

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan investasi di Indonesia saat ini sangat pesat, dimana pemerintah memandang pasar modal sebagai sarana efektif untuk mempercepat pembangunan. Pasar modal yang merupakan alternatif investasi bagi para investor, karena pasar modal dapat sebagai jembatan antara mereka yang memiliki uang (investor) dan bisnis (perusahaan) yang membutuhkan sumber daya keuangan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya.<sup>2</sup>

Seiring dengan perkembangan teknologi yang mempermudah masyarakat Indonesia untuk menginvestasikan dananya pada suatu perusahaan. Investasi sendiri umumnya dilakukan pada sejumlah dana pada aset finansial yaitu saham. Seseorang yang melakukan investasi atau investor, memutuskan berinvestasi karena termotivasi dengan membeli saham perusahaan memiliki harapan mendapatkan hasil investasi yang sebanding dengan jumlah yang diinvestasikan. Keuntungan yang diperoleh investor dalam kegiatan menanamkan modalnya pada suatu perusahaan dapat berupa dividen dan *capital again*. Hasil investasi atau keuntungan itu disebut sebagai pengembalian atau *return*.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Umam Khaerul Dan Sutanto Herry, *Manajemen Investasi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2016), Hal. 112.

<sup>3</sup> I. M Adnyana, *Manajemen Investasi Dan Portofolio*. (Jakarta: Lembaga Penerbitan Universitas Nasional (LPU-UNAS), 2020), Hal. 46.

Tidak hanya keuntungan yang didapat namun dalam berinvestasi sendiri juga tidak jauh dari kata risiko. Risiko yang harus dihadapi investor dalam berinvestasi berupa likuidasi dan *capital loss*. Sehingga dalam berinvestasi investor benar-benar harus memperhatikan perusahaan yang menguntungkan. Mengingat karena tujuan berinvestasi sendiri untuk mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang, sehingga untuk memperoleh keuntungan dalam berinvestasi saham, maka investor perlu memperhatikan perkembangan harga saham suatu perusahaan melalui kinerja keuangan.<sup>4</sup>

Di Indonesia kinerja keuangan perusahaan sendiri dapat dilihat dari Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan suatu tempat yang menjadi salah satu sarana alternatif bagi perusahaan-perusahaan yang telah *go public* untuk mencari dana tambahan non-perbankan. Dengan itu, Bursa Efek Indonesia salah satu bursa yang mengalami perkembangan yang cepat, sehingga semakin kesini semakin banyak anggota bursa yang terdaftar dan memperdagangkan sebagian kepemilikan perusahaan yang dimiliki kepada investor. Dalam Bursa Efek Indonesia, saham-saham dikelompokkan menjadi 11 sektor saham berdasarkan industri atau bidang sektor perusahaannya. Dimana salah satu sektor nya yaitu Sektor *Property and Real Estate*.

Industri *property and real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang bergerak di bidang ekspansi jasa

---

<sup>4</sup> Husman S., Dasar-Dasar Teori Portofolio & Analisa Sekuritas, (Yogyakarta: UPP YKPN, 2013), Hal. 2.

dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang dinamis dan terstruktur.<sup>5</sup> Sektor *Property and Real Estate* juga merupakan salah satu ladang investasi yang memberikan keuntungan bagi para investor karena setiap tahun harga tanah dan bangunan cenderung meningkat. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia sehingga kebutuhan pokok dan tempat tinggal juga meningkat. Sektor *property and real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan kontribusi yang cukup baik bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Mengingat Sektor *Property* dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.<sup>6</sup> Sehingga melakukan investasi saham di perusahaan *Property and Real Estate* dirasa sangat penting.

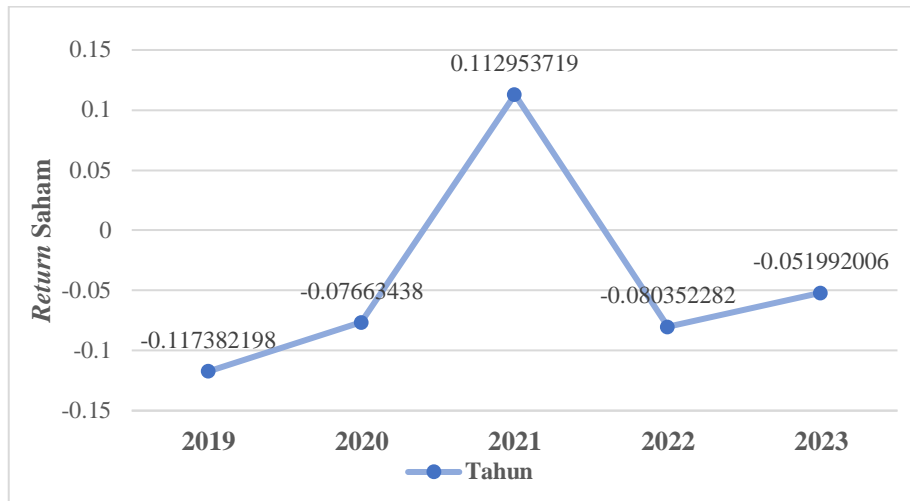
Investasi di perusahaan *Property and Real Estate* dapat memberikan keuntungan, namun *return* saham pada perusahaan sektor *Property and Real Estate* amatlah berfluktuasi. Berikut *Return Saham* perusahaan sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023:

---

<sup>5</sup> Cherriel Vebyolla Rondonuwu, dkk., “Pengaruh Perputaran Modal Kerja, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Profitabilitas Pada Industri *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2016-2020”, *Jurnal EMBA*, Vol. 10, No. 4, Desember 2022, hal. 2084.

<sup>6</sup> Madu Vianti, dkk., “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Properti Dan *Real Estate*”, *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing*, Vol. 4, No. 2, Agustus 2023, hal. 308.

**Grafik 1.1**  
**Pekembangan *Return* Saham Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023**



Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan Terkait, 2024

Berdasarkan grafik 1.1 dapat dilihat bahwa *return* saham perusahaan di sektor *property and real estate* dari tahun 2019 sampai tahun 2023 cenderung berfluktuasi. Nilai *return* saham tertinggi berada pada tahun 2021 yaitu sebesar 0.112953719, kemudian *return* saham terendah berada di tahun 2019 yaitu sebesar -0.117382198. Jika dilihat dari setiap tahunnya nilai *return* saham di tahun 2019 yakni -0.11738. Hal tersebut terjadi karena Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat seluruh sektor industri bergerak negatif karena sepinya aksi beli dan banyaknya arus dana asing yang keluar. Kemudian turunnya harga saham di sektor properti dan real estate pada tahun 2019 juga disebabkan oleh ketidakpastian ekonomi dan adanya isu resesi.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Stockpapers, *Menelisik Saham Property dan Real Estate 2019*. <https://stockpapers.id/menelisik-saham-property-dan-real-estate-2019/>. diakses pada 19 Mei 2024.

Kemudian ditahun 2020 *return* saham sektor *property and real estate* mengalami peningkatan dengan nilai sebesar -0.07663. Di tengah kondisi pandemi di tahun 2020 sektor *property and real estate* malah mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya, hal ini di sebabkan karena kondisi inflasi cenderung rendah dan stabil di kisaran 1-3 %, inflasi selama tahun 2020 masih berada di bawah 10% sehingga secara garis besar, tingkat inflasi selama pandemi covid-19 tergolong inflasi ringan, sehingga tidak terlalu membebani kondisi operasional perusahaan, kemudian sentimen pasar juga menunjukkan hal yang positif karena investor menganggap bahwa Industri sektor *property and real estate* adalah industri primer atau merupakan kebutuhan pokok masyarakat sehingga dirasa tidak akan terlalu berfluktuasi. Faktor lain yang menjadi penunjangnya adalah adanya subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 138/2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Bunga/Subsidi Margin Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional.<sup>8</sup>

Kondisi sektor *property and real estate* mulai membaik di tahun 2021, berdasarkan grafik menunjukkan terjadinya peningkatan *return* saham yang cukup signifikan di tahun 2021 yaitu mencapai 0.112954. Hal tersebut di sebabkan karena melesatnya saham *Modernland Realty* (MDLN) yang terjadi usai pihak bursa membuka suspensi (penghentian sementara perdagangan) saham tersebut mulai Senin, 12 Desember 2021, di tengah kabar perusahaan

---

<sup>8</sup> Kementrian Keuangan RI, *Pasar Properti Residensial Di Tengah Pandemi Covid-19*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-tarakan/baca-artikel/14441/Pasar-Properti-Residensial-Di-Tengah-Pandemi-Covid-19.html>. diakses pada 19 Mei 2024.

telah efektif melakukan restrukturisasi utang atau obligasi globalnya. Kemudian faktor lainnya yang dapat membuat sektor *property and real estate* mengalami peningkatan yang cukup signifikan adalah karena terdapat sentimen positif untuk sektor properti, salah satunya adalah sejumlah insentif dari pemerintah seperti pelonggaran *Loan To Value (LTV)* 0% bagi uang muka pembelian rumah menjadi katalis positif bagi emiten di sektor ini.<sup>9</sup>

Kemudian di tahun 2022 kondisi *return* saham perusahaan sektor *property and real estate* kembali mengalami pemburukan yang mana nilainya kembali turun menjadi -0.08035. Hal tersebut disebabkan karena Tekanan yang dialami saham-saham sektor properti dan real estate diperberat oleh pandemi Covid-19 yang menekan daya beli masyarakat. Oleh karenanya, penjualan properti dan real estate belum benar-benar pulih. Di sisi lain, lesunya saham-saham itu dipengaruhi rencana *The Fed* menaikkan suku bunga yang kemungkinan besar akan diikuti oleh kenaikan suku bunga *BI-7 Day Reverse Repo Rate*. Konflik Rusia dan Ukraina juga menjadi sentimen negatif karena dapat mengerek harga-harga komponen seperti baja, besi, semen.<sup>10</sup>

Setelah mengalami penurunan, *return* saham perusahaan sektor *property and real estate* kembali menunjukkan perbaikan dengan mengalami peningkatan di tahun 2023 yaitu mencapai nilai sebesar -0.05199. Faktor pendorong kinerja positif emiten *property and real estate* disebabkan oleh

---

<sup>9</sup> CNBC Indonesia, *Saham Properti Bangkit Lagi, Ini Penyebabnya*, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20211221162039-17-300974/saham-properti-bangkit-lagi-ini-penyebabnya>. diakses pada 19 Mei 2024.

<sup>10</sup> Investasi Kontan, *Sektor Properti dan Real Estate Lesu Sejak Awal Tahun, Ini yang Jadi Pemberatnya*, <https://investasi.kontan.co.id/news/sektor-properti-dan-real-estate-lesu-sejak-awal-tahun-ini-yang-jadi-pemberatnya>. diakses pada 19 Mei 2024.

pelonggaran aktivitas masyarakat dan kondisi suku bunga yang lebih rendah dari pada sebelumnya. Kemudian Permintaan di segmen rumah tapak dan pulihnya di segmen sewa juga membuat kinerjanya sektor ini tumbuh di kuartal I 2023.<sup>11</sup>

Pada grafik 1.1 dapat dilihat bahwa *return* saham perusahaan dalam sektor *property and real estate* sangat berfluktuatif. Dimana fluktuasi *return* saham sendiri dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Dimana hal ini sesuai dengan pernyataan Mohamad Samsul,<sup>12</sup> dimana dalam bukunya menyatakan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi harga saham atau *return* saham, baik bersifat makro maupun mikro ekonomi. Dalam faktor mikro ekonomi terinci dalam beberapa variabel misalnya laba per saham, dividen per saham, nilai buku per saham, *debt equity ratio* dan rasio keuangan lainnya.

Dalam faktor mikro ekonomi yang terinci dalam rasio keuangan serta dapat mempengaruhi *return* saham yaitu *return on equity*, *return on equity* merupakan salah satu pengukuran dari rasio profitabilitas, dimana dapat menggambarkan sebagaimana kemampuan perusahaan dalam menggunakan modal sendiri. Nilai *return on equity* dapat dihitung dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri.<sup>13</sup> Semakin tinggi nilai rasio ini dapat menunjukkan semakin baik kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba dari ekuitasnya. Nilai *return on equity* yang tinggi dapat meningkatkan *return*

---

<sup>11</sup> Investasi Kontan, *Prospek Saham Emiten Properti Diprediksi Positif di Tahun 2023*, <https://investasi.kontan.co.id/news/prospek-saham-emiten-properti-diprediksi-positif-di-tahun-2023>. diakses pada 19 Mei 2024.

<sup>12</sup> Mohamad Samsul, *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*. (Jakarta: Erlangga, 2006), hal. 335

<sup>13</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hal. 207.

saham karena dapat menunjukkan semakin efisien perusahaan menggunakan modal sendiri untuk menghasilkan laba atau keuntungan bersih. Jika perusahaan dapat menghasilkan laba yang tinggi, maka permintaan akan saham akan meningkat dan selanjutnya akan berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan. Ketika harga saham semakin meningkat maka *return* saham juga akan meningkat.<sup>14</sup>

faktor mikro ekonomi lainnya yang terinci dalam rasio keuangan serta dapat mempengaruhi *return* saham yaitu *current ratio*, *current ratio* merupakan salah satu pengukuran dari rasio likuiditas dimana dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya atau utang yang segera jatuh tempo dengan aktiva lancar yang tersedia. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar, semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya. Dimana hal tersebut dapat menarik minat investor untuk membeli saham perusahaan tersebut. Dengan semakin banyak investor yang berminat terhadap saham perusahaan membawa pengaruh terhadap meningkatnya harga saham, jika harga saham saat ini meningkat maka selisih antara harga saham saat ini dengan tahun lalu semakin besar. Selisih ini adalah *return* saham dalam bentuk *capital gain*.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Firda Apriliani Dan Estuti Fitri Hartini, "Pengaruh *Return On Asset* dan *Return On Equity* Terhadap *Return* Saham Emiten LQ45", *Jurnal Pengembangan Wiraswasta*, Vol. 18, No. 3, Desember 2016, Hal. 203.

<sup>15</sup> Siswandi Sululing dan Stefany Sandangan, "Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap *Return* Saham", *Kompartemen: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, Maret 2019, Vol. 17, No. 1, hal. 4.



Selanjutnya faktor mikro ekonomi yang dapat mempengaruhi *return* saham yaitu *debt to equity ratio*. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio untuk menilai utang dengan ekuitas. *Debt to Equity Ratio* dapat digunakan untuk mengetahui setiap jumlah modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk utang perusahaan. *Debt to Equity Ratio* juga dapat menunjukkan besarnya risiko keuangan dan semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* semakin tinggi risiko perusahaan mengalami kebangkrutan. Sehingga dapat dikatakan semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* dapat menunjukkan kondisi perusahaan yang kurang baik. Nilai *Debt to Equity Ratio* akan mempengaruhi kinerja perusahaan karena tingkat hutang yang semakin tinggi menandakan beban bunga perusahaan akan semakin besar dan mengurangi keuntungan. Hal tersebut menjadikan para investor cenderung enggan untuk menanamkan modalnya. Tidak adanya permintaan saham menyebabkan rendahnya harga saham yang berimbas pada *return* saham yang semakin rendah. Maka dapat disimpulkan apabila nilai *Debt to Equity Ratio* meningkat maka nilai *return* saham mengalami penurunan.<sup>16</sup>

Sebenarnya terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang sudah membahas mengenai pengaruh faktor mikro ekonomi terhadap *return* saham, namun dari hasil penelitiannya juga masih beragam. Seperti penelitian mengenai pengaruh *return on equity* terhadap *return* saham, seperti penelitian yang dilakukan Putri Wiranti Setyarini, dkk., dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *return on equity* berpengaruh positif dan signifikan

---

<sup>16</sup> Andiyana Nurmawati, dkk, "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* (JIAM), Vol. 7, No. 3, 2022, hal. 4.

terhadap *return* saham.<sup>17</sup> Sedangkan bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan M Akbar Fadhilah dan Wahyu Dwi Warsitasari, dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *return on equity* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.<sup>18</sup>

Kemudian penelitian mengenai pengaruh *current ratio* terhadap *return* saham, seperti penelitian yang dilakukan Alfi Widiانا dan Rahmawati, dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.<sup>19</sup> Sedangkan bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan M Akbar Fadhilah dan Wahyu Dwi Warsitasari, dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.<sup>20</sup>

Kemudian penelitian mengenai pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham, seperti penelitian yang dilakukan M Akbar Fadhilah dan Wahyu Dwi Warsitasari, dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.<sup>21</sup> Sedangkan bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Ling Ling Ferdian Imara

---

<sup>17</sup> Putri Wiranti Setyarini, dkk., "Pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Price Earning Ratio* (PER) Terhadap *Return* Saham LQ-45 di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017", *Jurnal Bisnis, Manajemen dan Keuangan*, Vol. 1, No. 2, 2020.

<sup>18</sup> M Akbar Fadhilah dan Wahyu Dwi Warsitasari, "Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Yang Tercantum Dalam *Jakarta Islamic Index*", *Jurnal Riset Akuntansi Aksioma*, Vol. 22, No. 1, Juni 2023.

<sup>19</sup> Alfi Widiانا dan Rahmawati, "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Return* Saham Perusahaan Badan Usaha Milik Negara Studi Pada Perusahaan BUMN Yang Terdaftar Di BEI Periode 2015-2019", *JIAKES Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, Vol. 8, No. 3, 2020.

<sup>20</sup> M Akbar Fadhilah dan Wahyu Dwi Warsitasari, "Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Yang Tercantum Dalam *Jakarta Islamic Index*", *Jurnal Riset Akuntansi Aksioma*, Vol. 22, No. 1, Juni 2023.

<sup>21</sup> Ibid.

dan Rendra Erdkhadifa, dimana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.<sup>22</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, peneliti ingin mengkaji sejauh mana Faktor Mikro Ekonomi yaitu *Return on equity*, *Current ratio* dan *Debt to Equity Ratio* mempengaruhi *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *property and real estate* tahun 2019-2023. Selain itu tujuan peneliti memilih perusahaan yang terdaftar di dalam sektor *property and real estate* sebagai objek penelitian adalah karena perusahaan sektor *property and real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan kontribusi yang cukup baik bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia serta mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Diharapkan dengan lebih berkembangnya sektor *property and real estate* dapat kontribusi lebih baik bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia serta mampu menyerap lebih banyak tenaga kerja dan mampu mengurangi tingkat pengangguran di Indonesia.

Dengan demikian peneliti memutuskan akan melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Faktor Mikro Ekonomi Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Sektor *Property and Real Estate* Tahun 2019-2023”**.

---

<sup>22</sup> Ling Ling Ferdian Imara dan Rendra Erdkhadifa, "pengaruh ROA, TATO, DER, EPS dan CR Terhadap *Return Saham* Perusahaan Farmasi Periode 2018-2021", *Jurnal Riset Akuntansi Aksioma*, Vol. 22, No. 1, Juni 2023.

## B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas terdapat beberapa masalah dalam penelitian ini, adapun masalah tersebut dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Terjadinya fluktuasi return saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property And Real Estate* tahun 2019 sampai dengan tahun 2023.
2. Ditahun 2019 *return* saham di perusahaan sektor *property and real estate* mengalami penurunan yang disebabkan karena Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat seluruh sektor industri bergerak negatif karena sepi nya aksi beli dan banyaknya arus dana asing yang keluar. Kemudian turunnya harga saham di sektor properti dan real estate pada tahun 2019 juga disebabkan oleh ketidakpastian ekonomi dan adanya isu resesi.
3. Ditahun 2020 *return* saham di perusahaan sektor *property and real estat* mengalami peningkatan yang disebabkan karena kondisi inflasi cenderung rendah dan stabil di kisaran 1-3 %, serta adanya subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 138/2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Bunga/Subsidi Margin Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional.
4. Ditahun 2021 *return* saham di perusahaan sektor *property and real estat* mengalami peningkatan yang cukup signifikan yang disebabkan karena melesatnya saham Modernland Realty (MDLN) yang terjadi usai pihak bursa membuka suspensi (penghentian sementara perdagangan) saham

tersebut mulai Senin, 20 Desember 21. Serta terdapat sentimen positif dari pemerintah seperti pelonggaran LTV 0% bagi uang muka pembelian rumah menjadi katalis positif bagi emiten di sektor ini.

5. Ditahun 2022 *return* saham di perusahaan sektor *property and real estat* kembali mengalami penurunan yang disebabkan karena kondisi perusahaan yang belum stabil dikarenakan adanya Covid-19, serta rencana *The Fed* menaikkan suku bunga yang kemungkinan besar akan diikuti oleh kenaikan suku bunga *BI-7 Day Reverse Repo Rate*. Konflik Rusia dan Ukraina juga menjadi sentimen negatif karena dapat mengerek harga-harga komponen seperti baja, besi, semen.
6. Ditahun 2023 *return* saham di perusahaan sektor *property and real estat* menunjukkan perbaikan atau mengalami peningkatan, yang mana hal tersebut disebabkan karena pelonggaran aktivitas masyarakat dan kondisi suku bunga yang lebih rendah dari pada sebelumnya. Kemudian Permintaan di segmen rumah tapak dan pulihnya di segmen sewa juga membuat kinerjanya sektor ini tumbuh di kuartal I 2023.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return on equity* (ROE), *Current ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Return*

Saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?

2. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?
3. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?
4. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh *Return on equity* (ROE), *Current ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?
2. Untuk menguji pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?

3. Untuk menguji pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?
4. Untuk menguji pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023?

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang didapat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan terkait pengaruh *return on equity*, *current ratio* dan *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *property and real estate*, sesuai dengan teori sinyal

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk referensi bagi ilmu akuntansi keuangan khususnya dalam kajian *return* saham. Penelitian ini menguji faktor mikro ekonomi untuk menilai *return* saham Saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate*. Penelitian ini juga sebagai wujud dari penerapan Tri Darma Perguruan Tinggi di Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah,

khususnya pada jurusan Manajemen Keuangan Syariah sebagai sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan ataupun bahan kajian.

b. Bagi Mahasiswa

Meningkatkan minat mahasiswa untuk mempelajari lebih jauh mengenai jual beli saham dalam pasar modal, dan dapat berkontribusi dalam pengembangannya. Dapat dijadikan sumber bahan penelitian dimasa yang akan datang.

c. Bagi Pelaku Investasi

Dapat menamabah pengetahuan dan dapat dijadikan acuan sebelum melakukan investasi pada perusahaan sektor *Property and Real Estate*. Kemudian juga menunjukkan pentingnya melakukan analisis mikro ekonomi sebelum melakukan investasi.

## **F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian**

### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian adalah suatu batasan yang dapat memudahkan peneliti dalam melaksanakan penelitiannya tujuannya agar penelitian bisa lebih efektif dan efisien untuk memisahkan aspek tertentu sebuah objek. Selain itu ruang lingkup dan batasan penelitian bertujuan untuk menghindari pembahasan yang meluas dari tema studi ini. Adapun variabel-variabel yang dikaji dalam penelitian ini berfokus pada variabel bebas (X) dan variabel terikat (Y). Adapun variabel bebas dalam penelitian



ini yaitu mikro ekonomi yang diproksikan dengan menggunakan *return on equity* ( $X_1$ ), *current ratio* ( $X_2$ ), *debt to equity ratio* ( $X_3$ ) Sedangkan variabel terikatnya yaitu *return* saham ( $Y$ ) pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023.

## 2. Keterbatasan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, dalam penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan penelitian diantaranya:

- a. Peneliti hanya menggunakan 3 variabel independen yaitu *Return On Equity*, *Current Ratio* dan *Debt To Equity Ratio* serta 1 variabel dependen yaitu *return* saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023. Sebenarnya banyak variabel lain yang mempengaruhi *return* saham. Namun peneliti melihat 3 variabel tersebut lebih banyak berpotensi sebagai penyebab dan solusi dalam mempengaruhi *return* saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate* tahun 2019-2023.
- b. Penelitian ini menggunakan data yang sudah tersedia pada Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)) dan *annual report* perusahaan. Hal tersebut karena peneliti tidak memungkinkan untuk melakukan penelitian serta mendapatkan data secara langsung, karena terdapat kendala waktu dan tempat yang jauh lokasinya dari peneliti sehingga memerlukan waktu yang lama jika harus meneliti secara langsung. Peneliti hanya menggunakan periode penelitian dari tahun 2019 sampai dengan 2023.

## G. Penegasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman, memudahkan menelaah, dan memahami pokok-pokok permasalahan dalam uraian selanjutnya, maka terlebih dahulu penulis kemukakan pengertian yang ada dalam judul skripsi diatas. Dalam penelitian ini judul yang digunakan yakni “Pengaruh Faktor Mikro Ekonomi Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Sektor *Property and Real Estate* Tahun 2019-2023” Adapun istilah-istilah yang akan penulis kemukakan dalam judul adalah sebagai berikut:

### 1. Definisi Konseptual

#### a. Faktor Mikro Ekonomi

Faktor mikro ekonomi merupakan faktor-faktor ekonomi yang berkaitan dengan kondisi internal perusahaan. Faktor mikro ekonomi yang dapat mempengaruhi *return* saham sebagai berikut:

- 1) *Return on Equity* dapat menggambarkan sebagaimana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menggunakan modal sendiri. Nilai rata-rata *Return on Equity* industri yaitu sebesar 40%.<sup>23</sup>
- 2) *Current Ratio* dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Nilai standar *current ratio* perusahaan yaitu 2:1.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hal. 207.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 136.

3) *Debt to equity ratio* juga dapat menunjukkan besarnya hutang yang dimiliki perusahaan. Rata-rata nilai *Debt to Equity Ratio* industri yaitu 0,80.<sup>25</sup>

b. *Return* saham

*Return* saham dapat didefinisikan merupakan tingkat pengembalian berupa imbalan yang diperoleh dari hasil jual beli saham.<sup>26</sup>

2. Definisi Operasional

Dari penjelasan konseptual diatas dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan judul “Pengaruh Faktor Mikro Ekonomi Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Sektor *Property and Real Estate* Tahun 2019-2023”, dimana peneliti bermaksud mengupas mengenai hubungan antara *Return on Equity*, *Current Ratio* dan *Debt to equity ratio* dengan *return* saham pada perusahaan yang terdaftar di sektor *Property and Real Estate*.

- a. Nilai *return on equity* didapatkan dengan memperbandingkan antara laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas.<sup>27</sup>
- b. Nilai *current ratio* didapatkan dengan memperbandingkan antara antiva lancar dengan hutang lancar.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan...*, hal. 159.

<sup>26</sup>Fahreza, dkk., ”Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan Agroindustry Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2012”, *Jurnal EMBA*, Vol.3 No.3, 2015, hal. 382-392

<sup>27</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hal. 207.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 136.

- c. Nilai *debt to equity ratio* didapatkan dengan membandingkan antara total hutang dengan ekuitas.<sup>29</sup>

## H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika pembahasan ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu bagian awal, bagian utama, dan bagian akhir. Untuk penjelasannya yaitu sebagai berikut:

### Bagian Awal

Bagian awal terdiri dari halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftartabel, daftar gambar, daftar lampiran, transliterasi dan abstrak.

### Bagian Utama

Bagian utama terdiri dari beberapa bagian yaitu enam bagian bab yang didalamnya terdapat subbab dan anak subbab yang dijelaskan sebagai berikut ini:

#### 1. BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan hal-hal pokok dalam penulisan skripsi yakni Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian, Penegasan Istilah, dan Sistematika Skripsi.

---

<sup>29</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan...*, hal. 159.

## 2. BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menguraikan tentang teori yang membahas Pasar Modal Syariah, Teori Sinyal, *Return Saham*, *Return On Equity*, *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, menguraikan kajian penelitian terdahulu, kerangka konseptual, dan hipotesis penelitian.

## 3. BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan tentang pendekatan dan jenis penelitian; populasi, sampling, dan sampel penelitian; sumber data, variabel, dan skala pengukuran; Teknik pengumpulan data; serta analisis data.

## 4. BAB IV HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini terdiri dari hasil penelitian yang berisi Profil Umum Objek Penelitian dan Analisis Data.

## 5. BAB V PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini bertujuan untuk menjawab masalah penelitian dan menafsirkan temuan-temuan penelitian yang telah dikemukakan pada hasil penelitian.

## 6. BAB VI PENUTUP

Pada Bab ini berisikan kesimpulan yang dibuat berdasarkan hasil penelitian dan saran yang diberikan penulis.

**Bagian Akhir**

Bagian akhir dari penulisan skripsi memuat beberapa uraian tentang daftar rujukan / pustaka, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian tulisan dan daftar riwayat hidup.