BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan perekonomian di Indonesia ditandai dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, pergerakan tingkat suku bunga bank dan inflasi yang cukup stabil, semakin baik kualitas infrastruktur yang sudah terbangun khususnya dikawasan perkotaan serta banyaknya para pelaku bisnis di Indonesia yang sudah mengoptimalkan kreativitas dan inovasinya. Hal tersebut, membuat banyak investor baik dari dalam maupun luar negeri yang mulai tertarik untuk menanamkan modalnya ke perusahaan-perusahaan di Indonesia dikarenakan prospek bisnis di Indonesia yang menjanjikan.

Industri *property* and *realestate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Dihampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri *property* and *real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property* and *real estate* mengalami kenaikan dan cenderung kelebihan permintaan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor properti dan real estate dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui

kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan.

Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan kelebihan permintaan, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Setiap perusahaan memiliki tujuan tertentu yang telah ditetapkan manajer keuangan yang melakukan tugas atau fungsi dalam rangka membantu pencapaian tujuan perusahaan tersebut. Secara tradisional peranan manajer keuangan ialah mencari dana untuk perusahaan bila diperlukan oleh perusahaan dan membelanjakannya, dalam hal ini manajer keuangan harus memperhatikan aktiva, alokasi dana terhadap berbagai macam proyek dan kegiatan, pengukuran hasil dari masing-masing kegiatan, pemupukan dana dalam perusahaan, serta pemeliharaaan struktur kapital yang rasional. Penjabaran tujuan tersebut di dalam suatu formulasi yang tegas dan jelas dapat membantu bahkan dapat menjadi kunci berhasilnya

perusahaan untuk memperoleh posisi di masa depan. Menurut Indriyo Gitosudarmo dan Basri (2008:5) perusahaan merupakan organisasi yang mencari untung, maka tujuan dari perusahaan biasanya dinyatakan dalam bentuk uang. Dalam hal ini dua tujuan utama yang dikemukakan yaitu memaksimisasi keuntungan (*profit*) dan memaksimisasi kemakmuran (*wealth*).

Investor yang melakukan investasi dengan membeli saham perusahaan tentunya mengharapkan pengembalian atas investasi mereka. Menurut Pradhono (2004:149), pengembalian yang diterima oleh pemegang saham adalah pengembalian yang diterima atas investasi yang telah dilakukan. Pengembalian tersebut dapat berupa:

1. *Capital gain* yaitu keuntungan yang diperoleh dari selisih lebih pergerakan harga saham pada saat membeli dan menjual
2. Keuntungan yang diperoleh dari pembagian dividen. Dividen adalah laba yang dibagikan kepada para pemegang saham.

Kebijakan dividen memiliki peranan sangat penting karena mempengaruhi kesempatan investasi perusahaan, harga saham, struktur finansial, arus pendanaan dan posisi likuiditas. Dengan perkataan lain, kebijakan dividen menyediakan informasi mengenai performa perusahaan. Menurut Agus Sartono (2010:281) apabila perusahaan memilih untuk membagikan laba sebagai dividen, maka laba yang ditahan dan selanjutnya mengurangi total sumber dana intern atau internal financing. Sebaliknya jika jika perusahaan memilih untuk menahan laba yang diperoleh, maka kemampuan pembentukan dana intern akan semakin besar. maka kebijakan dividen ini harus dianalisa dalam kaitannya dengan dengan keputusan

pembelanjaan atau penentuan struktur modal secara keseluruhan. Tetapi perlu diingat bahwa pembayaran dividen yang semakin besar akan mengurangi kemampuan perusahaan untuk investasi sehingga akan menurunkan tingkat pertumbuhan perusahaan dan selanjutnya akan menurunkan harga saham.

Kebijakan dividen pada perusahaan Properti dan Real Estate merupakan kebijakan yang sangat penting, karena akan melibatkan dua belah pihak yang terkait, yaitu pemegang saham dan manajemen perusahaan yang mana masing-masing pihak ini mempunyai kepentingan yang berbeda. Dividen berarti pembayaran kepada pemegang saham oleh perusahaan atas keuntungan yang diperolehnya. Sedangkan kebijakan dividen berarti kebijakan yang berkaitan dengan pembayaran dividen oleh perusahaan yang berupa penentuan besarnya bayaran dividen dan besarnya laba yang ditahan untuk kepentingan perusahaan.

Setiap perubahan dalam kebijakan pembayaran dividen memiliki dua dampak yang berlawanan. Jika dividen dibayarkan semuanya, maka kepentingan cadangan akan diabaikan, dan sebaliknya jika laba ditahan semua, maka kepentingan pemengang saham akan uang kas juga akan terabaikan (Brigham & Gapenski (1999)). Untuk menjaga agar tidak terjadi kedua hal diatas, manajer keuangan harus membuat kebijakan dividen yang optimal yaitu menciptakan keseimbangan diantara dividen saat ini dan pertumbuhan dimasa mendatang sehingga memaksimumkan harga saham

Prestasi yang diraih oleh sektor *Property* dan *Real Estate* ini tentunya tidak lepas dari kebijakan yang diambil oleh manajer masing-masing perusahaan dalam

hal pendanaan perusahaan. Keputusan pendanaan dapat mencakup penggunaan modal sendiri ataupun menambahkan modal eksternal yang diperoleh dari penggunaan hutang. Dengan penggunaan hutang diharapkan perusahaan dapat meningkatkan pendapatannya. Menurut Walsh (2004:123), bahwa penggunaan hutang yang semakin tinggi akan meningkatkan profitabilitas, kemudian menaikkan harga saham, sehingga meningkatkan kesejahtreraan pemegang saham dan membangun potensi pertumbuhan yang lebih besar.

Kebijakan hutang merupakan salah satu keputusan pendanaan yang berasal dari eksternal. Kebijakan hutang ini dilakukan untuk menambah dana perusahaan yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan operasional perusahaan. Hutang mempunyai pengaruh penting bagi perusahaan karena selain sebagai sumber pendanaan ekspansi, hutang juga dapat digunakan untuk mengurangi konflik keagenan. Ketersediaan terhadap sumber dana maupun modal sangat mempengaruhi kelangsungan hidup maupun kesempatan berkembang perusahaan. Perusahaan memerlukan dana yang besar dalam mendanai belanja modal perusahaan. Sumber pendanaan tersebut dapat diperoleh dari internal yaitu laba ditahan atau eksternal dengan melakukan pinjaman dalam bentuk hutang atau menerbitkan saham di pasar modal. Selain itu penggunaan hutang juga dapat meningkatkan risiko. Perusahaan yang menggunakan hutang untuk mendanai perusahaan dan tidak mampu melunasi hutangnya maka akan terancam likuiditasnya. Manajemen dalam mengambil keputusan pendanaan menggunakan kebijakan hutang yang diukur melalui rasio *debt to equity ratio* (DER).

Laba bersih perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat investor di pasar modal untuk menentukan pilihan dalam menanamkan investasinya. Bagi perusahaan, menjaga dan meningkatkan laba bersih adalah suatu keharusan agar saham tetap eksis dan tetap diminati investor.

Secara luas laba dapat didefinisikan sebagai jumlah yang dapat diberikan kepada para pemegang saham perusahaan (investor). Menurut Stice, *et al*. (2009:199), laba merupakan indikator terbaik atas kinerja dari sebuah perusahaan. Artinya tinggi atau rendahya kinerja perusahaan dapat dilihat dari besar atau kecilnya laba yang diperoleh sebuah perusahaan tersebut. Selanjutnya menurut Stice, *et al*. (2009:282) laba merupakan indikator yang baik tentang kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas di masa yang akan datang. Oleh karena itu, informasi laba yang menggambarkan kinerja perusahaan serta kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas di masa yang akan datang dimungkinkan dapat berpengaruh terhadap kebijakan perusahaan mengenai dividen yang akan diberikan kepada para pemegang saham.

Penelitian ini didasarkan pada fenomena gap yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek tahun 2010 - 2014, yang terdapat ketidaksesuaian antara teori dengan fakta yang terjadi dilapangan pada tabel 1.1 berikut ini :

Tabel 1.1
Tingkat Laba Bersih, Kebijakan Hutang (DER) dan Kebijakan Dividen (DPR) Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
Periode 2010 -2014

No.	Nama Perusahaan	Tahun	Laba Bersih (Milyar Rp)	Kebijakan Hutang (DER) (X)	Kebijakan Dividen (DPR) (%)
1	**Gowa Makassar Tourism Development tbk.**	2010	27,572	1.8	14.06
2		2011	49,085	1.81	7.9
3		2012	64,373	2.85	6.02
4		2013	91,845	2.24	5.55
5		2014	82,557	2.08	6.18
6	**Jaya Real Property Tbk.**	2010	263,799	1.1	25.02
7		2011	346,699	1.15	26.18
8		2012	427,925	1.25	27.63
9		2013	546,270	1.3	133.4
10		2014	529,516	1.19	35.06
11	**Perdana Gapura Prima Tbk.**	2010	32,895	0.97	9.75
12		2011	44,855	0.9	7.15
13		2012	56,282	0.86	11.4
14		2013	106,511	0.66	8.03
15		2014	35,472	0.79	9.56
16	**Alam Sutera Realty Tbk.**	2010	290,895	1.07	6.45
17		2011	602,737	1.16	11.94
18		2012	1,216,092	1.31	9.9
19		2013	889,577	1.71	32.25
20		2014	890,173	6.71	15.45
21	**Metropolitan Kencana Tbk.**	2010	262,848	0.42	39.67
22		2011	323,002	0.44	36.69
23		2012	363,050	0.49	39.17
24		2013	365,563	0.48	42.79
25		2014	308,156	0.92	63.07
26	**Summarecon Agung Tbk.**	2010	234,337	1.85	23.46
27		2011	388,707	2.27	17.68
28		2012	792,086	1.85	20.94
29		2013	1,095,888	1.93	56.61
30		2014	875,949	1.58	37.88

Sumber: Data sekunder laporan keuangan BEI yang diolah 2015

Berdasarkan tabel 1.1, Untuk laba bersih dari tahun 2010 - 2014 mengalami fluktuatif dikarenakan total hutang pada perusahaan *property* dan *real estate* mengalami kenaikan dan penurunan. Hal ini sangat berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio* (DPR), karena untuk mendapatkan laba bersih sendiri harus meminimumkan beban perusahaan yang dalam hal ini adalah bunga atas peminjaman dana / hutang. Dimana struktur dari DER itu adalah total hutang dan modal sendiri yang mana bila total hutang lebih tinggi dari modal sendiri, perusahaan akan beresiko dalam pengembalian hutangnya yang mana perusahaan harus membayar jumlah kewajiban serta jumlah bunganya (Dede Ridwan, 2011). Bila DER mengalami kenaikan akibat meningkatnya total hutang, maka laba per lembar saham perusahaan akan mengalami penurunan. Penurunan ini disebabkan adanya kenaikan beban bunga sehingga perolehan laba bersih menjadi berkurang sehingga pada laba yang dibagikan kepada para pemegang saham yang mengalami penurunan yang berupa *Dividen Payout Ratio* (DPR).

Disimpulkan dengan kenaikan laba bersih akan mempengaruhi nilai dividen yang didapat oleh perusahaan. Data diatas menunjukan fenomena yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2010-2014. Pada perusahaan Gowa Makassar Tourism Development Tbk, laba bersih perusahaannya pada tahun 2014 mengalami penurunan sebesar -10.11% yang seharusnya para pemegang saham mendapatkan dividen yang lebih kecil dari tahun sebelumnya akan tetapi dividen yang didapatkan pada tahun 2014 malah mengalami kenaikan sebesar 0.63%. Fenomena yang sama terjadi pada perusahaan Perdana Gapura Prima Tbk tahun 2014 yang labanya menurun sebesar -66.69% dan dividennya

naik sebesar 16.08% dan pada perusahaan Alam Sutera Realy Tbk tahun 2013 laba turun sebesar -26.85% dan dividen naik sebesar 22.35% dan pada perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk tahun 2014 laba turun sebesar -15.7% dan dividen naik sebesar 20.28%. Hal ini dipengaruhi oleh besarnya *Dividend Per Shared* (DPS) dan kecilnya *Earning Per Shared* (EPS) yang dimiliki oleh perusahaan pada tahun-tahun tersebut.

Pada perusahaan Gowa Makassar Tourism Development Tbk, laba bersih pada tahun 2011, 2012 dan 2013 mengalami kenaikan dibanding tahun sebelumnya masing-masing sebesar 78,02%, 31,15% dan 42,68% yang seharusnya para pemegang saham mendapatkan dividen yang lebih besar dari tahun sebelumnya akan tetapi dividen yang didapatkan pada tahun 2011, 2012 dan 2013 malah mengalami penurunan masing-masing sebesar -6.16%, -1.88%, dan -0.47%. Fenomena yang sama terjadi pada perusahaan Perdana Gapuraprima Tbk tahun 2011 dan 2013 laba naik sebesar 36.36% dan 89.25% dan dividennya turun -2.6% dan -3.4%, pada perusahaan Alam Sutera Realty Tbk tahun 2012 dan 2014 masing masing laba naik sebesar 101.76% dan 0.067% dan dividennya turun -2.04% dan -16.8%, Metropolitan Kencana Tbk dan Sumarecon Agung tbk tahun 2011 laba naik sebesar 22.89% dan 65.88% dan dividennya turun sebesar -2.98% dan -5.78%. Hal ini berbanding terbalik dengan beberapa penelitian yang mengemukakan bahwa perusahaan akan menaikan dividen bila manajemen berkeyakinan bahwa laba perusahaan akan naik (Litner, 1956)

Kebijakan hutang atau nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) dari tahun 2010-2014 mengalami fluktuasi dikarenakan mengalami kenaikan dan penurunan yang

berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen atau DPR, karena dengan kenaikan DER akan menyebabkan penurunan pada DPR yang mana perusahaan tidak mengoptimalkan pembagian laba untuk pemegang saham.

Pada perusahaan Jaya Real Property Tbk, tahun 2011, 2012 dan 2013 DER mengalami kenaikan sebesar 4,5% , 8,6% dan 4% yang mana kenaikan tersebut akan menurunkan jumlah laba yang dibagikan kepada pemegang saham, dan pada tahun 2011, 2012 dan 2013 juga perusahaan melakukan pembayaran hutang yang artinya laba bersih yang didapatkan oleh perusahaan dipergunakan untuk membayar hutang sekaligus bunga yang mana akan menurunkan DPR, nyatanya DPR pada tahun 2011 , 2012, dan 2013 tersebut naik sebesar 1.16%, 1.45% dan 105.77%. Hal yang sama terjadi pada Perdana Gapuraprima Tbk tahun 2014 DER naik sebesar 19.7% dan DPR naik juga sebesar 16.08%, Alam Sutera Realty Tbk tahun 2011 dan 2013 laba naik sebesar 8.41% dan 30.53% dan dividennya naik juga sebesar 5.49% dan 22.35, pada perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk pada tahun 2012 dan 2014 laba naik sebesar 11.36% dan 91.67% dan dividennya naik juga sebesar 2.48% dan 20.28% dan Summarecon Tbk tahun 2013 laba naik sebesar 4.32% dan dividen naik sebesar 35.67%. Hal ini berbanding terbalik dengan beberapa penelitian yang mengemukakan bahwa semakin tinggi hutang maka semakin rendah kebijakan dividen (Sisca C Dewi, 2008).

Berbanding terbalik dengan Perusahaan Gowa Makassar Tourism Depelopment Tbk, pada tahun 2013 hutang perusahaan mengalami penurunan sebesar -21.4% yang mana penurunan tersebut akan menaikan jumlah dividen yang akan didapat oleh para pemegang saham, akan tetapi pada kenyataannya

pada tahun 2013 dividen yang dibagikan malah mengalami penurunan juga sebesar -0.47%% dari tahun sebelumnya. Hal yang samapun terjadi pada perusahaan Jaya Real Property tbk tahun 2014 penurunan DER sebesar -8.46% diikuti oleh penurunan dividen sebesar -98.34%, dan perusahaan Perdana Gapuraprima tbk tahun 2011 dan 2013 DER turun sebesar -7.22% dan -23.56% diikutin turunnya DPR sebesar -2.6% dan -3.37%.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang penelitian diatas, dapat dilihat peranan laba bersih, dan kebijakan hutang terhadap kebijakan dividen untuk dapat menarik perhatian para investor agar dapat menanamkan modalnya kepada perusahaan-perusahaan tersebut. Oleh karena itulah penulis mengambil penelitian mengenai permasalahan tersebut kedalam judul **"Pengaruh Laba Bersih, Kebijakan Hutang dan dampaknya terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014"**

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan diatas, maka masalah dalam penelitian ini diidentifikasikan sebagai berikut :

Pada tabel yang ada di latar belakang penelitian, terjadi fenomena pada 6 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2014. Hal ini dapat dilihat melalui data-data laba bersih, kebijakan

hutang (DER) dan kebijakan dividen (DPR) dari 6 perusahaan tersebut. Fenomena ini bisa terjadi karena teori tidak sesuai dengan fakta.

Besar kecilnya dividen yang dibagikan perusahaan tergantung dari kebijakan dividen yang ditempuh oleh perusahaan. Kebijaakan dividen ini tercermin dalam *Dividend Payout Ratio* (DPR). Dalam menentukan DPR yang akan diberikan kepada pemegang saham tentunya perusahaan akan memperhatikan laba bersih yang diperoleh perusahaan karena dividen yang dibagikan kepada pemegang saham merupakan bagian dari laba. Jika suatu perusahaan bisa memperoleh laba yang semakin besar, maka secara teotistis perusahaan akan mampu menetapkan DPR yang semakin besar.

Dalam kebijakan hutang, perusahaan harus mendapatkan laba bersih sendiri dengan meminimumkan beban perusahaan yang dalam hal ini adalah bunga atas pinjaman dana/ hutang. Dimana struktur *Dept Equity Ratio* (DER) itu adalah total hutang dan modal sendiri yang mana bila total hutang lebih tinggi dari modal sendiri, perusahaan akan beresiko dalam pengembalian hutangnya yang mana perusahaan harus membayar jumlah kewajiban serta jumlah bunganya. Bila DER mengalami kenaikan akibat meningkatnya total hutang, maka laba per lembar saham perusahaan akan mngalami penurunan. Penurunan ini disebabkan adanya kenaikan beban Bunga sehingga perolehan laba bersih berkurang sehingga pada laba yang dibagikan kepada pemegang saham yang mengalami penurunan yang berupa *Dividend Payout Ratio* (DPR).

1.2.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas adalah:

1) Bagaimana perkembangan Laba Bersih pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2) Bagaimana perkembangan Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3) Bagaimana perkembangan Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4) Seberapa besar pengaruh Laba Bersih, Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia baik secara simultan maupun parsial**.**

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mencari, mengumpulkan data-data dan mendapatkan informasi sebagai bahan dalam penelitian yang berkenaan dengan Pengaruh Laba Bersih, dan Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Untuk mengetahui perkembangan Laba Bersih pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

2) Untuk mengetahui perkembangan Kebijakan Hutang pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

3) Untuk mengetahui perkembangan Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

4) Untuk mengetahui besarnya pengaruh Laba Bersih, Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

1. Perusahaan

Dari hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai tambahan informasi dan bahan pertimbangan terhadap pengambilan keputusan dengan mengetahui kinerja perusahaan di masa lalu maka akan dapat dijadikan sebagai salah satu pedoman bagi perusahaan khususnya bagi pemimpin perusahaan sebagai pengambil keputusan agar tidak salah mengambil keputusan di masa yang akan datang dan memberikan informasi kepada para investor yang akan menginvestasikan modal disuatu perusahaan.

2. Pihak Lain

Dengan penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi penting bagi calon investor tentunya untuk melihat kinerja keuangan perusahaan tersebut.

1.4.2 Kegunaan Akademis

1. Peneliti/Penulis

Penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat kelulusan Sarjana Strata Satu sekaligus untuk mengembangkan pengetahuan dan mendapatkan pengalaman serta mengetahui permasalahan yang terjadi di perusahaan.

2. Peneliti lain

Penelitian ini juga berguna untuk memberikan wawasan kepada para peneliti lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai analisis pengaruh rasio utang terhadap modal dan rasio pengembalian modal terhadap pengembalian saham.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dan pengumpulan data yang dilakukan penulis bertempat di perusahaan *property* dan *real estate* yaitu :

1. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, Jln. Metro Tanjung Bunga, Mall GTC GA-9 No.1B Tanjing Bungan Makassar Sulawesi Selatan
2. Jaya Real Property Tbk, CBD Emerald Blok CE/A No. 01 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang
3. Perdana GapuraprimaTbk, Jln. Letjen. Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau Jakarta
4. Alam Sutera Realty Tbk, Jln. Jend. Gatot Subroto Kav. 20 Jakarta
5. Metropolitan Kencana Tbk, Jln. Metro Duta Niaga Blok B-5 Pondok Indah Jakarta

6. Summarecon Agung Tbk. Jln. Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur

Dalam memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti peneliti mengadakan penelitian pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diperoleh langsung dari kantor cabang bandung dan dari website www.bi.go.id, www.idx.co.id dan www.ksei.co.id

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu yang dilakukan dalam penelitian ini dimulai pada Maret 2015 sampai dengan Agustus 2015. Dalam melakukan penelitian ini, peneliti membuat rencana jadwal penelitian yang dimulai dengan tahap persiapan sampai ke tahap akhir yaitu pelaporan hasil penelitian. Adapun jadwal penelitian sebagai berikut:

Tabel 1.2
Pelaksanaan Penelitian

No	Jadwal Kegiatan	Waktu Kegiatan																							
		Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	**Pra Survey**																								
2	**Pengambilan Data**																								
3	**Analisis Data**																								
4	**Penyusunan UP**																								
5	**Bimbingan UP**																								
6	**Seminar UP**																								
7	**Revisi UP**																								
8	**Proses Penyusunan Skripsi** a. Bimbingan skripsi																								
	b. Pendaftaran Sidang Akhir																								
	c. Sidang Skripsi																								
	d. Revisi Skripsi																								
	e. Pengumpulan Draft Skripsi																								