

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor *real estate* dan *properti* merupakan salah satu sektor strategis dalam perekonomian Indonesia karena kontribusinya yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional. Perkembangan sektor ini berdampak langsung pada sektor lain seperti perbankan, konstruksi, dan industri pendukung. Kinerja perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tercermin melalui pergerakan harga saham dan *return* saham yang menjadi perhatian utama investor.¹

Return saham merupakan tingkat keuntungan yang diperoleh investor sebagai imbal hasil atas investasi yang dilakukan di pasar modal. *Return* saham dapat berasal dari *capital gain* maupun *dividen* yang dibagikan perusahaan. Tinggi rendahnya *return* saham sangat dipengaruhi oleh kondisi fundamental perusahaan, sehingga investor cenderung

¹ Todaro, Michael P. dan Stephen C. Smith, *Economic Development*, 13th ed. (Boston: Pearson Education, 2020),412.

menggunakan informasi laporan keuangan sebagai dasar pengambilan keputusan investasi.²

Salah satu indikator fundamental perusahaan yang sering digunakan investor untuk menilai kinerja perusahaan adalah profitabilitas dan yang paling sering digunakan adalah *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM). Dalam penelitian ini ROA dipilih dibandingkan *Return on Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) karena ROA mengukur efektivitas pengelolaan aset perusahaan secara menyeluruh untuk menghasilkan laba tanpa terpengaruh oleh struktur pendanaan perusahaan yang sebagian besar bersumber dari utang, sebagaimana kelemahan yang terdapat pada ROE. Selain itu ROA juga lebih komprehensif dibandingkan NPM yang hanya berfokus pada margin laba terhadap penjualan tanpa mempertimbangkan besarnya aset yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Menurut Kasmir ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan seluruh aset yang dimiliki. Semakin tinggi ROA,

² Eduardus Tandelilin, *Pasar Modal: Manajemen Portofolio dan Investasi* (Yogyakarta: Kanisius, 2017),102

semakin efisien perusahaan dalam mengelola asetnya, sehingga memberikan sinyal positif kepada investor dan berpotensi meningkatkan *return* saham.³

Selain *profitabilitas*, struktur modal perusahaan juga menjadi faktor penting yang memengaruhi *return* saham. Menurut Brigham dan Houston, struktur modal merupakan perbandingan atau komposisi antara modal asing (utang) dengan modal sendiri (ekuitas) yang digunakan perusahaan untuk membiayai aktivitas operasional dan investasinya.⁴ Dalam penelitian ini, *Debt to equity ratio* (DER) dipilih dibandingkan *Debt to Asset Ratio* (DAR) karena DER secara langsung menggambarkan perbandingan antara utang dengan total ekuitas sehingga lebih relevan dalam mencerminkan tingkat risiko keuangan yang ditanggung oleh pemegang saham selaku pemilik ekuitas perusahaan, dibandingkan DAR yang hanya menggambarkan proporsi utang terhadap total aset.

³ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), 201

⁴ Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston, *Fundamentals of Financial Management*, 15th ed. (Boston: Cengage Learning, 2019), 490.

Faktor likuiditas perusahaan juga tidak kalah penting dalam mempengaruhi keputusan investor. *Current ratio* (CR) digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek menggunakan aset lancar. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang baik dianggap memiliki kondisi keuangan yang stabil, sehingga meningkatkan kepercayaan investor dan berpotensi meningkatkan *return* saham.⁵ Pemilihan CR dinilai jauh lebih tepat untuk sektor properti dan real estate jika dibandingkan dengan *Quick Ratio* atau *Cash Ratio*. Alasan utamanya karena di industri properti, aset berupa tanah dan bangunan yang belum terjual dicatat sebagai persediaan dan nilainya sangat besar di dalam asset lancar. Perusahaan properti biasanya melunasi utang jangka pendek mereka dari hasil penjualan rumah atau apartemen tersebut. Jadi, jika komponen persediaan ini dihilangkan seperti pada rumus *Quick Ratio*, maka angka likuiditas perusahaan akan terlihat sangat kecil dan tidak akurat. Oleh karena itu, *Current Ratio* dipilih karena paling mampu menggambarkan kemampuan

⁵ Hery, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Grasindo, 2018), h. 158.

bayar perusahaan secara riil sesuai dengan kondisi operasional di sektor properti.

Pada perusahaan *real estate* dan properti, pengaruh ROA, DER, dan CR menjadi semakin signifikan karena karakteristik sektor ini yang padat modal dan memiliki tingkat risiko yang relatif tinggi. Pengelolaan aset yang efisien, struktur pendanaan yang sehat, serta likuiditas yang memadai menjadi faktor utama dalam menjaga keberlangsungan usaha dan kinerja keuangan perusahaan.⁶

Periode 2022–2025 merupakan periode yang penuh dinamika bagi sektor *real estate* dan properti yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Pandemi COVID-19 menyebabkan perlambatan ekonomi, penurunan daya beli masyarakat, serta tertundanya berbagai proyek pembangunan. Kondisi ini berdampak pada *profitabilitas*, struktur modal, dan likuiditas perusahaan, yang selanjutnya memengaruhi *return* saham di sektor properti.⁷

⁶ Sutrisno, *Manajemen Keuangan: Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2018), 245

⁷ Bursa Efek Indonesia, *Statistik Pasar Modal Indonesia* (Jakarta: BEI, 2022), 67.

Dalam kondisi ketidakpastian ekonomi tersebut, investor menjadi lebih berhati-hati dan selektif dalam memilih saham. Rasio keuangan seperti ROA, DER, dan CR digunakan sebagai alat analisis utama untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, mengelola risiko utang, dan memenuhi kewajiban jangka pendek, sehingga sangat berpengaruh terhadap keputusan investasi dan *return* saham.⁸

Hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya perbedaan temuan mengenai pengaruh ROA, DER, dan CR terhadap *return* saham. Beberapa penelitian menemukan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap *return* saham, sementara DER dan CR menunjukkan hasil yang beragam. Perbedaan hasil penelitian ini menunjukkan adanya celah penelitian (*research gap*) yang perlu dikaji lebih lanjut.⁹

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai pengaruh *Return on asset*, *Debt to equity ratio*, dan *Current ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan properti

⁸ Jogiyanto Hartono, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, ed. ke-11 (Yogyakarta: BPFE, 2018), 193

⁹ Lumbantoruan, D. dan S. Marwansyah, "Pengaruh Rasio Keuangan terhadap *Return Saham*," *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol. 10, No. 2 (2023), 85

yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2022–2025 menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris bagi pengembangan ilmu keuangan serta menjadi bahan pertimbangan bagi investor dan manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul Pengaruh ROA, DER dan CR terhadap *Return Saham* pada Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* yang Terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025.

B. Batasan Masalah

Penelitian ini terfokus dan tidak melebar dari tujuan utama penelitian ini dilakukan pada obyek Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025 dengan variabel *return on asset*, *debt to equity ratio*, *current ratio* dan *return saham*

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Apakah *return on asset* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025?
2. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025?
3. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate dan property* Yang Terdaftar Pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025?
4. Apakah *return on asset*, *debt to equity ratio* dan *current ratio* secara bersama-sama berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate dan property* yang

terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI)

Periode 2022-2025?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan utama yang telah disebutkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025
2. Untuk menganalisis pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025
3. Untuk menganalisis pengaruh *current ratio* terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025
4. Untuk menganalisis pengaruh *return on asset*, *debt to equity ratio* dan *current ratio* secara bersama-sama

terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2022-2025

E. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini berfokus pada pengembangan dan pengujian teori yang sudah ada, serta mengisi kesenjangan dalam literatur ilmiah, khususnya pada konteks saham.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis ditujukan kepada berbagai *stakeholder* perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia, yang hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi dasar penting dalam mengidentifikasi kesenjangan penelitian serta mengarahkan fokus penelitian ini. Oleh karena itu, beberapa studi yang relevan akan diuraikan untuk menunjukkan kontribusi dan

perbedaan penelitian ini dengan studi sebelumnya diantaranya :

1. Menurut **Jogiyanto Hartono (2022)** dalam buku berjudul *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* menjelaskan bahwa *return* saham merupakan tingkat keuntungan yang diperoleh investor dari investasi yang dilakukan dalam bentuk *capital gain* maupun *dividen*. *Return* saham dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari kondisi internal perusahaan maupun faktor eksternal seperti kondisi makroekonomi. Faktor-faktor fundamental perusahaan seperti profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas perusahaan menjadi informasi penting yang digunakan investor dalam menilai prospek perusahaan dan menentukan keputusan investasi. Selain itu, perubahan kondisi ekonomi seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar juga dapat memengaruhi pergerakan *return* saham karena berpengaruh terhadap kinerja perusahaan dan sentimen pasar. Persamaan buku tersebut dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah sama-sama

membahas faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham serta menempatkan informasi fundamental perusahaan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi. Keduanya juga menjelaskan bahwa *return* saham dipengaruhi oleh kondisi internal perusahaan maupun faktor eksternal yang berkaitan dengan perekonomian. Sedangkan perbedaannya terletak pada bentuk kajian yang dilakukan. Buku Jogiyanto merupakan kajian teoritis yang menjelaskan konsep investasi dan *return* saham secara umum tanpa melakukan pengujian empiris pada objek tertentu, sedangkan penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang menguji secara empiris faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2022–2025.

2. Menurut penelitian yang dilakukan oleh **Khan dan Billah (2023)** dalam penelitian berjudul "**Macroeconomic Factors and Stock Exchange Return: A Statistical Analysis**" menjelaskan bahwa *return* saham dipengaruhi

oleh berbagai faktor makroekonomi, di antaranya nilai tukar, inflasi, jumlah uang beredar, dan kapitalisasi pasar. Penelitian tersebut menggunakan analisis statistik untuk menguji hubungan antara variabel makroekonomi dengan *return* saham, dan hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai tukar, inflasi, serta jumlah uang beredar memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham dalam jangka panjang. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perubahan kondisi ekonomi makro dapat memengaruhi tingkat keuntungan yang diperoleh investor dari investasi saham. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah sama-sama menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham serta menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder untuk menguji hubungan antarvariabel. Keduanya juga bertujuan memberikan informasi kepada investor mengenai faktor-faktor yang dapat memengaruhi hasil investasi saham. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek dan ruang lingkup penelitian. Khan dan Billah

meneliti pengaruh faktor-faktor makroekonomi terhadap *return* saham pada pasar modal secara umum, sedangkan penelitian ini berfokus pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2022–2025. Selain itu, penelitian Khan dan Billah lebih menitikberatkan pada faktor-faktor ekonomi makro, sedangkan penelitian ini mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham sesuai dengan variabel yang digunakan dalam penelitian pada perusahaan sektor real estate dan property.

3. Menurut Penelitian yang dilakukan oleh Mutmainnah, Lukman Chalid & Andi Muara Arumbarkah (2023) dalam penelitian berjudul “Analisis Faktor-Faktor Fundamental yang Mempengaruhi Harga Saham pada Industri Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia” menjelaskan bahwa variabel fundamental perusahaan seperti *Return on Equity* (ROE), *Debt to equity ratio* (DER), dan *Earnings Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham di sektor properti dan *real estate*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, sedangkan ROE dan DER tidak berpengaruh signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan menghasilkan laba per saham menjadi salah satu indikator utama yang dapat memengaruhi hasil investasi saham di sektor tersebut¹⁰. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah terletak pada sama-sama meneliti perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta menggunakan faktor fundamental perusahaan sebagai variabel independen, seperti *Return on Equity* (ROE), *Debt to equity ratio* (DER), dan *Earnings Per Share* (EPS). Keduanya juga bertujuan untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap hasil investasi saham, sehingga sama-sama menekankan pentingnya informasi fundamental dalam pengambilan keputusan investor.

¹⁰ Mutmainnah, Lukman Chalid, dan Andi Muara Arumbarkah, "Analisis Faktor-Faktor Fundamental yang Mempengaruhi Harga Saham pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia," *Center of Economic Students Journal* 6, no. 1 (2023).

Sedangkan perbedaannya terletak pada variabel dependen dan periode penelitian. Mutmainnah dkk. menggunakan harga saham sebagai variabel terikat, sedangkan penelitian ini menggunakan *return* saham sebagai variabel terikat. Selain itu, Mutmainnah dkk. tidak secara spesifik membatasi periode penelitian pada tahun tertentu, sementara penelitian ini secara khusus mengkaji perusahaan real estate dan properti pada periode 2022–2025. Perbedaan lainnya terletak pada fokus analisis, di mana penelitian Mutmainnah dkk. hanya menekankan faktor fundamental internal perusahaan, sedangkan penelitian ini dapat memasukkan variabel tambahan sesuai kebutuhan penelitian untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham.

4. Menurut Penelitian yang dilakukan oleh **Ainun Suci Wardhani, Endang Masitoh & Yuli Chomsatu (2023)** dalam penelitian berjudul “*Faktor-faktor yang Mempengaruhi Return Saham sebelum dan selama*

pandemi” menguji pengaruh *debt to asset ratio*, *return on equity*, *quick ratio*, dan *price book value* terhadap *return* saham pada perusahaan konstruksi bangunan. Hasil penelitian menemukan bahwa faktor-faktor keuangan tersebut memiliki pengaruh berbeda terhadap *return* saham ketika dianalisis sebelum dan selama pandemi, menunjukkan adanya dampak signifikan dari kondisi ekonomi makro terhadap hasil investasi¹¹.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah terletak pada sama-sama menganalisis *return* saham sebagai variabel dependen serta menggunakan rasio keuangan perusahaan sebagai variabel independen. Keduanya juga meneliti perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sehingga sama-sama bertujuan untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap *return* saham sebagai dasar pengambilan

¹¹ Ainun Suci Wardhani, Endang Masitoh, dan Yuli Chomsatu, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Return* Saham Sebelum dan Selama Pandemi,” *INOVASI: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Manajemen* 19, no. 2 (2023).

keputusan investasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada periode dan fokus analisis. Penelitian tersebut menggunakan periode 2017–2020 serta membandingkan kondisi sebelum dan selama pandemi Covid-19, sedangkan penelitian ini menggunakan periode 2022–2025 tanpa pemisahan kondisi sebelum dan selama pandemi. Selain itu, penelitian Ainun Suci Wardhani dkk. juga memasukkan perusahaan sektor konstruksi bangunan, sementara penelitian ini hanya berfokus pada perusahaan *real estate* dan properti. Variabel yang digunakan pun berbeda, di mana penelitian Ainun Suci Wardhani dkk. menggunakan *debt to asset ratio*, *return on equity*, *quick ratio*, dan *price book value*, sedangkan penelitian ini menyesuaikan variabel dengan tujuan penelitian.

5. Menurut Penelitian yang dilakukan oleh **Cahyadi Wijaya, Preatmi Nurastuti, Maniagi Musiega & Herni Kurniawati (2025)** dengan judul “*Determinants of stock returns: evidence from property and real estate companies in Indonesia*” menganalisis pengaruh *Current*

ratio, *Debt to equity ratio*, *Return on assets*, dan *dividend payout* terhadap *return* saham perusahaan properti dan real estate periode 2018-2022. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ***dividend policy* memengaruhi *return* saham**, sedangkan *Current ratio*, DER, dan ROA tidak signifikan¹². Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah terletak pada sama-sama meneliti *return* saham sebagai variabel dependen pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Keduanya juga menggunakan rasio keuangan sebagai variabel independen untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap *return* saham, sehingga sama-sama menekankan pentingnya faktor fundamental dalam keputusan investasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada variabel dan periode penelitian. Penelitian tersebut menggunakan *Current ratio*, *Debt to equity ratio*, *Return on assets*, dan

¹² Cahyadi Wijaya, Preatmi Nurastuti, Maniagi Musiega, dan Herni Kurniawati, "Determinants of Stock Returns: Evidence from Property and Real Estate Companies in Indonesia," *Global Accounting and Business Studies Journal* 2, no. 1 (2025).

dividend payout sebagai variabel independen dengan periode 2018–2022, sedangkan penelitian ini menggunakan periode 2022–2025 serta menyesuaikan variabel sesuai tujuan penelitian. Selain itu, penelitian Cahyadi Wijaya dkk. menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, sementara rasio keuangan lainnya tidak berpengaruh, sedangkan penelitian ini bertujuan untuk menguji kembali pengaruh berbagai faktor terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate dengan pendekatan yang berbeda.

6. Menurut Penelitian yang dilakukan oleh Nurhaliza, Siti Nurlaela & Dimas Ilham Nur Rois (2025) dalam penelitian “*Determinants of stock returns of property and real estate companies*” meneliti pengaruh *Return on asset* (ROA), *Debt to equity ratio* (DER), *Earnings Per Share* (EPS), dan ukuran perusahaan terhadap *return* saham perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI periode 2022-2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa

variabel-variabel tersebut secara bersama dan individual memberikan pengaruh tertentu terhadap *return* saham, dengan signifikansi yang berbeda-beda tergantung variabelnya¹³. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah terletak pada sama-sama meneliti *return* saham sebagai variabel dependen pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode penelitian yang sama, yaitu 2022–2025. Selain itu, kedua penelitian juga menggunakan rasio keuangan perusahaan seperti ROA, DER, dan EPS sebagai variabel independen, sehingga sama-sama menekankan pengaruh faktor fundamental perusahaan terhadap *return* saham. Sedangkan perbedaannya terletak pada penggunaan variabel ukuran perusahaan sebagai variabel tambahan dalam penelitian tersebut, sedangkan penelitian ini menyesuaikan variabel independen sesuai dengan tujuan

¹³ Nurhaliza, Siti Nurlaela, dan Dimas Ilham Nur Rois, “Determinants of Stock *Returns* of Property and Real Estate Companies,” *INOVASI: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Manajemen* 21, no. 1 (2025).

penelitian. Selain itu, penelitian Nurhaliza dkk. menekankan hasil pengaruh masing-masing variabel secara individual, sementara penelitian ini berfokus pada identifikasi faktor-faktor yang secara keseluruhan memengaruhi *return* saham pada sektor *real estate* dan properti.

7. Menurut Penelitian yang dilakukan oleh **Dara Feronika, Santi Octaviani & Entis Haryadi (2023)** dalam penelitian berjudul “*Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Return Saham di Masa Pandemi Covid-19 pada Perusahaan Properti dan Real Estate*” menguji pengaruh *Return on Equity (ROE)*, *Earnings Per Share (EPS)*, *Price to Earning Ratio (PER)*, dan *Debt to equity ratio (DER)* terhadap *return* saham periode 2020-2023. Hasil penelitian menunjukkan terdapat kombinasi pengaruh variabel-variabel fundamental terhadap *return* saham, beberapa signifikan dan beberapa tidak, yang

mencerminkan kompleksitas hubungan antara kinerja perusahaan dan harga saham¹⁴.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah terletak pada sama-sama meneliti *return* saham sebagai variabel dependen pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Keduanya juga menggunakan faktor fundamental perusahaan seperti ROE, EPS, dan DER sebagai variabel independen untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap *return* saham, sehingga sama-sama menekankan pentingnya analisis fundamental dalam pengambilan keputusan investasi.

Sedangkan perbedaannya terletak pada periode dan konteks penelitian. Penelitian tersebut menggunakan periode 2020–2023 dengan fokus khusus pada masa pandemi Covid-19, sedangkan penelitian ini menggunakan periode 2022–2025 tanpa pembatasan

¹⁴ Dara Feronika dkk., “Pengaruh Faktor Fundamental terhadap *Return* Saham di Masa Pandemi Covid-19 pada Perusahaan Properti dan Real Estate,” *Jurnal Akuntansi dan Manajemen* 20, no. 2 (2023).

kondisi pandemi secara eksplisit. Selain itu, penelitian Dara Feronika dkk. juga memasukkan *Price to Earning Ratio* (PER) sebagai variabel independen, sementara penelitian ini menyesuaikan variabel dengan tujuan penelitian untuk memperoleh gambaran yang lebih menyeluruh mengenai faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham.

8. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Kustin Hartini & Asnaini (2024) dalam penelitian berjudul “Faktor Perilaku Investor Millenial Dalam Transaksi Saham di Pasar Modal”¹⁵ menjelaskan bahwa perilaku investor dalam melakukan transaksi saham dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu faktor rasional, faktor irasional, faktor psikologis, dan faktor religiusitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keempat faktor tersebut berperan dalam membentuk keputusan investor dalam berinvestasi di pasar modal. Temuan ini mengindikasikan bahwa

¹⁵ Kustin Hartini dan Asnaini, “Faktor Perilaku Investor Millenial Dalam Transaksi Saham di Pasar Modal,” *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 10, No. 1 (2024).

keputusan investasi saham tidak hanya dipengaruhi oleh kondisi fundamental perusahaan, tetapi juga oleh aspek psikologis dan nilai-nilai yang dimiliki investor. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini penulis lakukan adalah sama-sama membahas investasi pada pasar modal dan saham sebagai objek kajian, serta bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi keputusan dan hasil investasi saham. Kedua penelitian juga sama-sama berkaitan dengan pasar modal syariah sebagai salah satu alternatif investasi yang memberikan informasi bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian, variabel, objek penelitian, metode analisis, dan sumber data yang digunakan. Penelitian Kustin Hartini dan Asnaini menggunakan perilaku investor sebagai fokus penelitian dengan variabel faktor rasional, irasional, psikologis, dan religiusitas, menggunakan metode *Exploratory Factor Analysis* (EFA) serta data primer yang diperoleh melalui penyebaran

kuesioner kepada investor. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2022–2025, dengan menggunakan variabel fundamental perusahaan serta data sekunder yang berasal dari laporan keuangan perusahaan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor-faktor fundamental perusahaan terhadap *return* saham, sehingga memiliki ruang lingkup dan pendekatan analisis yang berbeda dengan penelitian Kustin Hartini dan Asnaini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu serta sistematika penulisan skripsi.

Bab II Kajian Teori dan Kerangka Berpikir, berisi landasan teori berkaitan dengan variabel penelitian, meliputi teori mengenai *Return Saham*, *Return on asset (ROA)*, *Debt to equity ratio (DER)*, *Current ratio (CR)*, *Signalling Theory*, kerangka berpikir, serta hipotesis penelitian.

Bab III Metode Penelitian, menjelaskan jenis dan pendekatan penelitian, waktu dan lokasi penelitian, populasi dan sampel, sumber data, teknik pengumpulan data, variabel dan definisi operasional, serta teknik analisis data yang digunakan untuk menguji hipotesis.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan, berisi penyajian hasil pengolahan data yang meliputi analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, uji hipotesis, koefisien determinasi, serta pembahasan hasil penelitian yang dikaitkan dengan teori dan penelitian terdahulu.

Bab V Penutup, berisi kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian serta saran yang diharapkan

dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan maupun bagi penelitian selanjutnya.

