



BAB I

PENDAHULUAN

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Pada bab ini akan mengupas tuntas kondisi ekonomi dan berbagai peristiwa yang melatarbelakangi penelitian ini. Selain itu, akan diidentifikasi secara rinci masalah-masalah yang muncul dari kondisi tersebut. Untuk memperjelas fokus penelitian, penulis juga akan menetapkan batasan-batasan tertentu yang akan membatasi ruang lingkup pembahasan.

Selanjutnya, pada bab ini akan merumuskan pertanyaan penelitian yang akan dijawab secara mendalam. Dengan mempertimbangkan keterbatasan waktu, tenaga, dan dana, penelitian ini akan dibatasi pada aspek-aspek tertentu. Terakhir, penulis akan menjelaskan tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini serta manfaatnya bagi berbagai pihak yang terkait, baik secara langsung maupun tidak langsung.

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Di era globalisasi, negara-negara di dunia semakin terhubung dan terintegrasi, termasuk dalam sektor pasar modal. Pasar modal memainkan peran penting dalam memperkuat stabilitas ekonomi suatu negara serta menarik minat investor untuk menanamkan modalnya. Pasar modal Indonesia sendiri telah terhubung dengan pasar modal global, sehingga pergerakannya dipengaruhi oleh dinamika pasar modal dunia, baik secara langsung maupun tidak langsung. Saat ini, pasar modal Indonesia terdiri dari berbagai sektor, salah satunya adalah sektor properti dan real estate. Industri properti dan real estate memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Industri real estate mencakup perusahaan yang bergerak dalam penyediaan, pengadaan, serta pengelolaan lahan untuk keperluan bisnis dan industri. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari industri ini, seperti kebutuhan akan perumahan sebagai

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

tempat tinggal atau bangunan komersial seperti kantor dan pabrik untuk keperluan beasiswa. (Mahardika & Suci, 2021).

Dalam pasar modal tentu ada aktivitas transaksi saham yang dilakukan. Saham adalah surat yang menjadi bukti kepemilikan seseorang atas sebuah perusahaan. (Wijaya, 2022 : 37). Menurut Bursa Efek Indonesia (BEI) saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyetaraan modal seseorang atau pihak dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Sedangkan menurut (Asnawi, 2022 : 207) saham merupakan salah satu sarana investasi yang sangat penting bagi ekonomi satu negara.

Menurut (Wijaya, 2022 : 37), saham adalah investasi yang memberikan *return* paling tinggi dibandingkan investasi jenis lainnya dan juga instrumen investasi yang sangat likuid, artinya adalah mudah untuk dijual dan dicairkan, sehingga saham bisa dijual kembali dan menarik uangnya dengan cepat jika sedang membutuhkan kebutuhan yang mendesak.

Rasio keuangan dapat memberikan informasi penting bagi investor dalam mengambil keputusan pembelian saham yang nantinya akan berpengaruh terhadap *return* saham. Dalam penelitian ini, rasio yang digunakan adalah rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas untuk mengetahui pengaruhnya terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan real estate periode 2021-2023.

Rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas merupakan indikator keuangan yang dapat mencerminkan kondisi keuangan suatu perusahaan. Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sedangkan rasio solvabilitas mengukur sejauh mana perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Sementara itu, rasio profitabilitas menggambarkan



semakin kecil maka akan semakin baik, karena itu menunjukkan bahwa perusahaan masih mampu membayar utangnya dengan ekuitas yang dimiliki. (Wijaya, 2022 : 62). Hal ini dapat menjadi beban bagi perusahaan dan berpotensi menurunkan tingkat kepercayaan investor. Jika sebuah perusahaan memiliki nilai DER yang tinggi, maka perusahaan tersebut akan menghadapi tingkat risiko yang lebih besar karena beban utang yang ditanggung juga semakin tinggi. Semakin besar nilai rasio DER, semakin besar pula kewajiban perusahaan. Oleh karena itu, para investor cenderung memilih perusahaan dengan rasio DER yang rendah, karena hal ini menunjukkan bahwa kewajiban yang ditanggung perusahaan lebih kecil. (Widiana & Yustrianthe, 2020).

Rasio profitabilitas yang digunakan adalah *Return on Equity* (ROE), yang bertujuan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba dari ekuitas yang diinvestasikan. Rasio ini mengukur sejauh mana perusahaan mampu mengelola dan memanfaatkan modal yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi ROE, semakin baik kinerja keuangan perusahaan, karena perusahaan mampu memberikan *return* bagi pemilik modal yang menginvestasikan dana mereka. Hal ini akan mempengaruhi kenaikan harga saham perusahaan, yang pada gilirannya akan meningkatkan *return* saham. (Pangestu & Wijayanto, 2022). ROE memperlihatkan sejauh mana perusahaan mengelolah modal sendiri secara efektif mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri atau sering disebut juga dengan profitabilitas perusahaan. (Rachmadhani, 2018).

Harga saham di pasar modal mencerminkan penilaian pasar terhadap prospek perusahaan. Harga saham suatu perusahaan mengalami fluktuasi setiap waktu, bahkan suatu saham bisa mengalami perubahan harga dalam hitungan menit, perubahan ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kinerja perusahaan, kondisi ekonomi, dan





sentimen pasar.(Parawansa et al., 2021). Menurut (Asnawi, 2022 : 207), transaksi di pasar saham dapat sangat berfluktuatif, sehingga timbul risiko, pasar modal memberi manfaat berupa dividen, yakni keuntungan yang dibagikan.

Harga saham yang berfluktuasi sebenarnya menguntungkan bagi investor. Fluktuasi ini menciptakan likuiditas di bursa, yang sangat penting untuk menjaga dinamika pasar saham. Bagi investor, perubahan harga yang tidak stabil dapat menimbulkan ketegangan, karena mereka perlu memperhatikan pergerakan harga tersebut dan mengambil keputusan untuk membeli atau menjual, yang pada akhirnya akan menentukan apakah mereka mengalami keuntungan atau kerugian. (Asnawi, 2022 : 207-208).

Ada dua keuntungan utama dari menjadi pemilik saham suatu perusahaan yaitu yang pertama adalah *capital gain* dan yang kedua adalah dividen. *Capital gain* adalah selisih antara harga beli saham dan harga jual saham, *capital gain* terjadi ketika harga jual saham naik lebih besar daripada harga beli saham. Sedangkan dividen adalah pembagian keuntungan perusahaan kepada pemegang saham sebagai imbalan atas investasi investor di emiten tersebut. Dividen biasanya dibagikan dalam bentuk uang tunai atau berupa tambahan lembar saham. Besaran dividen yang diberikan tergantung pada kebijakan perusahaan dan hasil laba yang diperoleh. Pembayaran dividen ini biasanya dilakukan secara periodik, seperti tahunan atau triwulanan, setelah mempertimbangkan kinerja perusahaan dan keputusan dewan direksi. (Wijaya, 2022 : 38).

Setelah ada keuntungan pasti ada risiko dari menjadi pemilik saham, semakin besar keuntungan yang didapat dari suatu saham maka semakin besar juga risiko yang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



didapatkannya (*high risk high return*). (Helianthusonfri, 2021 : 1). Risiko dari menjadi pemilik saham adalah *capital loss*, *delisting*, dan likuidasi. (Wijaya, 2022 : 38-39).

Menurut (Wijaya, 2022 : 38-39), *Capital loss* adalah kebalikan dari *capital gain* yaitu ketika harga jual saham lebih rendah daripada harga belinya. Ada banyak faktor yang menyebabkan *capital loss*, salah satunya adalah penurunan nilai pasar seperti fluktuasi pasar, kondisi ekonomi, dan penurunan daya beli juga dapat menyebabkan penurunan harga asset yang dimiliki. Perlu dicermati juga adalah potensi *gain-loss* untuk mengurangi kenyamanan dalam berinvestasi saham, di pasar saham *gain and loss* memberikan pelajaran investasi, sehingga investor mendapatkan ilmu dan juga tumbuh bersama perekonomian. Makin besar kapitalisasi pasar modal, akan semakin baik karena makin banyak yang terikat pada sistem produksi sehingga akan banyak investor yang lebih *aware* terhadap kinerja saham suatu perusahaan. (Asnawi, 2022 : 215 & 227).

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sub sektor utama dalam perekonomian suatu negara, karena dapat digunakan sebagai indikator untuk menilai kesehatan ekonomi. Properti dan real estate mencakup tanah, bangunan (baik gedung maupun perumahan), serta hak kepemilikan seperti sertifikat dan lainnya. Investasi di sektor ini umumnya bersifat jangka panjang dan dianggap sebagai salah satu investasi yang menguntungkan bagi investor. Hal ini disebabkan oleh kecenderungan harga tanah dan bangunan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, yang berimbas pada meningkatnya kebutuhan dasar manusia, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal. (Jaya, 2020).

Sektor properti dan real estate di Indonesia, seperti di negara maju lainnya, telah mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir. Minat investor



terhadap saham properti dan real estate di Indonesia semakin meningkat sejak awal tahun 2000, mendorong banyak perusahaan properti untuk melantai di Bursa Efek Indonesia. Meskipun dihadapkan pada tantangan krisis global, sektor properti tetap menunjukkan ketangguhan dengan terus bergeliat melalui berbagai proyek pembangunan, mulai dari perumahan hingga pusat perbelanjaan. Investasi di bidang properti umumnya dianggap sebagai investasi jangka panjang yang menjanjikan, seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. (Sari et al., 2020).

Namun sektor properti dan real estate yang merupakan salah satu sub sektor yang memiliki pertumbuhan profitabilitas lebih rendah dibandingkan dengan sub sektor lain yang ada di sektor property, real estate dan konstruksi bangunan. Rendahnya profitabilitas tersebut menunjukkan bahwa perusahaan belum optimal dalam menghasilkan keuntungan melalui aktiva yang dimiliki, sehingga hal tersebut akan berdampak pada menurunnya kinerja perusahaan. Menurut (Mahardika & Suci, 2021), faktor yang menyebabkan rendahnya profitabilitas di sektor ini antara lain tingginya biaya operasional dan investasi, fluktuasi harga tanah dan bahan bangunan, serta ketergantungan pada kondisi ekonomi makro seperti suku bunga dan daya beli masyarakat. Selain itu, regulasi yang kompleks, perizinan yang memakan waktu, serta persaingan yang ketat dalam industri properti dan real estate juga menjadi tantangan yang dapat menghambat pertumbuhan profitabilitas perusahaan.

Selain faktor-faktor tersebut, perubahan tren pasar dan preferensi konsumen juga dapat memengaruhi profitabilitas sektor properti dan real estate. Perubahan gaya hidup, pergeseran ke arah konsep hunian ramah lingkungan, serta meningkatnya permintaan akan properti berbasis teknologi memaksa perusahaan untuk beradaptasi dengan inovasi dan strategi baru. Jika perusahaan tidak mampu menyesuaikan diri dengan



perkembangan ini, maka daya saing mereka akan menurun, yang pada akhirnya berdampak pada rendahnya profitabilitas dan pertumbuhan bisnis di sektor ini. (Mahardika & Suci, 2021).

Tabel 1. 1
Research Gap Terkait Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate

No	Keterangan
1	<p>Peneliti : Dita Sukma Parawansa, Maryati Rahayu, dan Bida Sari (2021).</p> <p>Objek Penelitian : Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode 2016-2019.</p> <p>Variabel Penelitian : ROA, DER, SIZE, dan <i>Return</i> Saham.</p> <p>Hasil Penelitian : ROA dan Size berpengaruh negative terhadap <i>Return</i> Saham. DER tidak berpengaruh terhadap <i>Return</i> Saham.</p>
2	<p>Peneliti : Delala Yuvita Sari, Riana Rahmawati Dewi, dan Rosa Nikmatul Fajri (2020).</p> <p>Objek Penelitian : Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate.</p> <p>Variabel Penelitian : ROA, ROE, EPS, CR, DER, dan Harga Saham.</p> <p>Hasil Penelitian : EPS berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham dan CR berpengaruh signifikan negatif terhadap harga saham, sedangkan ROA, ROE, dan DER tidak berpengaruh terhadap harga saham.</p>

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas terkait *return* saham perusahaan properti dan real estate telah dilakukan oleh (Parawansa et al., 2021) dan menunjukkan hasil ROA dan Size berpengaruh negatif terhadap *return saham* selama periode 2016-2019, sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh (Sari et al., 2020) menunjukkan EPS

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

berpengaruh positif terhadap *return* saham dan *Current Ratio* berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan properti dan real estate.

Berdasarkan perbedaan hasil penelitian dengan rasio keuangan yang berbeda di atas, maka peneliti tertarik untuk menguji *return* saham perusahaan properti dan real estate dengan rasio keuangan yang berbeda dengan menggunakan *cash ratio*, *debt to equity ratio* dan *return on equity*. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkaya pemahaman investor tentang bagaimana kinerja saham perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia dan juga memberikan gambaran pasar saham sektor properti dan real estate saat ini. Dengan pemahaman yang lebih mendalam, investor dapat mengambil keputusan investasi yang lebih tepat dan strategis. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi investor dalam menentukan saham sektor properti dan real estate yang memiliki potensi *return* yang optimal. Maka berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Cash Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return on Equity* Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023**”



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi yaitu:

1. Bagaimana pengaruh *Cash Ratio* terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?

C. BATASAN MASALAH

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, agar permasalahan yang diteliti tidak terlalu luas, maka dilakukan pembatasan pada masalah yang akan diteliti. Penelitian ini hanya akan fokus terhadap beberapa faktor, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh *Cash Ratio* terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* berpengaruh *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* berpengaruh *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?



D. BATASAN PENELITIAN

Agar tujuan pembahasan ini menjadi lebih terarah untuk mencapai sasaran yang diinginkan, maka penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Objek penelitian merupakan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Penelitian ini menggunakan data dari periode 2021 hingga periode 2023.
3. Data penelitian menggunakan data laporan keuangan tahunan (*financial statement*) dan informasi perusahaan lainnya yang diperoleh dari www.idx.co.id, Yahoo Finance, Trading View, dan Badan Pusat Statistik.

E. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: “Bagaimana Pengaruh *Cash Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Equity* mempengaruhi *Return Saham* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?”

F. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan peneliti melakukan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menguji pengaruh *Cash Ratio* terhadap *Return Saham*.
2. Untuk menguji pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham*.
3. Untuk menguji pengaruh *Return On Equity* terhadap *Return Saham*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



G. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang ingin diperoleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Akademis

Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan ajar atau referensi dalam mata kuliah terkait keuangan di perguruan tinggi, sehingga mahasiswa dapat memahami secara lebih mendalam tentang konsep-konsep yang dibahas dan dapat dijadikan juga sebagai perbandingan hasil penelitian dengan penelitian lainnya.

2. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dalam membuat keputusan investasi. Dengan mengetahui pengaruh rasio keuangan terhadap *return* saham, investor dapat memilih saham-saham yang memiliki potensi *return* yang lebih tinggi. Hasil penelitian juga dapat digunakan oleh para praktisi untuk mengevaluasi kinerja perusahaan. Dengan membandingkan rasio keuangan perusahaan dengan hasil penelitian, praktisi dapat mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan perusahaan serta mengambil tindakan perbaikan yang diperlukan.

3. Bagi Investor

Membantu investor dengan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, investor dapat menghindari kesalahan investasi yang sering dilakukan oleh investor pemula. Investor juga dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk membuat keputusan investasi yang lebih baik. Dengan memahami hubungan antara rasio keuangan dan *return* saham, investor dapat memilih saham-saham yang memiliki potensi memberikan keuntungan yang lebih tinggi.

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.