

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa efek atau bursa saham merupakan suatu pasar yang terorganisasi dimana pasar tersebut berhubungan dengan pembelian serta penjualan efek perusahaan yang terdaftar di bursa efek. Bursa Efek Indonesia atau disingkat dengan BEI merupakan salah satu lembaga di pasar modal yang terbentuk melalui penggabungan (*merger*) antara Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya. Sebelum merger Bursa Efek Jakarta yang beroperasi di Jakarta dikelola oleh BAPEPAM milik pemerintah, Bursa Efek Surabaya yang beroperasi di Surabaya dikelola oleh PT. Bursa Efek Surabaya milik swasta. Perusahaan public yang mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) dibagi menjadi 3 klasifikasi yaitu sektor utama, manufaktur, jasa.

Perusahaan jasa merupakan suatu unit usaha yang kegiatannya menjual jasa yang diproduksinya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan para konsumen dan mendapatkan keuntungan. Di Bursa Efek Indonesia terdapat beberapa perusahaan yang bergerak di sektor jasa yang terdiri dari sektor keuangan, perdagangan, jasa dan investasi, infrastruktur, utilitas dan transportasi, property dan real estate.

Perusahaan property dan real estate merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri property begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, industri property mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industri property sudah mulai terdaftar di BEI. Sektor *Real Estate and Property* merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Melihat pada perusahaan yang bergerak di sektor property tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut

perekonomian, maka seiring perkembangan sektor properti dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Sub sektor property dan real estate yang terdaftar sebagai perusahaan public (*emiten*) di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 43 perusahaan.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Dalam kegiatan manajemen perusahaan terdapat beberapa teori dan cara yang digunakan, salah satunya adalah teori sinyal atau *signaling theory*. Menurut Brigham dan Houston (2014:184) *signaling theory* merupakan perilaku manajemen perusahaan dalam memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan untuk masa mendatang. Informasi diberikan melalui laporan keuangan oleh manajer berupa kebijakan akuntansi konservatisme yang menghasilkan laba yang lebih berkualitas dengan tujuan agar perusahaan tidak melakukan tindakan membesar-besarkan laba. Informasi yang diterima terlebih dahulu diterjemahkan sebagai sinyal yang baik atau sinyal yang jelek. Laba yang terdapat dalam laporan keuangan mencerminkan profitabilitas perusahaan, ketika inflasi dan tingkat suku bunga menurun maka profitabilitas perusahaan yang dilaporkan oleh perusahaan meningkat dan informasi tersebut dikategorikan sebagai sinyal baik karena mengindikasikan kondisi perusahaan yang baik dan begitu juga sebaliknya.

Perusahaan dalam meningkatkan labanya dengan berbagai cara, salah satunya yaitu dengan berinvestasi di pasar modal. Tujuan berinvestasi adalah untuk meningkatkan kesejahteraan investor dan juga untuk mendapat kehidupan yang lebih baik di masa yang akan datang. Pasar modal adalah salah satu bagian yang paling penting dalam mengukur perekonomian suatu negara. Karena pasar modal memiliki dua fungsi yaitu sebagai sarana bagi pendanaan usaha dan sebagai sarana untuk berinvestasi. Adanya penundaan konsumsi sekarang bertujuan untuk memaksimalkan hasil (*return*) yang diharapkan dalam batas risiko yang dapat diterima untuk masing-masing investor. Bentuk investasi yang paling populer adalah saham. Banyak hal yang harus dipertimbangkan para investor dalam memilih saham yang akan diinvestasikan. Berbagai cara yang akan

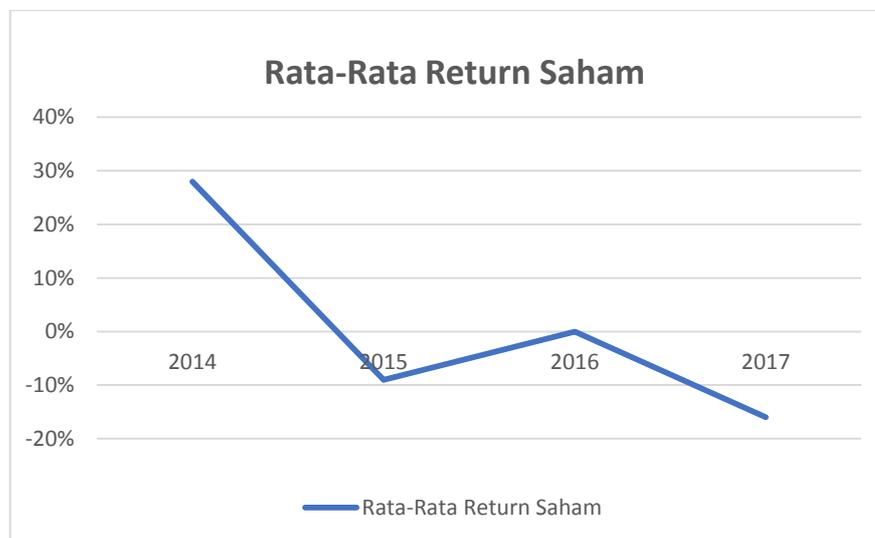
digunakan oleh investor dalam memperoleh *return* yang diharapkan, baik dengan menganalisis perilaku perdagangan saham maupun melalui saran yang diberikan oleh analisis pasar modal seperti *broker*, manajer investasi, *dealer*, dan lain-lain.

Pasar modal umumnya adalah tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham (*stock*) dan obligasi (*bond*) dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai dana tambahan untuk memperkuat modal perusahaan (Fahmi,2015:48). Pasar modal berperan dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan perataan, pertumbuhan, dan stabilitas ekonomi nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat (Ari Sudrajat, 2015:13). Selain sebagai sarana berinvestasi, pasar modal juga merupakan sumber dana bagi perusahaan. Adanya pasar modal di Indonesia, ditandai dengan banyaknya investor yang telah menanamkan modalnya dalam bentuk saham di Industri *Real Estate and Property*. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang *property and real estate* (Hasanah & Oktaviani, 2017). Pada saat ini semakin pesatnya perkembangan sektor *property* diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan tempat tinggal, sehingga emiten-emiten sektor *property and real estate* membutuhkan dana dari sumber eksternal.

Perkembangan industri *Real Estate and Property* ditandai dengan maraknya pembangunan apartemen, perhotelan, perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan lain-lain. Berinvestasi dalam sektor industri *Real Estate and Property* ini sangat potensial dan menarik perhatian karena cukup menjanjikan di masa depan. Namun, sektor ini memiliki karakteristik yang sulit untuk diprediksi karena dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara. Pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *Real Estate and Property* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied* (Saputra & Dharmadiaksa, 2016). Sebaliknya, pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan yang cukup drastis, hal tersebut tentunya akan berdampak terhadap kinerja perusahaan, khususnya tingkat pendapatan dan laba yang dihasilkan dalam setiap tahunnya akan mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup signifikan.

Sektor *property and real estate* adalah sektor industry yang paling banyak

terkena dampak dari krisis karena global tersebut mengakibatkan tingginya tingkat bunga kredit. Bagi industri *property and real estate*, pendanaan merupakan sumber dana yang cukup penting disamping mereka mengalokasikan dana internal. Ditengah ketidakseimbangan ekonomi global yang berdampak pada ekonomi Indonesia, saham-saham di sektor *property and real estate* sejauh ini merupakan saham-saham dengan kenaikan tertinggi di Bursa Efek Indonesia. Berikut adalah grafik perkembangan *Return* saham di perusahaan *Property & Real Estate* periode 2014-2017.



Sumber: hasil pengolahan data 2019 (www.finance.yahoo.com)

Gambar 1.1 Grafik Rata-Rata Return Saham Sub Sektor *Property & Real Estate* Periode 2014-2017

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan kondisi rata-rata *return* saham perusahaan industri *property and real estate* dari tahun 2014 sampai 2017 mengalami fluktuasi. Dimana pada tahun 2014 sampai 2017 rata-rata *return* saham tahunan industri *property and real estate* mengalami penurunan dari 28% turun menjadi -9%. Penurunan ini disebabkan karena pada awal tahun 2015 indeks *property* pada Bursa Efek Indonesia pada level terendah dan Bank Indonesia melakukan kebijakan menaikkan suku bunga yang membuat investor memiliki prespektif yang negatif. Namun pada kenyataannya pertumbuhan *property and real estate* Indonesia tetap stabil, hal tersebut mempengaruhi kegiatan jual beli di pasar saham. Kenaikan inflasi memicu adanya rencana Bank

Indonesia untuk menaikkan suku bunga acuan, sehingga munculnya prespektif negatif bagi industri *property and real estate* (Fitra,2015). Dengan demikian membuat para investor memilih untuk menjual saham-saham *property*, dan para investor asing mulai menjual karena persepsi negatif mereka terhadap pasar modal Indonesia, hal ini menyebabkan melemahnya pertumbuhan investasi *property and real estate*.

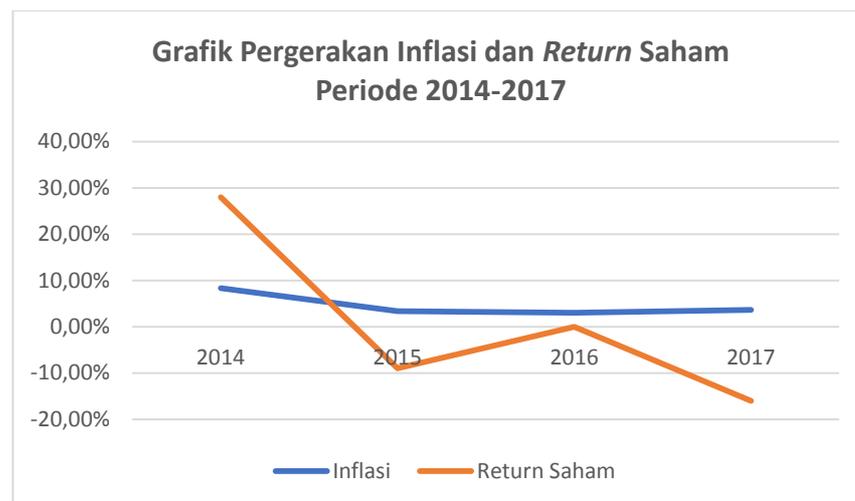
Naik turunnya harga saham dengan cepat mengakibatkan investasi saham memiliki berbagai macam risiko dan ketidakpastian yang sulit untuk di prediksi investor maupun calon investor. Oleh karena itu, investor menggunakan berbagai macam informasi untuk memprediksi risiko dan ketidakpastian. Informasi-informasi yang digunakan oleh para investor maupun calon investor melalui beberapa sumber, diantaranya adalah informasi kondisi ekonomi dan politik yang berasal dari eksternal perusahaan maupun informasi kinerja perusahaan berupa laporan keuangan.

Menurut Ang (1997:18), ada dua faktor yang mempengaruhi *return* saham suatu investasi, yaitu faktor internal dan eksternal perusahaan. Salah satu faktor internal perusahaan yaitu rasio profitabilitas merupakan yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan. Adapun faktor eksternal yaitu seperti tingkat inflasi, dan tingkat suku bunga. Dalam penelitian ini, akan membahas mengenai pengaruh faktor eksternal dan faktor internal terhadap *return* saham. Variabel inflasi menjadi salah satu faktor eksternal yang mempengaruhi *return* saham. Menurut Wongkar dkk (2018), inflasi merupakan suatu peristiwa meningkatnya harga secara umum dan terus-menerus. Naiknya laju inflasi menunjukkan bahwa suatu risiko yang cukup tinggi untuk melakukan investasi, sebab tingkat inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari para investor. Pada saat tingkat inflasi tinggi, maka akan berakibat adanya total permintaan yang berlebihan dimana biasanya dipicu oleh membanjirnya likuiditas di pasar sehingga terjadi permintaan yang tinggi dan memicu perubahan pada tingkat harga. Bertambahnya permintaan barang dan jasa akan mengakibatkan bertambahnya permintaan terhadap faktor-faktor produksi. Kenaikan permintaan masyarakat yang memicu perubahan pada harga barang-barang atau bahan baku

yang akan membuat biaya produksi menjadi semakin tinggi dan mengakibatkan penurunan penjualan, sehingga akan mengurangi tingkat pendapatan perusahaan.

Penelitian yang melihat adanya hubungan antara inflasi dengan *return* saham oleh Sri Suyati (2015), menunjukkan bahwa inflasi memiliki berpengaruh signifikan terhadap *return* saham property. Namun bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Bambang Sudarsono (2016) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap *Return* Saham. Dengan adanya inkonsistensi dari hasil penelitian yang dilakukan sebelumnya, maka perlu dilakukan pengujian terhadap variabel inflasi bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham dan bagaimana hubungan antara keduanya.

Berikut adalah grafik pergerakan inflasi dan *return* saham periode 2014 sampai 2017.



Sumber : Hasil Pengolahan data sekunder www.bi.go.id dan www.finance.yahoo.com

Gambar 1.2 Grafik Pergerakan Inflasi dan *Return* Saham Periode 2014-2017

Berdasarkan gambar 1.2 pada tahun 2014, penurunan inflasi mencapai 8,36 persen dimana diikuti dengan penurunan *return* saham menjadi 28 persen. Penurunan inflasi tahun 2014 disebabkan oleh kenaikan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) bersubsidi dengan menyumbang 1,17 persen, tarif listrik sebesar 0,38 persen, tarif cabai merah sebesar 1,31 persen, tarif angkutan umum 1,75 persen, bawang merah sebesar 0.38 persen, beras sebesar 0,2 persen, ikan segar

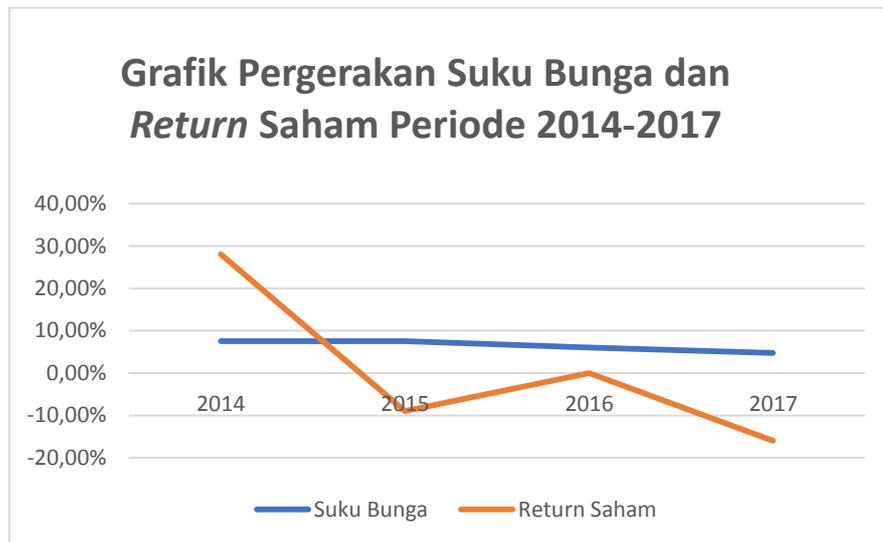
0,3 persen, nasi lauk sebesar 0,2 persen dan rokok kretek filter sebesar 0,19 persen (Firman, katadata.com, 2017). Ditahun 2015, inflasi mengalami penurunan yang signifikan hingga mencapai 3,35 persen diikuti dengan menurunnya *return* saham. Hal itu diakibatkan karena penurunan harga BBM yang akan berdampak bagus dalam mengendalikan inflasi (Setyowati, 2016). Pada tahun 2016, dimana inflasi mengalami penurunan, dan *return* saham mengalami kenaikan. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat inkonsistensi dari perubahan inflasi yang terjadi terhadap *Return* Saham.

Selain inflasi, Weston & Brigham (1990:84) menyebutkan bahwa suku bunga dapat mempengaruhi laba perusahaan dalam dua cara, yaitu karena bunga merupakan biaya, maka makin tinggi tingkat suku bunga, semakin rendah laba perusahaan apabila hal-hal lain dianggap konstan, dan suku bunga mempengaruhi tingkat aktivitas ekonomi, karena itu mempengaruhi laba perusahaan. Perubahan tingkat suku bunga BI akan memberikan pengaruh bagi pasar keuangan dan pasar modal. Apabila tingkat suku bunga BI mengalami kenaikan, maka akan meningkatkan beban bunga perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* tinggi maka akan berdampak terhadap kenaikan tingkat suku bunga. Akibat dari kenaikan tingkat suku bunga tersebut juga dapat mengurangi profitabilitas pada perusahaan, sehingga dapat berpengaruh terhadap harga saham perusahaan tersebut. Jika harga saham perusahaan menurun, maka *return* saham yang akan diterima oleh investor juga menurun.

Penelitian yang melihat hubungan antara suku bunga dan *return* saham oleh Bambang Sudarsono (2016) menunjukkan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap *Return* Saham. Namun bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh I Gede Agus Angga Saputra (2016) yang menunjukkan tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap *Return* Saham. Dengan adanya inkonsistensi dari hasil penelitian yang dilakukan sebelumnya, maka perlu dilakukan pengujian terhadap variabel tingkat suku bunga, bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham dan bagaimana hubungan antara keduanya.

Berikut adalah grafik pergerakan Suku Bunga dan *Return* Saham periode

2014-2017:



Sumber : Hasil Pengolahan data sekunder www.bi.go.id dan www.finance.yahoo.com

Gambar 1.3 Grafik Pergerakan Suku Bunga dan Return Saham Periode 2014-2017

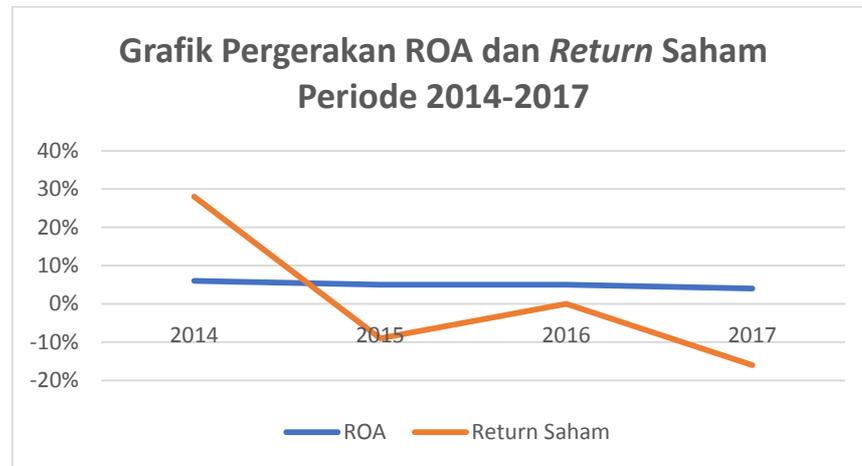
Berdasarkan gambar 1.3 pada tahun 2015, tingkat suku bunga mengalami penurunan menjadi 7,52 persen dimana penurunan tersebut diikuti dengan penurunan terhadap *return* saham menjadi -9 persen. Penurunan disebabkan karena lemahnya ekonomi global, penurunan bertujuan untuk meningkatkan gairah ekonomi nasional. Setelah tahun 2015, tingkat suku bunga terus mengalami penurunan. Penurunan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya adalah inflasi yang terjaga (metrotvnews.com, 2015). Penurunan suku bunga tersebut sejalan dengan dengan *return* saham.

Faktor lain yang mempengaruhi *return* suatu investasi yaitu faktor internal perusahaan. Faktor internal yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Asset* (ROA). Menurut Kasmir (2014:201), *Return on Asset* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Jika *Return on Asset* (ROA) semakin meningkat, maka kinerja perusahaan menjadi semakin membaik, karena tingkat pengembalian yang diharapkan semakin tinggi (Hardiningsih, Suryanto, & Chairiri, 2002). *Return on Asset* (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang digunakan untuk

memprediksi *return* saham. Jika nilai *Return on Asset* (ROA) yang dihasilkan dalam industry *Real Estate and Property* semakin kecil, maka menunjukkan berkurangnya kemampuan manajemen dalam mengelola aktiva untuk menekan biaya dan meningkatkan pendapatan. Apabila perusahaan memiliki data industry sehingga dapat menghitung rasio industri, maka dengan menganalisa *Return on Asset* (ROA) ini dapat dibandingkan efisiensi penggunaan modal pada perusahaan tersebut dengan perusahaan lain yang sejenis, sehingga dapat diketahui apakah perusahaan tersebut berada di bawah, sama, atau bahkan di atas rata-ratanya. Dengan begitu, dapat diketahui dimana kelemahannya dana yang sudah kuat pada perusahaan tersebut dibandingkan dengan perusahaan yang sejenisnya. Menurut Ang (1997:130), semakin baik kinerja keuangan perusahaan yang tercermin dari rasio-rasio, maka akan semakin tinggi *return* saham perusahaan. Demikian juga jika kondisi ekonomi baik, maka refleksi harga saham akan semakin baik pula.

Penelitian yang melihat hubungan antara *Return on Asset* (ROA) dan *Return Saham* oleh Aryanti, dkk (2016) bahwa ROA berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Namun bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wulan Kurniasari, dkk (2018) menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*. Dengan adanya inkonsistensi dari hasil penelitian terdahulu, maka perlu dilakukan pengujian terhadap variabel ROA, bagaimana pengaruh ROA terhadap *return* saham dan bagaimana hubungan antara keduanya.

Berikut adalah grafik pergerakan *Return on Asset* (ROA) dan *Return Saham* periode 2014 sampai 2017.



Sumber : Hasil Pengolahan data sekunder www.idx.co.id dan www.finance.yahoo.com

Gambar 1.4 Grafik Pergerakan ROA dan Return Saham Periode 2014-2017

Berdasarkan gambar 1.4 pada tahun 2015, ROA mengalami penurunan menjadi 5 persen dimana penurunan tersebut diikuti dengan *return* saham menjadi -9 persen. Penurunan tersebut di latar belakang oleh melemahnya kondisi ekonomi pada tahun 2015 dan terjadinya gejolak nilai tukar yang membuat pendapatan maupun laba bersih pada sektor *property and real estate* (Winarto, 2016). Setelah tahun 2015 *return on asset* (ROA) tersebut diikuti dengan fluktuasi *return* saham, dimana hal tersebut dikarenakan kondisi ekonomi yang tidak stabil.

Berdasarkan fenomena yang sudah dijelaskan serta inkonsistensi hasil penelitian sebelumnya, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan Inflasi, Tingkat Suku Bunga BI, *Return on Asset* (ROA) terhadap *Return Saham*. Maka judul penelitian ini adalah “**Analisis Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga BI, Return on Asset (ROA) terhadap Return Saham (Studi pada Perusahaan Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017)**”.

1.3 Rumusan Masalah

Investasi di pasar modal merupakan penanaman modal di bidang aset keuangan yang pada dasarnya mengharapkan suatu hasil atas efek yang dibeli. Dalam kegiatan investasi, dikenal adanya prinsip bahwa semakin tinggi tingkat keuntungan yang diharapkan maka semakin tinggi pula tingkat risiko yang kemungkinan dihadapi, dan sebaliknya semakin rendah tingkat keuntungan yang diharapkan maka semakin rendah pula kemungkinan risiko yang dihadapi (high risk high return and low risk low return).

Tujuan Investor menginvestasikan dananya adalah untuk memperoleh *return*. Adanya *return* yang tinggi akan menarik para investor untuk membeli saham tersebut. Investor yang melakukan kegiatan investasi saham tidak dapat mengetahui secara pasti mengenai *return* yang akan didapatkan. Oleh karena itu, agar harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal dapat tercapai seorang Investor perlu mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham. *Return* saham akan meningkat seiring dengan naiknya harga saham dan *return* saham juga akan turun ketika harga saham turun. Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi *return* saham baik yang bersifat eksternal maupun internal. Faktor eksternal terinci dalam beberapa variabel ekonomi, misalnya inflasi, suku bunga, dan sebagainya. Sementara faktor yang bersifat internal terinci dalam beberapa variabel, misalnya *Return on Asset* (ROA), dan sebagainya.

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana inflasi, suku bunga, *Return on Asset* (ROA) dan *return* saham pada industri *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
2. Apakah terdapat pengaruh pengaruh secara simultan inflasi, suku bunga, *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?

3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial:
 - a. Inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
 - b. Suku bunga terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
 - c. *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan inflasi, suku bunga, *Return on Asset* (ROA) dan *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara simultan inflasi, suku bunga, *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial:
 - a. Inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
 - b. Suku bunga terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
 - c. *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak berkepentingan yang dapat dilihat dari dua aspek, yaitu:

1.6.1 Aspek Teoritis

Kegunaan teoritis yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, *Return on Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017.
2. Bagi penelitian selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan pembelajaran untuk disempurnakan.

1.6.2 Aspek Praktis

Kegunaan praktis yang diharapkan dalam penerapan pengetahuan sebagai hasil dari penelitian ini adalah bagi manajemen perusahaan *property and real estate* dan bagi investor (pemegang saham). Manajemen perusahaan manufaktur dapat menjadikan hasil penelitian ini sebagai salah satu sumber referensi dalam proses pengambilan keputusan yang berhubungan dengan penerimaan investasi dan pengelolaan pendapatan perusahaan. Sedangkan bagi investor, penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam keputusan penanaman modal ke suatu perusahaan tertentu terutama yang bergerak pada perusahaan *Real Estate and Property*, karena membantu memberikan informasi mengenai kinerja suatu perusahaan.

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

1.7.1 Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi yang dipilih adalah website resmi Bursa Efek Indonesia dan objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017. Data penelitian ini diambil dari laporan keuangan tahunan yang diperoleh dari *website* resmi masing-masing perusahaan yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id).

1.7.2 Waktu dan Periode Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan dari bulan September sampai bulan Desember 2018. Periode penelitian ini menggunakan laporan tahunan perusahaan perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.

1.8 Sistem Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab. Secara garis besar sistematika yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang berisi fenomena penelitian serta argumentasi teoritis atas pemilihan topik sesuai dengan latar belakang penelitian, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian yang menjelaskan hasil yang diinginkan dari penelitian ini, dan kegunaan penelitian yang dijelaskan dengan dua aspek yaitu teoritis dan praktis, ruang lingkup penelitian, serta sistematika penulisan secara garis besar.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini menjelaskan secara padat, jelas, dan rinci landasan teori-teori inflasi, suku bunga, *return on asset* (ROA), dan *return* saham. Bab ini juga menguraikan penelitian-penelitian terdahulu yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian ini, memuat perbedaan dan persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini, serta kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan independen, definisi operasional variabel, tahap penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel), serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas deskripsi penelitian berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan dan pembahasan hasil dari analisis penelitian, serta pengujian dan analisis hipotesis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, berisi kesimpulan sebagai jawaban dari masalah yang diangkat dalam penelitian, serta saran untuk langkah kedepan dalam menindak lanjuti dari jawaban masalah yang ada.

HALAMAN INI SENGAJA DI KOSONGKAN