing investor dalam membuat keputusan atau pertimbangan tentang apa yang akan di capai perusahaan serta bagaimana prospek yang dihadapi di masa yang akan datang.

Menurut gitman (2006:54), analisis rasio keuangan adalah meliputi metode kalkulasi dan penafsiran rasio keuangan untuk menafsirkan kinerja perusahaan. Untuk menganalisis laporan keuangan suatu perusahaan maka dibutuhkan adanya suatu ukuran tertentu yang dalam analisis laporan keuangan disebut dengan rasio. Rasio dihitung untuk menilai kekuatan dan kelemahan dari suatu perusahaan.

Menurut John Downes & Jordon Elliot Goodman (2002) ratio analysis (analisis Rasio) adalah metode analisis yang digunakan dalam membuat penilaian kredit dan investasi dan menggunakan hubungan antara angka angka yang ditemukan dalam laporan keuangan untuk menentukan nilai dan mengkaji resiko. Rasio – rasio tersebut dibandingkan dengan rasio masa sebelumnya.

BAB III

METODOLOGI

Tujuan Operasional Penelitian

Return On Equity

Return On Equity adalah rasio keuangan yang menggambarkan perbandingan antara laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan modal sendiri yang dimiliki perusahaan.

Rumus Return On Equity sebagai berikut :

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Modal Pemilik}}$$

Return On Assets

Return On Asset adalah rasio keuangan yang menggambarkan hubungan antara aktiva yang dimiliki oleh perusahaan terhadap kemampuan untuk menghasilkan laba. Semakin tinggi nilai ROA maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba menggunakan aktiva yang di miliknya.

Rumus Return On Assets sebagai berikut :

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}}$$

BAB IV

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Statistik Deskriptif

Dari penentuan sampel secara *Purposive sampling*, data dikategorikan menjadi beberapa bagian tertentu sehingga data perusahaan industri properti yang terdaftar di BEJ dilakukan penelitian selama empat tahun yaitu dari tahun 2008 sampai dengan 2012, dimana setiap tahunnya terdiri dari dua belas perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Data Panel

Data panel atau *pooled data* merupakan kombinasi dari data *time series* dan *cross section*. Metode data panel digunakan untuk mengatasi interkorelasi di antara variabel-variabel bebas yang pada akhirnya dapat mengakibatkan tidak tepatnya penaksiran regresi. Penentuan model regresi data panel bertujuan untuk memilih model estimasi regresi dari data panel. Pertama-tama data yang ada diuji dengan menggunakan uji *Chow* untuk memilih model regresi antara *Common effect* atau *Fixed effect*. Jika data tidak lolos uji *Chow*, maka kemudian dilanjutkan dengan menggunakan uji Hausman untuk memilih model regresi antara *Fixed effect* atau *Random effect*.

Pemilihan Model *Common Effect* atau *Fixed Effect*

Untuk memilih model mana yang akan digunakan antara *common effect* atau *fixed effect* didalam penelitian ini akan digunakan uji *Chow* terlebih dahulu.

BAB V

KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta analisa dan setelah melakukan pembahasan terhadap hasil penelitian, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut

1. Ha1 diterima, Berdasarkan pengujian hipotesis bahwa secara parsial variable ROE berpengaruh signifikan terhadap return saham. (tabel 4.9).
2. Ha2 ditolak sehingga ROA tidak berpengaruh secara signifikan terhadap return saham. (table 4.9)
3. Ha3 diterima sehingga DER berpengaruh secara signifikan terhadap Return saham. (table 4.9)
4. Ha4 ditolak sehingga NI tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Return saham. (table 4.9)
5. Ha5 Diterima sehingga ROE, ROA, DER dan NI secara bersama sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Return Saham (table 4.10).

Implikasi Manajerial

Berangkat dari kesimpulan diatas, maka hasil penelitian ini selayaknya dapat digunakan oleh para investor dan perusahaan dalam menjalankan aktivitas usaha dan pengembangan modal perusahaan. Pengaruh dari ROE, ROA, NI dan DER menjadi suatu acuan yang sangat penting bagi para investor sebelum mereka

DAFTAR PUSTAKA

- Gitman, Lawrence J. (2003). “ Principles of managerial finance.” 9th ed. International edition, Boston : Addison – Wesley world student series.
- Winatha, K.I. (2003). “ Pengaruh Kebijakan Deviden terhadap harga saham Perusahaan manufactur di Indonesia yang masuk bursa efek Jakarta.” *Jurnal Manajemen dan keuangan*, Vol. 1 No.2, 17-27.
- Weston, J. Fred dan Copeland, Thomas F. (1995). “*Manajemen keuangan.*” Edisi Kesembilan. Jilid 1. Terjemahan A. Jaa Wasana dan Kibrandoko. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Ismanto, “ EVA sebuah pengukuran kinerja “. *Jurnal Ekonomi manajemen dan Sons Inc*, 2000, no 12, pp. 19-26.
- Tanopruwito, D “ Penerapan konsep economic Value added dan market value added pada perusahaan makanan dan minuman di BEJ” . *Jurnal Ekonomi STEI*. No.2,1-14.
- Kieso, Donald E. dan Jerry J, Weygant 2008, *Accounting principles* 8th ed., John Wiley and Sons ne., Canada.
- Nilawati.2004 “ Analisis ROI dan EVA terhadap Return On Share LQ45 di Bursa Efek Jakarta”. *Jurnak Bisnis dan Akuntansi* : Volume 6.
- Wolk, dodd dan Tearney. 2005. *Accounting Theory*. South Western.
- Warren,reeve dan Fess.2005. *Accounting*. South Westren
- Manullang, Laurance, A., “EVA alternative metode penilaian kinerja perusahaan”, *Jurnal Ilmiah Business*, Vol 1, Juni 2002,pp.135-158.