

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Bursa Efek Indonesia (BEI) memegang peranan sentral dalam mendukung stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional, karena menyediakan sarana bagi perusahaan untuk menghimpun dana melalui mekanisme pasar modal sekaligus menjadi media bagi masyarakat luas untuk berinvestasi. Di antara berbagai instrumen yang diperdagangkan di BEI, saham merupakan salah satu instrumen utama yang memungkinkan investor ikut serta dalam perkembangan dan kinerja perusahaan. Kendati demikian, keputusan untuk berinvestasi dalam saham tidak terlepas dari risiko pasar yang inheren, termasuk volatilitas harga, perubahan kebijakan ekonomi, hingga faktor internal perusahaan yang dapat memengaruhi tingkat keuntungan yang diharapkan. Pemahaman yang komprehensif mengenai variabel-variabel yang berpengaruh terhadap return saham menjadi sangat penting, khususnya bagi sektor-sektor yang memiliki karakteristik unik, seperti sektor properti. Sektor ini kerap menghadapi dinamika yang kompleks, baik dari sisi regulasi, kondisi makroekonomi, hingga fluktuasi permintaan dan penawaran di pasar riil. Oleh karena itu, analisis terhadap faktor-faktor penentu return saham dalam konteks perusahaan properti dapat memberikan wawasan strategis bagi investor dalam merumuskan keputusan investasi yang lebih bijaksana dan terukur.

DER menunjukkan persentase utang dibandingkan dengan modal perusahaan. Ketergantungan perusahaan pada utang untuk potensi risiko keuangan meningkat. Hasil dari penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa (kewajiban terhadap ekuitas) memiliki orientasi hipotesis positif dibandingkan dengan perusahaan. Hasil Penelitian [10] Pungky, Sunartiyo (2020) memiliki dampak besar pada harga saham. Hasil Peneliti [7] Amalya (2018), [6] Marzuki, Akhyar (2019), dan [3] Alipudin, Oktaviani (2016) menjelaskan bahwa ia memiliki efek yang tidak signifikan pada harga saham.

Selain itu, pengembalian (pengembalian aset) adalah indikator penting yang mencerminkan efisiensi perusahaan dalam menggunakan aset untuk memenangkan keuntungan. Hasil penelitian terdahulu menunjukkan bahwa DER (Debt to Equity Ratio) memiliki arah hipotesis yang positif terhadap perusahaan. Hasil peneliti [10] Pungky, Sunartiyo (2020) DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil peneliti [7] Amalya (2018), [6] Marzuki, Akhyar (2019) dan [3] Alipudin, Oktaviani (2016) menjelaskan bahwa DER mempunyai pengaruh yang tidak signifikan terhadap harga saham

Return saham didefinisikan sebagai selisih positif antara harga jual suatu saham dengan harga belinya, yang mencerminkan keuntungan finansial yang diperoleh investor dari aktivitas perdagangan saham tersebut. Semakin besar selisih antara harga jual dan harga beli, maka semakin tinggi pula tingkat return yang didapatkan. Dalam konteks teori investasi, terdapat prinsip dasar yang menyatakan bahwa potensi return yang tinggi selalu diiringi oleh tingkat risiko yang lebih besar..

**Agung Podomoro Land (APLN)** merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia dengan pengalaman lebih dari 50 tahun. Didirikan oleh Anton Halim dan keluarga, APLN telah mengembangkan berbagai proyek berskala besar mencakup hunian, apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel. Perusahaan ini juga telah berekspansi ke sektor manajemen properti, hospitality, dan kawasan industri sebagai bagian dari komitmennya membangun kota dan meningkatkan kualitas kehidupan urban.

**PT Metropolitan Land Tbk (MTLA)** merupakan perusahaan publik yang bergerak di bidang pengembangan dan pengelolaan properti sejak tahun 1994. Perusahaan ini memfokuskan kegiatan usahanya pada pembangunan kawasan hunian terpadu, pusat

perbelanjaan, hotel, dan properti komersial lainnya. Dengan strategi bisnis berorientasi jangka panjang, MTLA mengelola berbagai proyek properti di wilayah Jabodetabek dan sekitarnya.

PT Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) adalah perusahaan pengembang properti yang berbasis di Indonesia dan resmi melantai di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2019. REAL memfokuskan kegiatan usahanya pada pengembangan kawasan hunian menengah dan menengah atas, terutama di wilayah Jakarta dan sekitarnya.

**Tabel 1.1.**

**Fenomena pada perusahaan property periode 2020-2022**

Kode	Tahun	DER	ROA	Harga Saham
APLN	2020	1.676442096	5.927544339	188
	2021	1.809564475	-0.016386714	122
	2022	3.134541985	16.20930233	154
MTLA	2020	3.127950101	48.26483479	430
	2021	0.312560886	59.39553753	460
	2022	1.01537279	3.125858124	386
REAL	2020	0.007451833	2.90127627	50
	2021	7.095752465	3.580650268	90
	2022	1.784876141	13.21718289	50

Pada tabel 1.1 tersebut menjelaskan bahwa perusahaan APLN meningkatnya DER dari 1.676442096 menjadi 3.134541985 dari tahun 2020-2022. Meningkatnya ROA senilai 5.927544339 menjadi 16.20930233. dan harga sahamnya juga mengalami penurunan di tahun 2021 dan meningkat di tahun 2022. MTLA menurunnya DER dari 3.127950101 menjadi 1.01537279 dari tahun 2020-2022. Penurunan ROA dari 48.26483479 menjadi 3.125858124. dan harga sahamnya juga mengalami peningkatan di tahun 2021 dan mengalami penurunan di tahun 2022. REAL peningkatan DER dari 0.007451833 menjadi 1.784876141 dari tahun 2020-2022. Peningkatan ROA dari 2.90127627 menjadi 13.21718289. dan harga sahamnya juga mengalami peningkatan di tahun 2021 dan mengalami penurunan di tahun 2022.

Berdasarkan uraian yang di sajikan di atas, peneliti tertarik untuk menanalisis lebih lanjut bagaimana *Debt to Equity Ratio*, dan *Return On Assets* memenuhi return saham. Oleh karena itu, penelitian ini di tuangkan dalam tugas akhir yang berjudul **“ Pengaruh Debt to Equity Ratio dan Return On Assets Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022”**.

## 1.2. Identifikasi Masalah

1. Korelasi antara Debt to Equity Ratio dan harga saham sering bersifat terbalik, dengan kenaikan DER yang biasanya disertai penurunan harga saham, dan sebaliknya.
2. korelasi Return on Assets yang menurun tidak selalu berbanding lurus dengan kenaikan harga saham perusahaan sub sektor Properti di BEI selama periode 2020–2022.
3. Fluktuasi perubahan DER cenderung berdampak pada naik turunnya nilai saham, sedangkan ROA tidak menunjukkan pengaruh yang konsisten terhadap harga saham

## 1.3. Rumusan Masalah

Rumusan masalah berikut ini akan menjadi dasar untuk melakukan penelitian:

1. Apakah debt to equity ratio (DER) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah variabel return on assets (ROA) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

3. Apakah variabel debt to equity ratio (DER) dan return on assets berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

#### **I.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah disebutkan, maka tujuan dari penelitian yang menggunakan data dari situs resmi Bursa Efek Indonesia ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah debt to equity ratio (DER) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Menentukan apakah return on assets (ROA) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Menentukan apakah debt to equity ratio (DER) dan return on assets berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **I.5. Manfaat penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti
  - a. Menambah wawasan dan pemahaman peneliti terkait dengan berbagai faktor yang berkontribusi terhadap perubahan return saham, khususnya pada sektor tertentu, khususnya di sektor properti.
  - b. Menjadi sarana pengembangan kemampuan dalam mengolah data keuangan dan menganalisis hubungan antar variabel keuangan menggunakan metode ilmiah.
  - c. Memberikan pengalaman dalam menyusun karya ilmiah yang dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Bagi Perusahaan
  - a. Memberikan informasi tambahan yang relevan bagi manajemen perusahaan properti mengenai berbagai determinan yang berpengaruh terhadap return saham, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai dasar pertimbangan dalam perumusan keputusan strategis.
  - b. Membantu perusahaan dalam memahami pentingnya pengelolaan struktur modal (seperti DER) dan efisiensi penggunaan aset (ROA) dalam meningkatkan nilai perusahaan di mata investor.
3. Bagi Pembaca
  - a. Memberikan pemahaman yang lebih jelas kepada investor, akademisi, dan masyarakat umum mengenai hubungan antara kinerja keuangan, dan return saham.
  - b. Menjadi referensi bagi pembaca yang tertarik dalam dunia investasi dan analisis saham, khususnya di sektor properti di pasar modal Indonesia.
4. Bagi Universitas Prima Indonesia
  - a. Menambah koleksi karya ilmiah yang bisa dijadikan referensi oleh mahasiswa lain.
  - b. Menunjukkan bahwa universitas mendukung penelitian yang bermanfaat bagi dunia nyata, khususnya di bidang keuangan dan investasi.
  - c. Membantu meningkatkan kualitas lulusan yang mampu meneliti dan menganalisis masalah sesuai bidang studinya.

#### **1.6. Tinjau Pustaka**

##### **1.6.1 Pengertian Debt to Equity Ratio**

Menurut Kasmir (2018), Fungsi utama rasio ini adalah untuk menilai proporsi dana yang diperoleh dari utang dibandingkan dengan dana dari ekuitas atau modal sendiri dalam struktur keuangan perusahaan.

$$\text{Debt To Equity Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

### 1.6.2 Pengertian Return on Assets

Menurut Kasmir (2016), ROA Merupakan salah satu rasio profitabilitas yang digunakan untuk menilai seberapa efisien sebuah perusahaan atau industri dalam memanfaatkan seluruh asetnya untuk memperoleh laba bersih selama periode akuntansi tertentu. Rumus perhitungan ROA adalah:

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Pendapatan Sebelum Bunga Dan Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$$

### 1.6.3 Pengertian Return Saham

Menurut Zulfikar (2016), Hasil yang diperoleh investor dari investasi saham, baik keuntungan maupun kerugian, merupakan acuan dalam menilai performa investasi dalam jangka waktu tertentu. Rumus Perhitungan Return Saham adalah :

$$\text{Return Saham} = \frac{\text{harga jual} - \text{harga beli} + \text{dividen}}{\text{harga beli}} \times 100\%$$

## I.7. Penelitian Terdahulu

**Tabel 1.2. Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1	Pujo Gunarso, Any Rustia Dewi, Agata Rena Emanita (2024)	pengaruh debt to equity ratio dan return equity terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2020-2022	debt to equity ratio, return equity, dan return saham	Debt to Equity Ratio berpengaruh negatif terhadap return saham. Return On Equity berpengaruh negatif return saham.
2	Iis Anisa Yulia (2021)	Pengaruh Return On Asset, Debt To Equity Ratio Dan Suku Bunga Terhadap Return Saham Perusahaan Property Dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2017-2019	Return on Asset, Debt to Equity Ratio, Suku Bunga, Return Saham	ROA berpengaruh positif terhadap Return saham. DER dan Suku Bunga berpengaruh negatif terhadap Return saham
3	Putri Indah Dewi (2022)	Pengaruh Return on Assets (ROA) dan Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI	Return on Assets, Debt to Equity Ratio, Nilai Perusahaan.	Return On Asset (ROA) dan Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan
4	Muhamad Khoirul Adzman (2021)	pengaruh return on assets dan debt to equity ratio terhadap harga saham pada institusi finansial di bei	Return on Assets, Debt to Equity Ratio, Harga Saham.	debt to Equity Ratio tidak berpengaruh negatif terhadap saham. Return On Equity berpengaruh negatif saham.

## 1.8 Teori Pengaruh

### 1.8.1 Teori pengaruh Debt To Equity Teradap Return Saham

Menurut Kasmir (2018), Merupakan instrumen analisis keuangan yang mengukur ketergantungan perusahaan terhadap ekuitas pemilik dalam menanggung kewajiban. Total

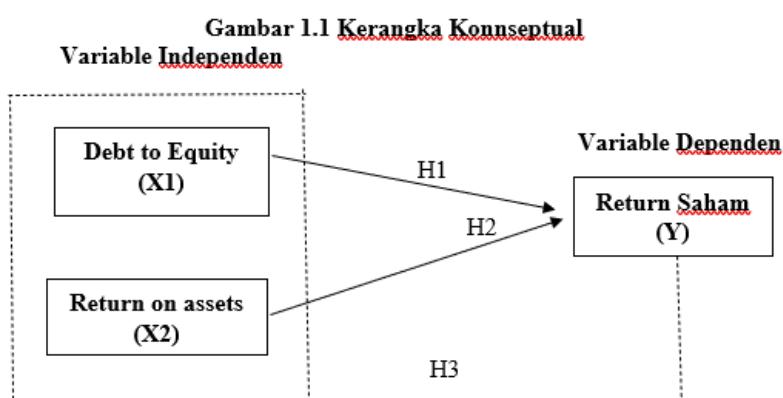
utang, baik yang bersifat lancar maupun jangka panjang, dibagi dengan total ekuitas untuk mendapatkan rasio ini.

### 1.8.2. Teori pengaruh *Return On Assets* Teradap Return Saham

Return on asset (ROA) adalah ukuran kemampuan suatu industri untuk menghasilkan laba dengan menggunakan total aset yang dimilikinya (Kasmir, 2016). ROA dinyatakan dalam bentuk persentase. Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan bahwa industri tersebut lebih efisien dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan laba bersih yang lebih besar.

### 1.9. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan representasi atau ilustrasi mengenai hubungan antar variabel yang menjadi objek penelitian. Dalam penelitian ini, kerangka konseptual menunjukkan bahwa:



### I.10. Hipotesis Penelitian

Peneriman Sugiyono (2016) ditafsirkan sebagai respons sementara terhadap persamaan pertanyaan evaluasi. Hipotesis atau asumsi dasar adalah jawaban sementara untuk masalah yang masih terbukti memiliki kebenaran.

H1: Dari tahun 2020 hingga 2022, ini akan berdampak besar pada saham perusahaan di sektor properti IDX.

H2: ROA memiliki dampak signifikan pada pengembalian saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di IDX

H3: Dan ROA memengaruhi pengembalian untuk sektor properti yang tercantum pada IDX dari tahun 2020 hingga 2022.