

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan industri *real estate* dan *properti* mengalami perkembangan kemajuan yang sangat pesat serta meningkat setiap tahunnya sebab tanah memiliki ketersediaan yang bersifat tetap sedangkan jumlah penduduk di Negara Indonesia selalu mengalami peningkatan yang menjadi indikasi bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sebagainya, Hasanah, dkk (2017). Oleh karena itu, sektor ini memiliki dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor – sektor lainnya. Selain itu, sektor *properti* juga memiliki dampak terhadap perekonomian khususnya perkembangan produk keuangan. Pada tahun 2015 sampai 2019 perusahaan di bidang *real estate* dan *properti* mengalami peningkatan sebanyak 62 perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Peningkatan jumlah perusahaan menjadikan perusahaan saling berkompetisi untuk memenangkan pasar, hal tersebut menjadikan perusahaan membutuhkan modal yang cukup besar agar dapat terus berkembang, modal tersebut dapat diperoleh baik dari dalam perusahaan maupun luar perusahaan. Perusahaan *real estate* dan *properti* merupakan salah satu sektor yang sering dilihat dan diperhitungkan oleh investor untuk menginvestasikan dana mereka, karena sektor ini dianggap menarik yang

mempunyai sifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

Pertumbuhan ekonomi pada suatu negara dapat dilihat dari kondisi pasar modal. Pasar modal dapat diartikan sebagai sarana untuk mengumpulkan dana dari berbagai sumber untuk memperoleh keuntungan dari investasi antara investor dan perusahaan itu sendiri. Menurut Mishkin (2017) adalah yang memperjual-belikan instrumen jangka panjang (jatuh tempo setahun atau lebih) atau instrumen ekuitas. Adanya pasar modal maka perusahaan dapat memperoleh dana dari investor melalui penjualan saham, apabila banyak yang menginvestasikan sahamnya maka akan semakin tinggi para investor meraih keuntungan. Sedangkan menurut (Kasmir,2016) saham merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan yang berarti pemilik saham merupakan pemilik perusahaan tersebut yang dimana semakin besar saham yang dimilikinya maka semakin besar pula kekuasaannya di perusahaan tersebut. Pasar modal menjadi salah satu kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai kegiatan usaha, secara umum pasar modal dapat diartikan sebagai bertemunya antara permintaan dan penawaran terhadap sekelompok surat – surat berharga jangka panjang yang bisa diperjualbelikan seperti surat utang (obligasi), ekuiti (saham), surat pengakuan hutang dan surat berharga lainnya. Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian negara. Selain sebagai sarana untuk berinvestasi, pasar modal juga merupakan sumber dana bagi perusahaan. Sekaligus berperan dalam menjalankan kedua fungsinya yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan.

Keuntungan yang diperoleh terhadap saham tersebut dalam istilahnya dikenal dengan dividen yang dimana dalam pembagiannya ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Apabila para investor berinvestasi dalam saham tingkat keuntungan yang diperoleh diistilahkan dengan *return* saham. Mendapatkan *return* merupakan alasan utama investor menginvestasikan dana pada saham disuatu perusahaan, harapan untuk memperoleh *return* yang maksimal sangat penting bagi investor untuk melakukan penilaian serta melakukan analisis terhadap laporan keuangan dengan sebaik mungkin untuk memperoleh informasi terkait dengan kinerja keuangan perusahaan agar perusahaan investor dapat dengan mudah mengambil keputusan investasi. *Return* saham adalah hasil dari keuntungan atau kerugian yang diperoleh dari suatu investasi saham. *Return* saham bisa positif dan bisa juga negatif. Jika untung berarti mendapatkan *capital gain* dan jika negatif berarti mendapatkan *capital lost*.

Investasi saham tidak bisa lepas dari harga saham, harga saham yang diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia merupakan harga yang ditetapkan oleh suatu perusahaan bagi pihak lain yang ingin memiliki hak kepemilikan saham yang dimana nilai harga saham dapat berubah – ubah setiap waktu karena dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran yang terjadi antara penjual dan pembeli saham. Kenaikan dan penurunan harga saham di pasar modal berbanding lurus yang dimaksud dari berbanding lurus sendiri yaitu dimana jika *return* yang diperoleh memiliki kenaikan yang signifikan maka risiko yang ditanggung cenderung tinggi, jadi keadaan dua objek yang

berbeda yang dimana objek satu nilainya bertambah maka objek yang lain akan ikut bertambah juga dan sebaliknya jika suatu objek cenderung memiliki nilai yang menurun maka objek yang lain akan ikut menurun.

Harga saham dapat ditentukan menggunakan analisis fundamental dan analisis teknikal, Investor yang menggunakan analisis fundamental guna untuk menganalisis perusahaan yang mempercepat dan mempermudah pengambilan keputusan tentang harga saham sedangkan analisis teknikal berkaitan dengan bagaimana mempelajari kinerja sejarah pergerakan harga dengan mengukur pergerakan harga di masa yang akan datang atau masa depan, yang dimana data diperoleh dari aktifitas perdagangan saham yang kemudian dimanfaatkan untuk melakukan evaluasi saham. Faktor – faktor yang mempengaruhi harga saham dapat berasal dari faktor internal dan eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang mempengaruhi harga saham yang disebabkan oleh perusahaan itu sendiri, misalnya pengumuman – pengumuman yang telah mengumumkan laporan keuangan perusahaan tersebut, sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi harga saham perusahaan yaitu berasal dari luar perusahaan misalnya kenaikan kurs, gejolak politik, dan peraturan pemerintah (Zulfikar,2016). Jadi harga saham dipengaruhi oleh 2 faktor yaitu faktor internal dan eksternal dari perusahaan.

Fluktuasi harga saham dipengaruhi oleh banyak faktor. Untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi fluktuasi harga saham dapat dilakukan melalui analisis fundamental yang dapat dilakukan dengan menganalisis data yang berasal dari keuangan perusahaan seperti data *Current*

Ratio, *Debt to Equity Ratio* dan *Earning Per Share* untuk mengetahui apakah ada pengaruhnya terhadap *return* saham perusahaan.

Menurut (James,2016) Analisis Laporan Keuangan merupakan moment yang dinantikan oleh para investor di pasar modal karena dari publikasi laporan keuangan tersebut para investor dapat mengetahui perkembangan keuangan perusahaan melalui rasio – rasio keuangan yang dimana rasio – rasio keuangan dianggap dapat mengidentifikasi beberapa kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan lebih fleksibel yang mampu memberikan pengambilan keputusan dan berpikir secara cepat. Rasio keuangan merupakan indeks yang menghubungkan dua angka yang diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Menurut Lubis (2017) maka dari itu laporan keuangan merupakan hasil akhir dari pencatatan yang merupakan suatu ringkasan dari transaksi – transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang bersangkutan. Sedangkan menurut Sujawerni (2017) Analisis Laporan Keuangan adalah suatu proses dalam rangka membantu menganalisis atau mengevaluasi keadaan keuangan perusahaan, hasil – hasil operasi perusahaan masa lalu dan masa depan, adapun tujuan analisis laporan keuangan adalah untuk menilai kinerja yang dicapai perusahaan selama ini dan mengestimasi kinerja perusahaan pada masa mendatang. Berdasarkan beberapa pengertian diatas tersebut, dapat disimpulkan bahwa analisis laporan keuangan adalah proses analisis dan evaluasi terhadap laporan keuangan yang di publikasikan agar mengetahui posisi keuangan perusahaan melalui rasio – rasio keuangan

selama tahun buku bersangkutan saat ini dalam rangka perencanaan dan pengambilan keputusan yang tepat dimasa mendatang.

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya yang harus segera dipenuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan pada saat ditagih. Munawir (2017). Sedangkan menurut Fatmawati (2017) mengatakan bahwa likuiditas mengacu pada kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Jangka pendek secara konvensional dianggap periode hingga satu tahun. Hal ini dikaitkan dengan siklus operasi normal perusahaan yaitu mencakup siklus pembelian – produksi – penjualan – penagihan. Likuiditas merupakan salah satu faktor yang menentukan sukses atau kegagalan perusahaan. Penyediaan kebutuhan uang tunai dan sumber – sumber untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang ikut menentukan sejauh mana perusahaan itu menanggung risiko. *Current Ratio* merupakan salah satu ukuran perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini karena *current ratio*, rasio yang membandingkan aktiva lancar dengan hutang lancar yang akan segera jatuh tempo pada saat ditagih dan sebagai pemberian informasi kemampuan aktiva lancar yang meliputi kas, piutang dagang, efek, persediaan dan aktiva lainnya sedangkan hutang lancar meliputi hutang dagang, hutang wesel, hutang gaji, dan hutang lainnya. Menurut Sirait (2017) rasio lancar (*current ratio*) dikembangkan untuk mengetahui lebih dalam tentang pelunasan utang jangka pendek, perolehan laba kembali usaha. Likuiditas yang baik bila rasio 200% (2:1) atau lebih yang dianggap sebagai ukuran yang cukup baik atau

memuaskan bagi suatu perusahaan, dengan kata lain seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. Perhitungan rasio lancar dilakukan dengan cara membandingkan antara total aktiva lancar dengan total hutang lancar. Adapun rumus untuk mencari rasio lancar atau *current ratio* sebagai berikut :

$$\text{Current Ratio} : \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100\%$$

Sumber: Hantono (2018)

Curent Ratio yang rendah akan dianggap menunjukkan terjadinya masalah bahwa perusahaan kurang mempunyai modal dalam membayar utang. Namun, jika *current ratio* yang tinggi belum tentu perusahaan dalam kondisi baik, karena dapat menunjukkan banyaknya dana yang menganggur dan pada akhirnya dapat mengurangi suatu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Irham (2015). Kemampuan perusahaan dalam membayar hutang pada jatuh tempo yang sudah ditetapkan menjadi salah satu daya tarik investor dimana perusahaan tersebut mempunyai *return* saham yang meningkat dan mereka dapat membayar hutang yang jatuh tempo.

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang, artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Jadi rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan perusahaan untuk

mengukur pembiayaan hutang. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan total hutang dengan total ekuitas. Menurut Hery (2016) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* adalah rasio utang terhadap modal (ekuitas). Rasio ini berfungsi untuk mengetahui berapa rupiah dari modal yang dijadikan sebagai jaminan utang dengan kata lain *debt to equity ratio* membandingkan antara keseluruhan utang dengan keseluruhan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan dalam periode tertentu. Namun, bagi perusahaan semakin besar rasio akan semakin baik, sebaliknya dengan rasio yang rendah akan mengalami peningkatan pendanaan yang disediakan pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian atau penyusutan terhadap nilai aktiva. Rasio ini juga memberikan petunjuk umum tentang kondisi kelayakan terhadap resiko keuangan perusahaan. Sedangkan menurut Harahap (2016), rasio menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya atau kewajiban – kewajibannya apabila perusahaan dilikuidasi, rasio ini dapat dihitung dari pos – pos yang sifatnya jangka panjang seperti aktiva tetap dan utang jangka panjang. Adapun rumus untuk mencari *debt to equity ratio* adalah sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} : \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal}} \times 100\%$$

Sumber: Rambe, dkk (2017)

Bagi perusahaan semakin tinggi tingkat *debt to equity ratio*, berarti komposisi hutang juga semakin tinggi. *Debt to Equity Ratio* yang tinggi menandakan bahwa kebutuhan modal sendiri (ekuitas) sebagian besar akan terpenuhi dari hutang. *Debt to Equity Ratio* untuk setiap perusahaan tentu berbeda – beda tergantung karakteristik bisnis dan keberagaman arus kasnya. Selain rasio likuiditas dan solvabilitas, peneliti juga menggunakan rasio profitabilitas yaitu *Earning Per Share*. Rasio Profitabilitas yaitu rasio yang menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan yang dimana dapat memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Sedangkan menurut Sartono. Dalam Fatmawati (2017) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Hal ini ditunjukkan oleh adanya suatu laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan suatu investasi. *Earning Per Share* atau laba per lembar saham merupakan jumlah keuntungan yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa umumnya para investor sangat tertarik pada *earning per share* karena menggambarkan jumlah rupiah yang dapat diperoleh untuk setiap lembar saham biasa dan dapat menggambarkan prospek laba dimasa yang akan datang. Fahmi (2016). Selain itu, laba per saham *earning per share* dapat dijadikan sebagai indikator tingkat nilai perusahaan untuk mengukur keberhasilan dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik saham dalam perusahaan. Adapun rumus untuk mencari *Earning per Share*:

$$\text{Earning Per Share} : \frac{\text{Laba EAT}}{\text{Jumlah Lembar Saham}}$$

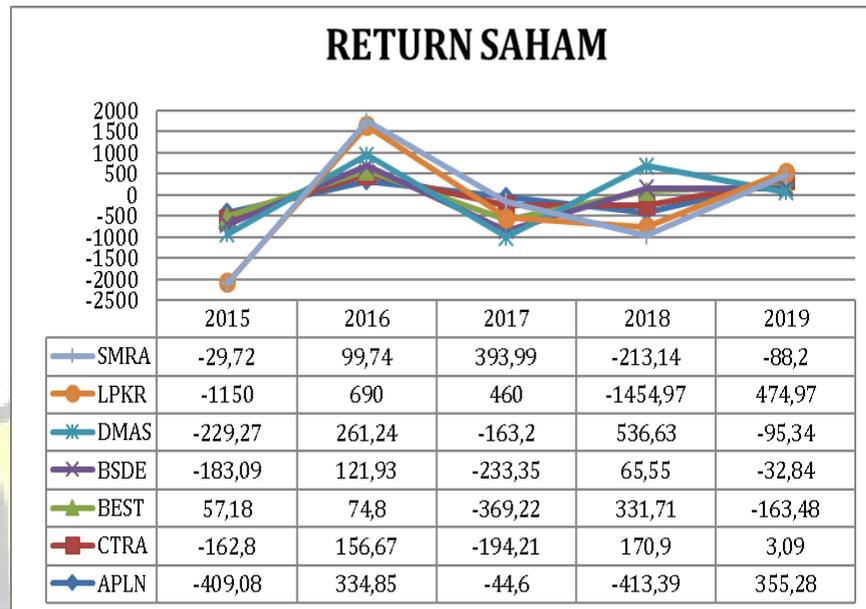
Sumber: Kasmir (2012)

Variabel ini menunjukkan bagian laba untuk saham yang menggambarkan profitabilitas perusahaan yang tergambar pada setiap lembar sahamnya, dimana makin tinggi nilai *earning per share* tentu saja memberikan kabar bahagia para pemegang saham karena makin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham dan memungkinkan peningkatan jumlah dividen yang diterima oleh pemegang saham berbeda apabila *earning per share* perusahaan menunjukkan hasil yang rendah berarti manajemen belum bisa mengoptimalkan kinerjanya sehingga membuat *return* saham perusahaan menurun.

Return saham sendiri digunakan sebagai referensi untuk menentukan apakah saham yang akan dibeli atau dijual akan memberikan tingkat *return* yang sesuai dengan tingkat *return* yang diharapkan. Analisis nilai saham sangat penting dilakukan oleh seorang investor, terutama yang berkaitan dengan dividen dan laba yang diharapkan dari suatu perusahaan yang akan tergantung dari prospek yang dimiliki oleh suatu perusahaan dan juga tergantung dari keadaan ekonomi yang mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menguji pengaruh *current ratio*, *debt to equity*, dan *earning per share*

terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berikut perkembangan *Return* Saham pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019.



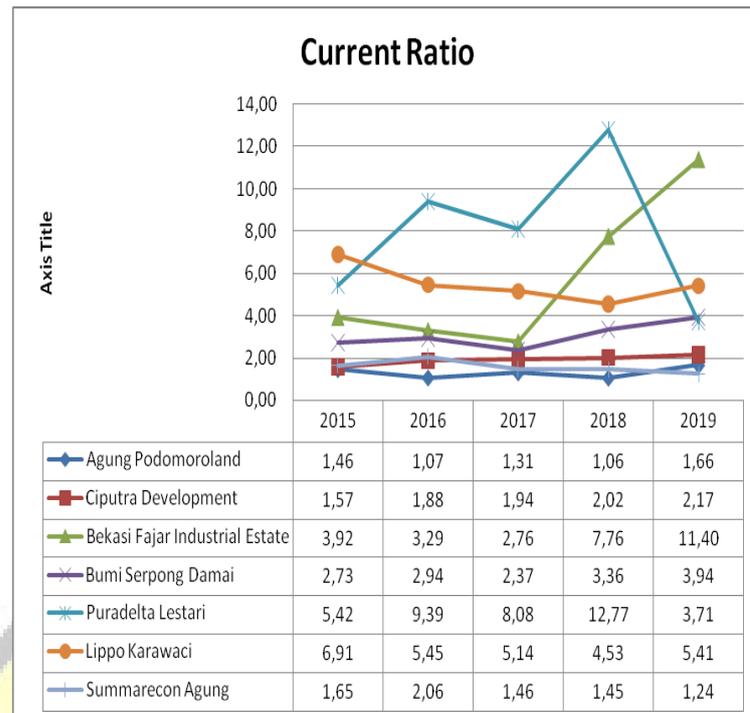
Gambar 1.1 Grafik *Return* Saham Pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate* dan *Property*
Sumber: Data diolah, 2020

Gambar 1.1 diatas menunjukkan kondisi rata – rata *return* saham perusahaan *real estate* dan *properti* dari tahun 2015 – 2019 sangat bervariasi ada yang mengalami kondisi atau keadaan yang tidak stabil, yang menunjukkan gejala yang tidak tetap dan berubah – ubah atau sering disebut kondisi fluktuatif. Dimana dari 7 (tujuh) perusahaan yang menjadi objek dalam penelitian tersebut, secara keseluruhan *return* saham pada perusahaan *real estate* dan *properti* mengalami naik turun tiap tahunnya. Hal tersebut terdapat banyak faktor yang mempengaruhi *return* saham, baik yang bersifat

ekonomi maupun non ekonomi. Faktor makronoekonomi sendiri terdiri dari beberapa variabel ekonomi misalnya inflasi, suku bunga, kurs valuta asing, tingkat pertumbuhan ekonomi, harga bahan bakar minyak di pasar internasional, dan indeks saham regional. Faktor makro non ekonomi mencakup peristiwa politik domestik, peristiwa sosial, peristiwa hukum dan peristiwa politik internasional. Pada dasarnya nilai *return* saham dari setiap sekuritas (perusahaan) berbeda – beda satu sama lainnya, tidak semua sekuritas (perusahaan) akan memberikan *return* yang sama bagi para investor.

Return dari suatu sekuritas ditentukan oleh banyak hal seperti kinerja keuangan perusahaan itu sendiri dengan menggunakan rasio – rasio keuangan. Adapun alat analisa yang digunakan oleh peneliti untuk menganalisa fenomena *return* saham di atas adalah analisa laporan keuangan, menggunakan rasio likuiditas (*current ratio*), rasio solvabilitas (*debt to equity ratio*), dan rasio profitabilitas (*earning per share*).

Berikut penulis menyajikan grafik mengenai *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share* dari 7 (tujuh) perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* yang menjadi objek penelitian ini.



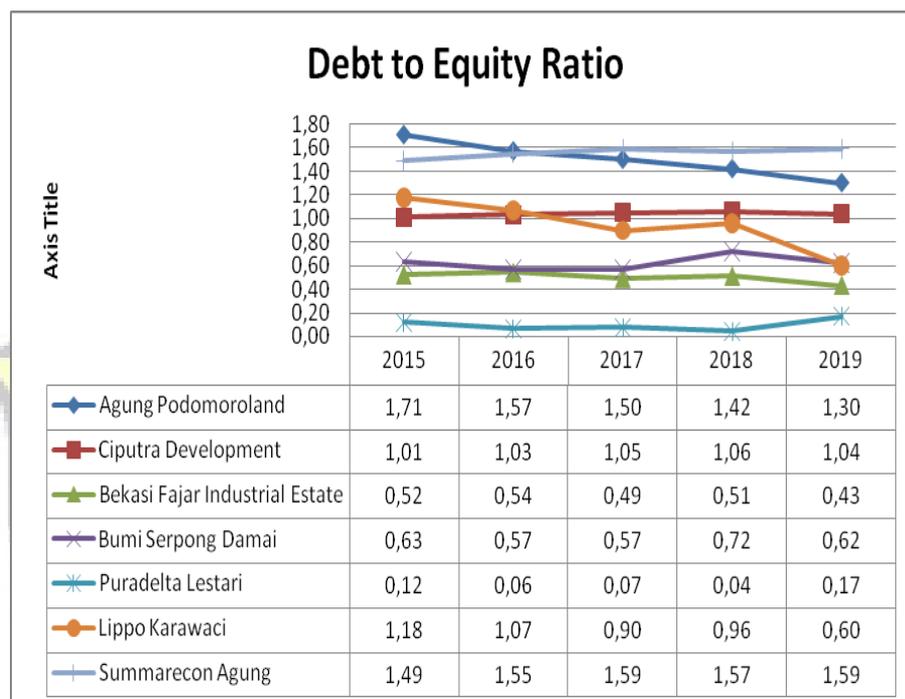
Gambar 1.2 Grafik Nilai *Current Ratio* Pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate* dan *Property*
Sumber: Data diolah, 2020

Dari grafik 1.2 diatas dapat diketahui bahwa *current ratio* pada ke 7 perusahaan sub sektor *real estate* dan *property* diatas menunjukkan bahwa ke 7 (tujuh) perusahaan *real estate* dan *property* tersebut mengalami kondisi yang stabil, yang dimana perusahaan Lippo Karawaci (LPKR) dari tahun 2015 – 2019 mengalami keadaan yang fluktuatif dengan rata-rata 1,65%, sedangkan perusahaan Agung Podomoro Land (APLN) selama periode 2015 – 2019 memiliki rata-rata 0,78 %, perusahaan Ciputra Development (CTRA) pun dalam periode 2015 – 2019 mempunyai rata-rata *current ratio* sebesar 0,97%, perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) mempunyai kondisi yang stabil pada periode 2015 – 2019 sebanyak 3,7%, perusahaan Bumi Serpong Damai (BSDE) selama periode 2015 – 2019 memiliki rata-rata *current ratio* sebesar 2,67%, perusahaan Puradelta Lestari (DMAS) selama periode 2015 -2019 hanya

mempunyai rata-rata 2,07%, sedangkan perusahaan Summarecon Agung (SMRA) selama periode 2015 – 2019 memiliki total rata – rata sebanyak 1,86%. Dan dapat diketahui rata – rata *current ratio* yang paling rendah yaitu pada perusahaan Ciputra Development (CTRA) sebesar 0,97%. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan ke 7 (tujuh) perusahaan *real estate* dan *property* masih mampu untuk mengukur dalam membayar kewajiban jangka pendek atau hutang jatuh tempo dan memiliki standar likuiditas yang baik dalam ukuran perbandingan total aset lancar dengan total kewajiban lancar. Sedangkan perusahaan Ciputra Development mempunyai penurunan *current ratio* dengan rata rata 0,97% yang apabila *current ratio* memiliki penurunan atau cenderung tidak stabil hal ini menunjukkan adanya masalah likuidasi. Secara umum, semakin tinggi nilai *current ratio* berarti perusahaan dinilai mampu dalam mengelola modal perusahaan dan semakin kecil pula resiko gagal bayar perusahaan tersebut, sehingga perusahaan mampu memenuhi kebutuhan operasionalnya dan menjaga performa kinerjanya. Sedangkan *current ratio* yang rendah akan dianggap menunjukkan terjadinya masalah bahwa perusahaan kurang mempunyai modal dalam membayar utang. Hasil penelitian Choiruddin (2018) menyatakan bahwa *current ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Bagus (2016) menyatakan bahwa *current ratio* memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham. Ayu (2018) *current ratio* berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Sedangkan Zaenal (2018) menyatakan bahwa *current ratio* secara parsial berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham. Namun hasil penelitian dari Cynthia (2019) *current ratio* tidak berpengaruh secara positif dan

signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan Nokia (2017) *current ratio* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *return* saham.

Adapun faktor lain yang mempengaruhi *return* saham perusahaan *real estate* dan *property* adalah *debt to equity ratio* yang merupakan salah satu indikator rasio solvabilitas.

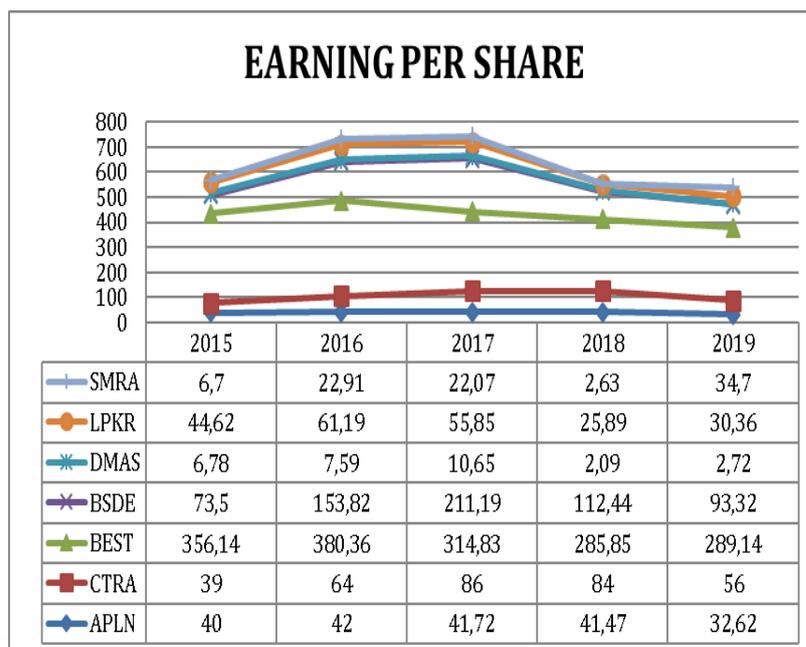


Gambar 1.3 Grafik Nilai *Debt to Equity Ratio* Pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate* dan *Property*
Sumber: Data diolah, 2020

Grafik 1.3 menunjukkan bahwa nilai *debt to equity ratio* pada perusahaan *real estate* dan *property* yang memiliki *debt to equity ratio* yang memiliki kondisi yang *stagnan* (tidak bertumbuh atau berkembang) selama 5 (lima) tahun pada ke 6 (enam) perusahaan tersebut. Tetapi berbeda dengan kondisi perusahaan LPKR yang mempunyai kondisi berkembang setiap tahunnya dengan mempunyai rata – rata pertumbuhan atau perkembangan kenaikan selama 5th (lima tahun) sebesar 1,65%. Sedangkan pada perusahaan APLN mempunyai rata – rata kenaikan

sebesar 0,78% walaupun perusahaan LPKR mempunyai kenaikan setiap tahunnya lebih besar dibandingkan dengan kenaikan pada perusahaannya lain hal tersebut dapat dilihat bahwa perusahaan LPKR mempunyai pertumbuhan atau perkembangan setiap tahunnya, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan Lippo Karawaci memiliki *debt to equity ratio* yang tinggi, Debt to equity ratio sendiri merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dengan ekuitas yang dimiliki. Oleh karena itu, semakin rendah debt to equity ratio akan semakin tinggi kemampuan dalam membayar bunga dan beban tetap lainnya. Laba yang meningkat memberikan tingkat pengembalian *return* saham perusahaan *real estate* dan *property*. Bagi perusahaan yang mengalami tingkat *debt to equity ratio*, berarti komposisi pada hutang juga semakin tinggi. Hasil penelitian Mutiara (2017) *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nugroho (2016) *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* Saham. Sedangkan Ifa (2017) *debt to equity ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* Saham. Namun hasil penelitian dari Ihsan,dkk (2016) *debt to equity ratio* memiliki pengaruh terhadap *return* saham. Nurmasari,dkk (2017) *debt to equity ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan Adestia (2020) *debt to equity ratio* secara parsial berpengaruh terhadap *return* saham.

Selain faktor – faktor yang telah dijelaskan diatas, terdapat faktor lain yang juga dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan *real estate* dan *property* yaitu *earning per share*.



Gambar 1.4 Grafik Nilai *Earning Per Share* Pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate dan Property*
Sumber: Data diolah, 2020

Berdasarkan grafik 1.4 di atas, perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia fenomenanya terlihat bahwa rasio *earning per share* mengalami fluktuatif. *Earning Per Share* perusahaan APLN, CTRA, BEST, BSDE, DMAS, LPKR dan SMRA mengalami fluktuatif atau fluktuasi setiap tahunnya dan membuat daya tarik investor untuk melakukan investasi pada perusahaan tersebut menurun, serta membuat harga saham perusahaan akan mengalami fluaktif atau fluktuasi. *EPS* yang paling tinggi selama periode lima tahun yaitu perusahaan BEST pada tahun 2016 sebesar Rp. 380,36. Sedangkan, *EPS* yang paling rendah selama lima periode yaitu perusahaan DMAS pada tahun 2018 dengan *EPS* sebesar Rp. 2,09. Lalu, rata-rata *EPS* tertinggi dan terendah untuk periode lima tahun masing- masing dimiliki oleh perusahaan BEST dan DMAS dengan *EPS* sebesar Rp. 325,26 dan Rp. 5,96., hal tersebut membuat investor mempunyai daya tarik untuk menanamkan investasi di perusahaan

tersebut. Berdasarkan hasil dari beberapa penelitian yang dilakukan Natasya (2018) hasilnya menunjukkan *earning per share* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Erik (2016) *earning per share* mempunyai pengaruh secara positif yang signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan Cindy (2016) *earning per share* berpengaruh secara signifikan positif terhadap *return* saham. Namun hasil penelitian dari Hermawan (2016) menunjukkan hasil bahwa *earning per share* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Yuni, dkk (2017) menunjukkan bahwa *earning per share* tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Dalam beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan adanya ketidaksamaan pada hasil penelitian yang diperoleh. Penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali variabel *dependend* (variabel tergantung) adalah *return* saham yang dipengaruhi oleh variabel *independend* (variabel bebas) *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share*. Dengan penggunaan variabel bebas ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *earning per share* terhadap *return* saham perusahaan. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian sebagai bahan penulisan ilmiah dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Earning Per Share* Terhadap *Return* Saham (Pada Perusahaan Real Estate dan Property Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2015 -2019)”**.

1.2 Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dilihat bahwa banyak faktor yang bisa mempengaruhi *return* saham perusahaan. Beberapa penelitian terdahulu telah melakukan penelitian yang berkaitan dengan variabel yang bisa mempengaruhi *return* saham.

Beberapa penelitian terlebih dahulu telah melakukan penelitian dengan hasil penelitian yang berbeda – beda dan objek yang berbeda juga. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dengan objek penelitian yaitu Perusahaan Sub Sektor *Real Estate* dan *Property* Di Bursa Efek Indonesia.

1. *Return* saham merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan oleh para investor atas suatu investasi yang dilakukannya.
2. Semakin tinggi nilai *current ratio* berarti perusahaan mampu dalam mengelola modal perusahaan tersebut, hal ini dapat memberikan keyakinan kepada investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut sehingga dapat meningkatkan *return* saham.
3. *Debt to equity ratio* semakin tinggi menandakan bahwa kebutuhan modal sendiri (ekuitas) sebagian besar akan terpenuhi dari hutang, dan apabila *debt to equity ratio* rendah maka perusahaan akan mampu untuk membayar seluruh kewajibannya.
4. Semakin tinggi *earning per share*, maka investor akan semakin percaya pada kemampuan perusahaan untuk memberikan tingkat pengembalian

yang cukup baik, apabila *earning per share* perusahaan menunjukkan hasil yang rendah berarti manajemen belum bisa mengoptimalkan kinerjanya sehingga membuat *return* saham perusahaan menurun.

1.2.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian yang telah dijelaskan diatas untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas, maka peneliti membatasi penelitian yang akan diteliti dengan ruang lingkup dan variabel yang hanya berkaitan dengan *Return Saham*, *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Earning Per Share*.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah yang dikemukakan di atas dapat dirumuskan dengan pokok – pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Seberapa besar *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019?
2. Seberapa besar *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019?
3. Seberapa besar *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019?

4. Seberapa besar pengaruh secara simultan *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Earning Per Share* terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah serta memperbanyak pengetahuan wawasan tentang ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi Return Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4.2 Manfaat Praktis :

1. Penelitian ini dilakukan dapat menjadikan sebagai dasar pertimbangan oleh para praktisi di perusahaan tersebut atau para pelaku bisnis dalam proses pengambilan keputusan pada bidang keuangan.
2. Adapun dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan berupa wawasan, pengetahuan, serta berupa pemahaman yang lebih mendalam mengenai *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Earning Per Share* terhadap *Return Saham*.
3. Penelitian ini diharapkan menjadikan alat analisis terhadap saham yang diperjual belikan di Bursa Efek Indonesia melalui variabel – variabel yang digunakan dalam penelitian ini sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi yang dinilai tepat atau menjadi panduan kepada para pemegang saham dalam membuat suatu keputusan di perusahaan.
4. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar perluasan referensi informasi tambahan bagi penelitian selanjutnya.