

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai sarana investasi keberadaan pasar modal sangat dibutuhkan. Pasar modal termasuk kedalam pilar penting bagi perekonomian dunia saat ini. Untuk memperkuat posisi keuangan perusahaan guna menyerap investasi dan media, banyak investor yang menggunakan pasar modal sebagai media dalam berinvestasi. Pasar modal merupakan salah satu sarana yang menjadi jembatan antara investor (pihak yang kelebihan dana) dengan emiten (pihak yang membutuhkan dana). Dengan tujuan memperoleh hasil (*return*) investor dapat menanamkan modalnya, sedangkan emiten dapat mengeluarkan surat berharga yang diperjualbelikan di pasar modal sehingga dana dapat dimanfaatkan oleh mereka untuk kegiatan perusahaan tanpa harus menunggu tersedianya dana operasional dari perusahaan. Investasi melalui pasar modal selain memberikan hasil, juga mengandung risiko.²

Tujuan investor menempatkan dana di pasar modal sangat mendasar yaitu untuk memperoleh *return* atas nilai investasi awal. *Return* saham merupakan tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi yang dilakukannya. Investor tidak begitu saja melakukan pembelian tanpa

² Zachari Abdallah, "Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Return Saham Dengan Return on Asset Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Rokok", *Jurnal Akuntansi*, Vol. 14 No. 1, 2018, hal. 1–10.

melakukan penilaian dengan baik terhadap perusahaan. Keinginan investor ialah ingin meminimalkan risiko dan memaksimalkan tingkat pengembalian atau *return*. investor dapat menganalisis hal tersebut dengan beberapa indikator seperti *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas.³

Oleh karena itu, perusahaan perlu melakukan usaha untuk meningkatkan minat investor untuk membeli saham perusahaan. Serta pentingnya investor dalam menganalisis faktor internal atau faktor fundamental yang dapat mempengaruhi *return* yang akan didapat agar dapat meminimalkan risiko. Karena faktor ini dapat memberikan gambaran tentang kondisi perusahaan untuk memperhitungkan nilai dari saham perusahaan.⁴

Terdapat berbagai jenis analisis fundamental yang tepat untuk menggambarkan kondisi perusahaan dan berpengaruh terhadap *return* saham. Berbagai jenis analisis fundamental tersebut diantaranya seperti rasio likuiditas (*Current Ratio*), rasio aktivitas (*Total Assets Turnover*), rasio pasar (*Price Earning Ratio*), rasio *leverage* (*Debt Equity Ratio*), rasio profitabilitas (*Return on Asset*), rasio solvabilitas (*Debt to Total Asset*). Dari banyaknya faktor diatas, peneliti hanya mengambil tiga faktor yaitu rasio *leverage* (*Debt Equity Ratio*), rasio profitabilitas (*Return on Asset*), dan rasio solvabilitas (*Debt to Total*

³ Agrianti Komalasari, "Analisis Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Suku Bunga, Jumlah Uang Beredar Dan Kurs Terhadap Ihsg", *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol. 25 No. 2, 2020, hal. 86–100.

⁴ Nur Ismanidar, "Pengaruh Faktor Fundamental Mikro Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Tambang Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)", *Jurnal Penelitian Ekonomi Akuntansi*, Vol. 1 No. 1, 2017, hal. 88–101.

Asset). Berikut ini merupakan penjelasan beberapa faktor diatas, sebagai berikut:

Leverage adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang dan modal. Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibiayai oleh hutang dan modal. Menurut Ni Luh Lina Mariani semakin kecil nilai *leverage* yang dimiliki perusahaan, maka semakin baik juga kinerja perusahaan.⁵ *Leverage* yang rendah menandakan bahwa perusahaan mempunyai jumlah hutang yang kecil dibandingkan dengan modal yang dimilikinya karena lebih suka menggunakan dana internal sebagai sumber modal. Perusahaan dengan keuntungan yang besar umumnya cenderung rendah tingkat penggunaan hutangnya. Oleh sebab itu perusahaan yang memiliki rasio *leverage* yang rendah akan meningkatkan *return* saham. Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan Nini Setyowati dan Tri Utomo Prasetyo, *leverage* yang di proksikan dengan DER berpengaruh positif terhadap *return* saham.⁶

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, rasio ini sangat penting karena digunakan untuk menilai kemampuan dan kinerja dalam membagikan keuntungan. Apabila profitabilitas perusahaan tinggi maka para *stakeholders* yang meliputi para kreditur, para *supplier*, dan juga para investor akan memilih

⁵ Ni Luh Lina Mariani, "Pengaruh Profitabilitas Dan Leverage Terhadap Return Saham", *Jurnal Manajemen Indonesia*, Vol. 4 No. 4, 2016, hal. 3–10.

⁶ Nini Setyowati dan Tri Utomo Prasetyo, "Pengaruh Debt to Equity Ratio, Earning Per Share, Current Ratio, dan Firm Size terhadap Return Saham Perusahaan Farmasi di BEI Periode 2017-2019", *Jurnal Cakrawangsa Bisnis*, Vol. 2 No.1, 2021, hal. 101-112.

membeli saham perusahaan sehingga harga saham akan naik dan akan meningkatkan *return* saham. Dalam penelitian Syafira Widiarini dan Vaya Juliana Dillak, Profitabilitas (ROA) tidak berpengaruh terhadap *return* saham.⁷

Solvabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi semua kewajibannya apabila perusahaan dilikuidasi. Dengan kata lain, solvabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi semua kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjangnya. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar beban hutang yang harus ditanggung perusahaan dalam rangka pemenuhan aset. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Total Asset Ratio* (DAR). Menurut Arya Darmawan rasio solvabilitas yang tinggi maka semakin besar resiko yang dihadapi dan investor akan menuntut pengembalian yang lebih tinggi, dengan tingkat hutang yang tinggi akan berdampak negatif terhadap investor sehingga menyebabkan *return* saham menurun.⁸ Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan Gavriel Dean Melvin Devara, Solvabilitas (DAR) berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham.⁹ Untuk lebih jelasnya dibawah ini dijelaskan perkembangan *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* serta rasio-rasio yang dipilih dalam penelitian ini.

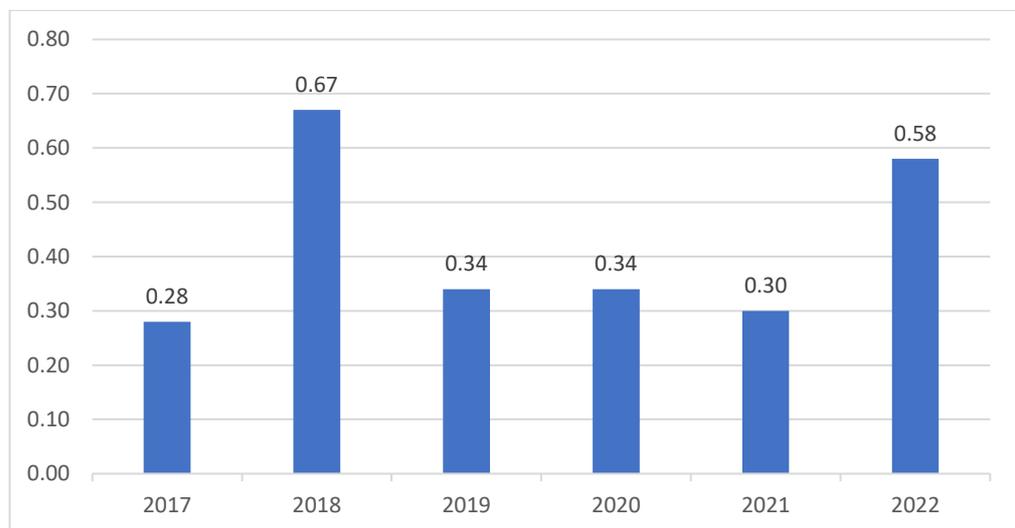
⁷ Syafira Widiarini dan Vaya Juliana Dillak, "Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Return Saham", *Jurnal Ilmu Sosial Politik dan Humaniora*, Vol. 2 No. 2, 2019, hal. 1-14.

⁸ Arya Darmawan, "Pengaruh Rasio Likuiditas Solvabilitas Dan Profitabilitas Terhadap Harga saham", *Jurnal Stei Ekonomi*, Vol. 25 No. 1, 2016, hal. 1

⁹ Gavriel Dean Melvin Devara, "Determinan Rasio Keuangan Terhadap Return Saham Pada Perusahaan yang Terdaftar di LQ 45 Periode 2017-2021, jurnal Keuangan dan Bisnis, Vol. 21 No. 2, 2022, hal. 278-293.

Melihat laporan keuangan tahun 2017 sampai 2022, perusahaan properti dan *real estate* bisa dibidang secara keseluruhan kinerja keuangan pada tahun 2017-2022 itu cukup fluktuatif. Beberapa rata-rata *return* saham tahunan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* tahun 2017-2022.

Grafik 1.1
Rata-Rata *Return* Saham Tahunan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022 (Persen)



Sumber: Bursa Efek Indonesia: Laporan Statistik (data diolah), 2023

Berdasarkan grafik 1.1 menunjukkan bahwa rata-rata *return* saham selama 6 tahun terakhir dari tahun 2017-2022 pada beberapa perusahaan properti dan *real estate* menunjukkan penurunan rata-rata *return* saham di tahun 2017 sebesar 0,28%, tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 0,67%. Rata-rata *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2017-2022 cukup fluktuatif (mengalami penurunan atau kenaikan pada suatu fenomena

tersebut).¹⁰ Rata-rata *return* saham mengalami fluktuatif sebab pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap *return* saham yang tidak berjalan sesuai dengan semestinya, adanya perlambatan pertumbuhan di sektor tersebut, serta adanya peristiwa properti COVID-19 di tahun 2019 mengakibatkan penurunan yang sangat tajam sebesar 0,34%.¹¹ Penurunan tersebut diikuti tahun 2020 sebesar 0,34 dan tahun 2021 sebesar 0,30%. Penambahan penurunan tersebut disebabkan oleh adanya ancaman resesi dan kenaikan suku bunga. Akan tetapi, pada tahun 2020 kembali terjadi kenaikan pertumbuhan *return* saham sebesar 0.58%. Hal ini karena adanya pemulihan di pasar modal.

Dalam hal ini pemulihan perusahaan sektor properti dan *real estate* tentunya masih terbelang cukup lambat dibandingkan dengan perusahaan lain serta kurang mendapat perhatian dan berujung pada penurunan pendapatan perusahaan karena banyak orang khawatir dengan kelangsungan hidupnya, sehingga banyak orang yang terkena serangan panik atau panik yang berlebihan dan memilih untuk menyimpan keperluan yang penting, seperti kebutuhan pangan.¹² Hal ini yang menyebabkan daya beli masyarakat terhadap properti menurun. Dengan menurunnya daya beli masyarakat terhadap properti, tentunya akan berdampak pada penjualan saham dalam memperoleh

¹⁰ Bank Indonesia, “Perkembangan Properti Komersial,” diakses September 5, 2023, <https://www.bi.go.id>.

¹¹ Arneta Bella Humaniar dan Tri Yuniati, “Pengaruh Profitabilitas, Nilai Tukar Dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI”, *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, No. 10, 2021, 1–18.

¹² Putri Setyaningsih, “Pasar Properti Residensial Di Tengah Pandemi Covid-19,” diakses September 5, 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>.

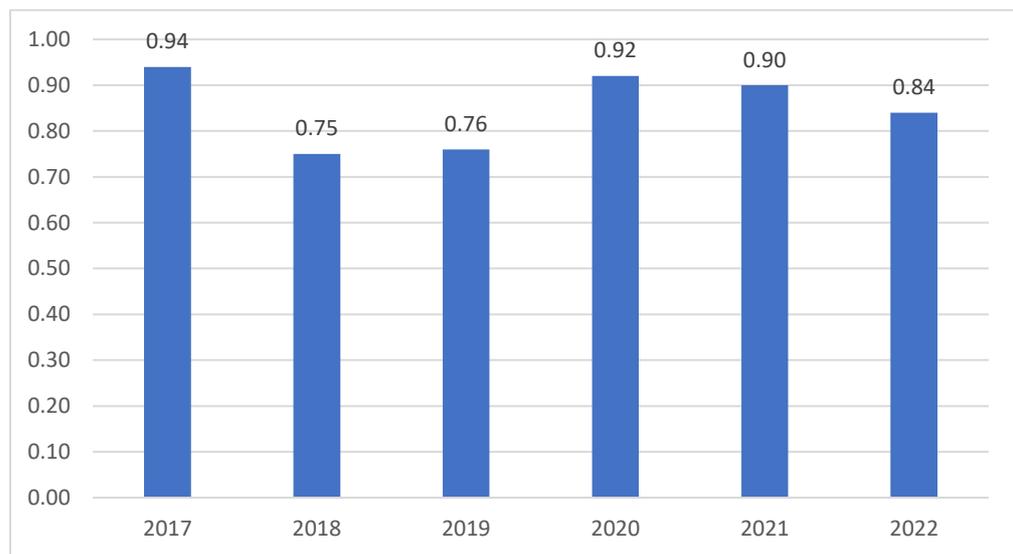
keuntungan, yang akan mempengaruhi *return* saham perusahaan di sektor properti dan *real estate*.¹³

Selanjutnya hal pertama yang harus dianalisis oleh investor adalah *leverage* yang diukur dengan *Debt Equity Ratio* (DER). Karena rasio ini mengukur proporsi dana yang bersumber dari utang untuk membiayai aktiva perusahaan.¹⁴ Untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh hutang, termasuk hutang lancar seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini untuk mengetahui setiap modal sendiri yang dijadikan jaminan hutang. Berikut adalah grafik rata-rata perkembangan *Debt Equity Ratio* (DER) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022.

¹³ Hestu Nugroho Warasto, "Pengaruh Return on Assets Dan Current Ratio Terhadap Debt to Equity Ratio Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020", *Jurnal Arastima*, Vol. 1 No. 2, 2022, hal. 235.

¹⁴ Hardika Mas Himawan, "Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018", *Jurnal Akuntansi*, Vol. 9 No. 1, 2019, hal. 1-37.

Grafik 1.2
Rata-Rata Pertumbuhan *Leverage* Pada Perusahaan Properti dan
Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022
(Persen)



Sumber: Bursa Efek Indonesia: Laporan Statistik (data diolah), 2023

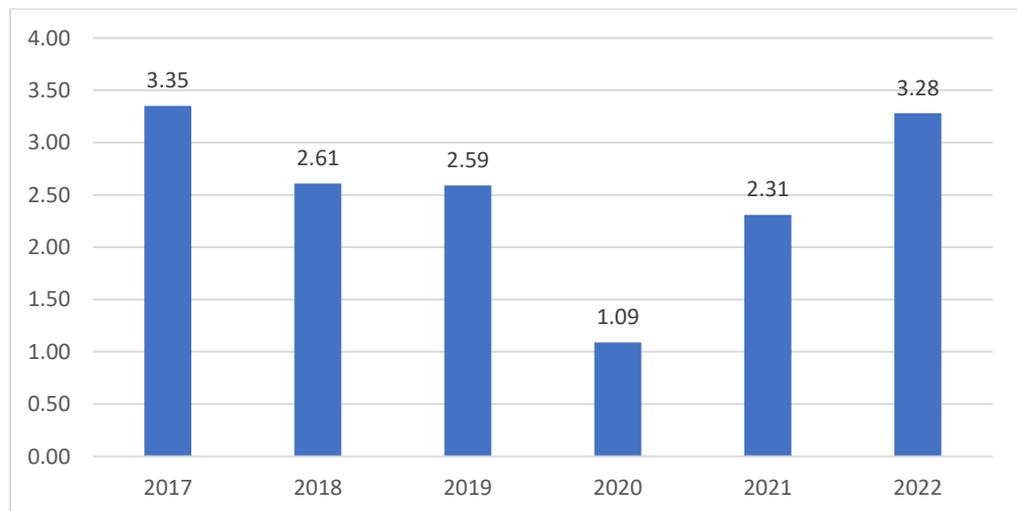
Dari grafik 1.2 dapat dilihat bahwa rata-rata perkembangan *leverage* dengan menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER) mengalami kenaikan dan penurunan. Pada tahun 2017 rata-rata perkembangan *leverage* di perusahaan sektor properti dan *real estate* sebesar 0,94% dan tahun 2018 nilai *leverage* menurun sebesar 0,75%. Pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 0,76% dan diikuti di tahun 2020 kenaikan menjadi sebesar 0,92%. Lalu terjadi penurunan kembali di tahun 2021 rata-rata perkembangan *leverage* sebesar 0,90% hingga tahun 2022 sebesar 0,84%.¹⁵ Perusahaan yang sehat secara keuangan ditunjukkan dengan rasio DER dibawah angka 1 atau 100%, DER yang rendah menunjukkan

¹⁵ Bursa Efek Indonesia, "Laporan Statistik (Data Diolah)," September 5, 2023, <https://id.investing.com>.

bahwa hutang atau kewajiban perusahaan lebih kecil daripada modal yang dimiliki, dan sebaliknya.

Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA). ROA dipilih untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan. Berikut adalah grafik rata-rata perkembangan perkembangan *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2022.

Grafik 1.3
Rata-Rata Pertumbuhan Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022 (Persen)



Sumber: Bursa Efek Indonesia: Laporan Statistik (data diolah), 2023

Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa perkembangan profitabilitas yang di proksikan oleh *Return on Asset* (ROA) pada tahun 2017-2022 mengalami penurunan dan peningkatan yang cukup fluktuatif. Pada tahun 2017 sebesar

3,35% dan tahun 2018 nilai profitabilitas menurun sebesar 2,61%. Pada tahun 2019 perkembangan profitabilitas masih menurun yaitu sebesar 2,59%, kemudian penurunan diperkuat pada tahun 2020 menjadi sebesar 1,09% karena adanya pandemi covid-19 yang menyebabkan adanya kerugian pada perusahaan properti dan *real estate*. Adanya pemulihan pasca pandemi tahun 2021 profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* mengalami kenaikan sebesar 2,31%. Serta pada tahun 2022 mengalami masih mengalami kenaikan sebesar 3,28%.¹⁶ Semakin menurun profitabilitas maka akan semakin rendah efisiensi perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, yang akan mengakibatkan penurunan citra perusahaan dimata para investor.¹⁷

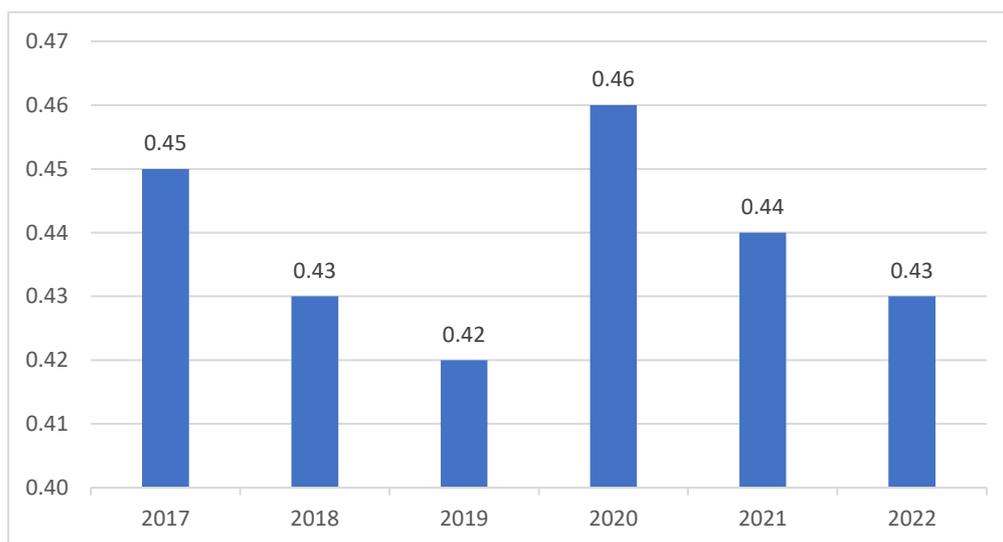
Solvabilitas yang di proksikan dengan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total aset. Hutang yang dimaksud adalah semua hutang yang dimiliki oleh perusahaan baik berjangka pendek maupun berjangka panjang.

Berikut adalah rata-rata pertumbuhan solvabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2022.

¹⁶ Bursa Efek Indonesia, "Laporan Statistik (Data Diolah),"September 5, 2023, <https://id.investing.com>.

¹⁷ Putu Mikhy Novari and Putu Vivi Lestari, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate", *Jurnal E-Jurnal Manajemen Unud*, Vol. 5 No. 9, 2016, hal. 5671–5694.

Grafik 1.4
Rata-Rata Pertumbuhan Solvabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022 (Persen)



Sumber: Bursa Efek Indonesia: Laporan Statistik (data diolah), 2023

Dari grafik 1.4 dapat dilihat bahwa nilai rata-rata solvabilitas yang diproksikan dengan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) pada tahun 2017 mencapai 0,45%, kemudian tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,43% diikuti dengan tahun 2019 dengan penurunan menjadi 0,42%. Pada tahun 2020 mengalami kenaikan menjadi 0,46% dan mengalami penurunan kembali di tahun 2021 sebesar 0,44% serta diikuti dengan tahun 2022 penurunan menjadi sebesar 0,43%.¹⁸ Dengan demikian, hal tersebut menunjukkan bahwa nilai rata-rata solvabilitas yang diproksikan dengan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* pada tahun 2017-2022 cenderung fluktuatif menurun. Suatu perusahaan dikatakan *solvable* apabila perusahaan

¹⁸ Bursa Efek Indonesia, "Laporan Statistik (Data Diolah)," September 5, 2023, <https://id.investing.com>.

tersebut mempunyai aktiva atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua hutangnya, dan sebaliknya.¹⁹

Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang ada di BEI (Bursa Efek Indonesia) dengan periode waktu penelitian tahun 2017-2022. Alasan memilih sektor tersebut karena sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbang perekonomian negara. Peningkatan pembangunan infrastruktur telah menjadikan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar. Ini berarti adanya kontribusi dalam pengurangan pengangguran dan meningkatkan ekonomi negara.²⁰ Sektor ini dinilai menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi negara. Industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal bangkit dan puruknya perekonomian suatu negara.

Penelitian ini berfungsi untuk menguji pengaruh rasio keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terhadap *return* saham dengan sampel berjumlah 11 perusahaan dari 63 perusahaan pada periode 2017-2022. Adapun pertimbangan dan kriteria pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah memilih perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022, perusahaan properti dan

¹⁹ Sri Wellis Anggraeni and R Nasution, “Pengaruh Debt To Asset Ratio (DAR) Dan Total Asset Turnover (TATO) Terhadap Return On Asset (ROA) Pada Perusahaan Sub Sektor Semen Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2021”, *Jurnal Sinar Manajemen*, Vol. 09 No. 3, 2022, hal. 3.

²⁰ Nirmala Hayuning Tyas dan Siti Almurni, “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”, *Jurnal Imu Ekonomi Indonesia*, Vol. 5 No. 1, 2017, hal. 1–17.

real estate yang terindeks pada indeks saham syariah, perusahaan yang memuat laporan triwulan di website perusahaan properti dan *real estate* pada periode 2017-2022, rentang waktu yang digunakan dalam penelitian hanya berfokus pada tahun tersebut sehingga dapat diperoleh hasil yang maksimal. Berikut daftar perusahaan sektor properti dan *real estate* yang daftar di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1.1
Daftar Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	Bergerak di Bidang
1	CTRA	PT. Ciputa Development Tbk	Perusahaan ini bergerak dalam bidang pengembangan dan manajemen properti hunian. Perusahaan mengklasifikasikan bisnisnya menjadi dua kelompok: properti hunian dan property komersial.
2	BKSL	PT. Sentul City Tbk	Perusahaan ini bergerak di bidang pengembangan termasuk kegiatan perencanaan, pelaksanaan, konstruksi dan fasilitas dan kontraktor umum yang meliputi pembangunan perumahan, perkantoran, serta di bidang perdagangan yang berkaitan dengan <i>real estat</i> dan properti, yaitu penjualan dan pembelian bangunan.
3	ASRI	PT. Alam Sutra Realty Tbk	Perusahaan ini bergerak dalam bidang konstruksi dan pengelolaan pembangunan perumahan.

4	BCIP	PT. Bumi Citra Permai Tbk	Perusahaan ini bergerak dalam bidang <i>real estat</i> termasuk pembukaan lahan, pengembang, pematangan, dan penjualan tanah.
5	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk	Perusahaan ini bergerak dalam bidang pengembangan properti dan manajemen termasuk pengembangan properti residensial dan komersial untuk dijual, pengelolaan dan penyewaan properti, dan penyediaan fasilitas klub rekreasi
6	APLN	PT. Agung Podomoro Land Tbk	Perusahaan ini bergerak dalam bidang pengadaan tanah dan pengembangan serta penjualan tanah, perumahan, dan proyek bangunan. Proyek-proyeknya yang paling terkenal meliputi pusat perbelanjaan Central Park, kompleks apartemen Royal Mediterania Garden, dan Gading Nias Shopping Arcade.
7	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk	Perusahaan ini bergerak dibidang pengembang <i>real estate</i> terdiversifikasi yang berfokus di Jakarta dan Surabaya. Proyek-proyeknya meliputi ritel, residensial, komersial, dan perkembangan perhotelan
8	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	Perusahaan ini bergerak dibidang pengembang properti <i>real estate</i> di Bumi Serpong Damai City (BSD City) di Tangerang, sebuah kawasan yang terdiri dari 40.000 rumah, hiburan dan mal, serta taman untuk lebih dari 450.000 penduduk. Kawasan tersebut didukung dengan fasilitas pengelolaan sampah dan koneksi internet fiber optik.

9	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk	Perusahaan ini bergerak dibidang pengembang properti yang berbasis di Indonesia. Kegiatan utamanya termasuk mengoperasikan Lippo Mall dan Rumah Sakit Siloam, serta mengelola Hotel Aryaduta. Proyek pengembangan propertinya meliputi Lippo Village, Lippo Cikarang, Tanjung Bunga, Royal Serpong Village, dan San Diego Hills Memorial Park.
10	DMAS	PT. Puradelta Lestari Tbk	Perusahaan ini bergerak dibidang pembangunan perumahan dan pembangunan perusahaan kawasan industri (<i>industrial estate</i>). Pengembang Kota Deltamas, kawasan modern terintegrasi Kawasan industri, perumahan, dan komersial seluas 3.200 hektare yang berlokasi di Cikarang Pusat, Bekasi, Jawa Barat.
11	MKPI	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	Perusahaan ini bergerak dibidang pengembangan <i>real estat</i> , penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan dan jasa perawatan, pembersihan dan pengelolaan. Perusahaan ini mengembangkan kawasan hutan karet seluas 460 hektare menjadi kawasan komersial dan perumahan elit dengan populasi lebih dari 35.000 jiwa.

Sumber: Bursa Efek Indonesia: Laporan Perusahaan (data diolah), 2024

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Ketertarikan ini juga didukung oleh penelitian terdahulu yang membahas tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham.

Penelitian tersebut antara lain dari Adawiyah & Setiyawati melakukan penelitian dengan judul pengaruh *current ratio, return on equity, and firm size on stock return (study of manufacturing sector food and beverage in Indonesia stock exchange)*.²¹ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah penelitian kuantitatif dengan metode statistik deskriptif, dengan variabel independen *current ratio, return on equity*, dan ukuran perusahaan, dan variabel dependen *return* saham. Sampel yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah 13 perusahaan manufaktur pada subsektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2013-2017, dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik studi kepustakaan dengan metode analisis, menggunakan analisis regresi berganda melalui uji asumsi klasik, uji hipotesis, dan koefisien determinasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham, *return on equity* dan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian lain mengenai pengaruh *return* saham yaitu dari Dewi dan Sudiarta. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui pengaruh

²¹ Nurul Robiatul Adawiyah, "Pengaruh Current Ratio, Return on Equity, and Firm Size on Stock Return (Study of Manufacturing Sector Food and Beverage in Indonesia Stock Exchange)", *Jurnal Management*, Vol. 5 No. 9, 2019, hal 513-520.

profitabilitas, likuiditas, *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan food and beverage di BEI. Penelitian ini variabel independen yang digunakan yaitu profitabilitas diukur dengan menggunakan Current Ratio, *leverage* diukur dengan menggunakan Ln (Size). *Return* Saham dalam penelitian ini digunakan sebagai variabel dependen. Penelitian ini menggunakan purposive sampling dengan jumlah sampel penelitian sebanyak 14 perusahaan selama 4 tahun dari periode 2013 sampai 2016, sehingga jumlah sampel pengamatan akhir adalah sebanyak 56. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah metode observasi non partisipan. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan menggunakan SPSS. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif signifikan pada *return* saham, sedangkan profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan pada *return* saham.²²

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh I Gede Surya Pratama dan Ida Ayu Agung Idawati, dengan judul penelitian “Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Pertanian Di Bursa Efek Indonesia”.²³ Sampel penelitian ditentukan dengan metode *purposive sampling*, diperoleh 16 perusahaan pertanian di Bursa Efek Indonesia dengan periode pengamatan selama 5 (lima) tahun dari tahun 2012 sampai tahun 2016. Teknik

²² Ni Luh Lina Mariani, “Pengaruh Profitabilitas Dan Leverage Terhadap Return Saham”, *Jurnal Manajemen Indonesia*, Vol. 4 No. 4, 2016, hal. 3–10.

²³ I Gede Surya Pratama, “Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Pertanian di Bursa Efek Indonesia”, *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, Vol. 3 No. 1, 2019, hal. 38-34.

analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, uji statistik F dan uji statistik T. Hasil uji F menunjukkan rasio keuangan terdiri dari: rasio likuiditas, aktivitas, profitabilitas, *leverage* dan nilai pasar secara simultan berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan pertanian yang terdaftar di BEI. Pengaruh rasio keuangan secara parsial terhadap *return* saham berdasarkan hasil uji statistik T menunjukkan rasio likuiditas tidak berpengaruh terhadap *return* saham, rasio aktivitas berpengaruh negatif terhadap *return* saham, rasio profitabilitas berpengaruh positif terhadap *return* saham, rasio *leverage* berpengaruh positif terhadap *return* saham dan rasio nilai pasar berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan pertanian yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian selanjutnya mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap *return* saham yang dilakukan oleh Putu Sri Indiyani, Ni Made Sunarsih, dan Ida Ayu Nyoman Yulastuti dengan judul penelitian “Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Return* Saham Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018”.²⁴ Penentuan sampel dengan metode *purposive sampling*, maka diperoleh sampel penelitian sejumlah 114 perusahaan dengan 342 amatan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda. Berdasarkan hasil analisis data, menunjukkan bahwa *current ratio* (CR), *return on equity* (ROE) dan *earning per share* (EPS)

²⁴ Putu Sri Indiyani, “Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Return* Saham Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018”, *Jurnal Manajemen*, Vol. 15 No. 1, 2020, hal. 69-78.

berpengaruh positif terhadap *return* saham. *Debt to equity ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *return* saham. *Total assets turnover* (TAT) dan *price earning ratio* (PER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Andiyana Nurmawati mengenai pengaruh *return on assets* (ROA), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.²⁵ Penelitian ini variabel independen yang digunakan yaitu *return on assets* (ROA), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS). *Return Saham* dalam penelitian ini digunakan sebagai variabel dependen. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah penelitian kuantitatif. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah metode dokumentasi. Penelitian ini menggunakan data harga saham dan data laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan *real estate* dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018. Sampel dipilih menggunakan metode *purposive sampling* dan diperoleh sampel akhir yang memenuhi kriteria sebanyak 24 perusahaan. Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa *return on assets* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh

²⁵ Andiyana Nurmawati, "Pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Ilmu Akuntansi Mulawarman*, Vol. 7 No. 3, 2022, hal. 1-13.

negatif dan signifikan terhadap *return* saham, serta *earning per share* (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Dari penelitian diatas dapat dilihat bahwa terdapat hasil yang berbeda-beda dari beberapa penelitian terdahulu, sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap *return* saham. Dalam penelitian ini memilih perusahaan sektor properti dan *real estate* dengan menggunakan data tahun 2017-2022 karena merupakan data terbaru dan belum diteliti oleh peneliti-peneliti sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti memutuskan melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas Terhadap *Return* Saham Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022”**.

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka peneliti menemukan masalah-masalah yang dapat diidentifikasi dari variabel-variabel yang akan diuji sebagai berikut:

1. *Return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* sepanjang tahun 2017-2022 cenderung mengalami fluktuasi dan akan berdampak pada penjualan saham dalam memperoleh keuntungan. Hal ini dapat mempengaruhi tingkat kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan.
2. *Leverage* merupakan salah satu indikator yang dapat mempengaruhi *return* saham. *Leverage* menunjukkan besaran aset perusahaan yang

dibiayai oleh hutang. Semakin kecil nilai *leverage* yang dimiliki perusahaan, maka semakin baik juga kinerja perusahaan, hal ini dapat menarik para investor untuk berinvestasi pada perusahaan.

3. Profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* mengalami peningkatan dan penurunan yang cukup fluktuatif. Semakin menurun profitabilitas maka akan semakin rendah efisiensi perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, yang akan mengakibatkan penurunan citra perusahaan dimata para investor, dan sebaliknya.
4. Solvabilitas merupakan salah satu indikator dalam yang dapat mempengaruhi tinggi rendahnya *return* saham. Suatu perusahaan dikatakan *solvable* apabila perusahaan tersebut mempunyai aktiva atau kekayaan yang cukup untuk. Hal ini dapat menarik minat investor untuk berinvestasi serta kepercayaan investor meningkat pada perusahaan tersebut.

C. Rumusan Masalah

1. Apakah secara bersama-sama *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022?

3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022?
4. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menguji secara bersama-sama pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022.
2. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022.
3. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022.
4. Untuk menguji pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022.

E. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan agar bisa berguna dan membantu secara teori untuk pengembangan teoritis, dan juga diharapkan bisa berguna dalam bentuk praktis yang berkaitan dengan pemecahan suatu masalah secara aktual.

1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu manajemen keuangan syariah khususnya di bidang investasi dan pasar modal, berupa konsep pemikiran dan pemahaman yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan investasi perusahaan dalam rangka pengembangan usahanya, serta mampu memberikan informasi teoritis mengenai *return* saham perusahaan dengan menganalisis sinyal-sinyal yang ada di pasar modal. Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu menguji dan mengembangkan *signaling theory* sebagai teori utama melalui pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan solvabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

2. Manfaat Praktis

a. Untuk Lembaga

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan di bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan dan pemegang saham. Sehingga saham perusahaan dapat terus bertahan dan

memiliki *return* yang besar pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate*.

b. Untuk Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai rujukan pustaka ataupun media informasi mengenai pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas terhadap saham agar dapat digunakan sebagai referensi bagi mahasiswa yang juga berguna bagi staff dan tenaga pengajar yang lain maupun pihak-pihak yang berkepentingan.

c. Untuk Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai rujukan pustaka yang dapat dijadikan sebagai acuan untuk bahan penelitian yang berkaitan dengan *return* saham di pasar modal maupun penelitian yang sejenis.

F. Ruang Lingkup Keterbatasan Penelitian

Dengan adanya keterbatasan dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan yang dibahas agar tidak menyimpang pada pokok pembahasan. Tujuan penelitian ini adalah membahas pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas terhadap *Return* saham. Meskipun di pasar modal banyak terdaftar berbagi sektor perusahaan, namun pada penelitian kali ini menggunakan studi kasus perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) dengan periode waktu penelitian tahun 2017-2020.

Penelitian ini memiliki beberapa ruang lingkup dan batasan-batasan masalah diantaranya adalah :

1. Variabel-variabel yang diuji diantaranya adalah *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas.
2. Variabel dependen yang diteliti ialah *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia).
3. Periode penelitian ini memiliki kurun waktu 6 tahun, yaitu tahun 2017-2022.

G. Penegasan Istilah

1. Definisi Konseptual

a. *Return Saham*

Return saham merupakan tujuan yang ingin dicapai oleh investor, *return* merupakan keuntungan yang didapat setelah investor menanamkan modalnya disuatu sekuritas tertentu.²⁶ Setiap kegiatan investasi baik dalam periode waktu singkat atau panjang tetap mengharapkan diperolehnya pengembalian atas modal yang telah diberikan, baik keuntungan tersebut didapat secara langsung maupun secara tidak langsung.

²⁶ Tresnasih, Manik, dan Husna, "Pengaruh Profitabilitas Dan Leverage Terhadap Return Saham Dengan Nilai Tukar Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017", *Jurnal Akuntansi*, Vol. 4 No. 2, 2019, hal. 1-18.

b. *Leverage*

Leverage yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibiayai oleh hutang. *Leverage* dapat diukur dari rasio perbandingan antara total hutang terhadap ekuitas yang biasanya diukur melalui *Debt to Equity Ratio (DER)*. Dalam perhitungannya, DER dihitung dengan cara hutang dibagi dengan modal sendiri, artinya jika hutang perusahaan lebih tinggi daripada modal sendiri maka besarnya rasio DER berada diatas satu, sehingga dana yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan lebih banyak dari unsur hutang daripada modal sendiri (*equity*).²⁷

c. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan salah satu pengukuran bagi kinerja suatu perusahaan, profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, aset dan modal saham tertentu.²⁸ Salah satu rasio untuk mengukur profitabilitas yaitu ROA (*Return on Asset*). Semakin baik rasio ini maka semakin baik juga keadaan suatu perusahaan.

²⁷ Mareta Nurjin Sambora, "Pengaruh Leverage Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Food And Beverages Yang Terdaftar Di BEI Periode Tahun 2009-2012)", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No.2, 2014, hal.1-10.

²⁸ Nirmala Hayuning Tyas dan Siti Almurni, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Ilmu Ekonomi Indonesia*, Vol. 5 No. 1, 2017, hal. 1-17.

d. Solvabilitas

Solvabilitas merupakan kemampuan perusahaan memnuhi kewajiban-kewajiban pendek maupun jangka panjang. Perusahaan yang tidak solvable adalah perusahaan yang total utangnya lebih besar dari total asetnya. Solvabilitas ini menggunakan proksi *Debt to Total Asset Ratio*, yang menunjukkan sejauh mana utang dapat ditutupi oleh aktiva.

2. Definisi Operasional

Dari penjelasan definisi konseptual diatas maka maksud dari penelitian ini adalah untuk menguji adanya “Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas Terhadap *Return Saham* (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022)”. Dimana penelitian ini dijalankan untuk mengetahui apakah variabel *Leverage*, Profitabilitas, dan Solvabilitas berpengaruh terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika pada penulisan skripsi ini yaitu berisi tentang isi keseluruhan dari penelitian yang terdiri dari bagian awal, bagian isi, dan juga bagian akhir dari penelitian. Pada bagian awal yaitu seperti halaman sampul depan, halaman judul, dan masih banyak yang lainnya. Untuk menyusun skripsi yang akan disajikan sistematika penulisan yang terdiri dari enam bab adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup keterbatasan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Terdiri dari teori pengertian, penelitian terdahulu, kerangka konseptual, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, populasi sampling dan sampel penelitian, sumber data variabel dan skala pengukurannya, teknik pengumpulan data dan instrumen penelitian, dan juga teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Menjelaskan tentang deskripsi data dan pengujian hipotesis.

BAB V PEMBAHASAN

Menjelaskan pembahasan-pembahasan dari hasil penelitian.

BAB VI PENUTUP

Merupakan bagian yang menguraikan kesimpulan dan juga saran pada bagian yang paling akhir dari penulisan skripsi ini yaitu terdiri dari daftar pustaka, surat pernyataan keaslian skripsi, lampiran-lampiran, dan juga daftar riwayat hidup.