

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan kegiatan usaha yang terus tumbuh pada era globalisasi saat ini menyebabkan persaingan bisnis juga semakin ketat. Suatu perusahaan harus mampu menjaga kelangsungan hidup perusahaannya (*going concern*) agar dapat bertahan di tengah ketatnya persaingan bisnis yang ada, salah satunya adalah dengan cara melakukan pengembangan usaha. Untuk melakukan pengembangan usaha, suatu perusahaan membutuhkan modal cukup besar dalam mendanai kegiatan operasional perusahaannya. Hal ini tentu menjadi tuntutan bagi perusahaan untuk mendapatkan tambahan dana baru.

Terdapat beberapa alternatif pendanaan yang dapat digunakan perusahaan dalam mendapatkan tambahan dana, diantaranya pendanaan yang bersumber dari internal dan eksternal perusahaan. Alternatif pendanaan dari internal perusahaan biasanya berasal dari laba ditahan (*retained earnings*). Adapun alternatif pendanaan yang bersumber dari eksternal/luar perusahaan bisa berupa utang dari kreditur maupun penerbitan surat hutang (*obligasi*), juga dapat berupa penerbitan saham (*equity*).¹ Pendanaan melalui penerbitan saham dilakukan perusahaan dengan cara menawarkan saham kepada masyarakat luas dalam pasar modal.

Pasar modal adalah pasar yang mempertemukan antara pihak yang mempunyai kelebihan modal (*surplus funds*) dan pihak lain yang membutuhkan

¹ Mokhammad Anwar, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Perusahaan* (Jakarta: Prenada Media, 2019), 6–7.

modal (*deficit funds*) untuk tujuan investasi.² Dalam UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang telah diubah dengan UU No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, pasar modal adalah bagian dari sistem keuangan yang berhubungan dengan kegiatan penawaran dan transaksi sekuritas, pengelolaan investasi, emiten juga perseroan publik sehubungan dengan sekuritas yang diterbitkannya, dan lembaga serta profesi sehubungan dengan efek.³ Pasar modal memiliki peranan sebagai sarana bagi emiten untuk menghimpun dana dari masyarakat penanaman modal dan juga merupakan sarana yang dapat dimanfaatkan masyarakat untuk berinvestasi pada surat berharga atau efek yang diterbitkan oleh emiten.⁴

Dalam pasar modal terjadi transaksi jual beli berbagai instrumen keuangan atau efek. Efek adalah surat berharga yang memberikan manfaat ekonomis kepada pemiliknya dan dapat dialihkan atau diperjualbelikan dalam pasar modal. Instrumen keuangan yang diperjualbelikan dalam pasar modal meliputi saham, obligasi/sukuk, reksa dana, dan surat berharga lainnya. Dua pelaku utama yang melakukan transaksi jual beli adalah emiten dan investor. Emiten adalah perusahaan yang menawarkan sekuritas atau efek, sedangkan investor merupakan pemodal yang akan menanamkan modal yang dimiliki pada emiten yang menurutnya menguntungkan.⁵

² M. Irsan Nasarudin dkk., *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2014), 10.

³ *Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan* (Jakarta: Sekretariat Negara, 2023), 214–215.

⁴ Zulfikar, *Pengantar Pasar Modal dengan Pendekatan Statistika* (Yogyakarta: Deepublish, 2016), 4–5.

⁵ Karmila dan Ida Ernawati, *Pasar Modal* (Yogyakarta: KTSP, 2018), 3-4.

Terdapat instrumen investasi yang paling dikenal dan banyak dicari, salah satunya yaitu saham. Saham adalah surat berharga yang dimiliki seseorang atau organisasi bisnis yang menjadi bukti kepemilikan atas suatu emiten.⁶ Pemegang saham (investor) disebut juga sebagai pemilik dari perusahaan. Besarnya porsi kepemilikan atas perusahaan ditentukan oleh banyak sedikitnya saham yang dimiliki. Semakin banyak saham yang dimiliki berarti semakin besar pula kepemilikan individu atau organisasi terhadap suatu perusahaan, begitu pula sebaliknya. Sebagai pemegang saham, investor memiliki klaim atas pendapatan dan aset perusahaan, serta berhak menghadiri Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) juga dapat berpartisipasi dalam memutuskan kebijakan-kebijakan perseroan.⁷

Pada dasarnya, investor melakukan investasi saham dengan tujuan memperoleh *return* atau imbal hasil dari investasinya, baik berupa *yield* ataupun *capital gain*. *Return* adalah salah satu faktor yang mendorong investor untuk berinvestasi sekaligus imbalan bagi investor atas keberaniannya dalam menerima risiko saat melakukan investasi.⁸ *Return* didefinisikan sebagai total keuntungan atau kerugian yang didapat dari suatu investasi yang dihitung dari selisih antara pendapatan investasi selama suatu periode dengan nilai investasi di awal periode. *Return* saham mencakup *return* realisasi dan *return* ekspektasi. *Return* realisasi

⁶ Sapto Rahardjo, *Kiat Membangun Aset Kekayaan* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006), 31.

⁷ Zulfikar, *Pengantar Pasar Modal dengan Pendekatan Statistika*, 29.

⁸ Deryana, "Pengaruh Likuiditas Saham dan Risiko Sistematis Terhadap *Return* Saham (Pada PT. Astra Agro Lestari, Tbk. Periode 2009-2018)" (Skripsi, Universitas Siliwangi, 2020), 23, <http://repositori.unsil.ac.id/4084/>.

sangat penting karena dipakai sebagai alat untuk mengukur kinerja emiten dan sebagai dasar dalam menentukan *return* ekspektasi.⁹

Dalam investasi, terdapat hubungan yang bersifat linear atau searah antara *return* dengan risiko yang dikenal dengan istilah *high risk high return*. Apabila investor mengharapkan tingkat pengembalian (*return*) tinggi, maka risiko yang akan ditanggung juga semakin besar. Faktor yang mempengaruhi *return* saham antara lain adalah faktor makro dan mikro. Faktor makro meliputi suku bunga, inflasi, nilai tukar, dan tingkat pertumbuhan ekonomi. Sementara faktor mikro meliputi laba per saham, dividen per saham, rasio penilaian, rasio profitabilitas, dan rasio keuangan lainnya.¹⁰

Berdasarkan faktor yang memengaruhi *return* saham di atas, penelitian ini menggunakan rasio penilaian dan rasio profitabilitas. Alasan menggunakan rasio penilaian dan rasio profitabilitas karena rasio penilaian adalah rasio yang dipakai untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam melakukan penciptaan nilai bagi investor,¹¹ sementara rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba.¹² Penelitian ini menggunakan rasio penilaian dan rasio profitabilitas yang diproyeksikan dalam tiga variabel, yaitu *Earning Per Share* (EPS), *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan.

⁹ Ratna Handayani dan Noer Rafikah Zulyanti, "Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Debt To Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI," *JURNAL MANAJEMEN* 3, no. 1 (Februari, 2018): 616, <https://doi.org/10.30736/jpim.v3i1.143>.

¹⁰ Mohammad Samsul, *Pasar Modal & Manajemen Portofolio* (Jakarta: Erlangga, 2006), 335.

¹¹ Zarah Puspitaningtyas dan Moh. Ata Alfa Rasda, *Kemampuan Good Corporate Governance Sebagai Pemoderasi* (Yogyakarta: Pandiva Buku, 2020), 49.

¹² Kariyoto, *Analisa Laporan Keuangan* (Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press), 2017), 114.

Earning per share (EPS) adalah rasio yang menunjukkan besarnya perolehan laba bersih atas setiap lembar saham yang berhasil didapatkan perusahaan selama satu periode tertentu yang akan dibagikan pada seluruh pemegang saham.¹³ Perusahaan dengan kemampuan mendapat laba bersih pada setiap lembar saham biasanya menjadi perhatian investor, karena investor akan memutuskan berinvestasi pada perusahaan dengan nilai laba per saham tinggi. Semakin tinggi nilai laba per saham suatu emiten, maka semakin besar pula keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham. Hal ini pada akhirnya akan berpengaruh terhadap *return* saham yang akan didapatkan pemegang saham. Penelitian dari Ajhar Mukhammad Yakhub dan Ika Neni Kristanti menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dengan nilai signifikansi 0,001 ($0,001 < 0,05$).¹⁴ Sedangkan penelitian dari Winda Larasati dan Suhono menyatakan bahwa EPS tidak berpengaruh terhadap *return* saham dengan nilai signifikansi 0,078 ($0,078 > 0,05$).¹⁵

Net profit margin (NPM) merupakan tingkat keuntungan perusahaan dihitung dari penjualan setelah biaya-biaya dan pajak penghasilan.¹⁶ *Net profit margin* dihitung dengan membandingkan laba bersih dengan pendapatan suatu

¹³ Anisa Widya Rachman, "Pengaruh Earning Per Share (EPS), Price Earning Ratio (PER), Return On Equity (ROE) dan Debt To Equity Ratio (DER) Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018" (Skripsi, Universitas Islam Riau, 2019), 6, <https://repository.uir.ac.id/6445/>.

¹⁴ Ajhar Mukhammad Yakhub dan Ika Neni Kristanti, "Pengaruh Kinerja Laporan Keuangan Terhadap Return Saham pada Perusahaan yang Tergabung dalam Indeks LQ45 Tahun 2018-2020," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (JIMMBA)* 4, no. 4 (Agustus, 2022): 580, <https://doi.org/10.32639/jimmba.v4i4.150>.

¹⁵ Winda Larasati dan Suhono, "Pengaruh Earning Per Share, Debt to Equity Ratio dan Return on Equity Terhadap Return Saham," *Competitive Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 6, no. 1 (2022): 48, <http://dx.doi.org/10.31000/competitive.v6i1.4362>.

¹⁶ Rahmi Jannati, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Net Profit Margin Terhadap Islamic Social Reporting Pada Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2012-2016" (Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018), 6, <http://library.ar-raniry.ac.id/>.

perusahaan. Apabila NPM semakin tinggi, maka kinerja suatu emiten dapat dikatakan semakin efisien sehingga akan berdampak pada peningkatan pendapatan (*return*) yang akan diterima pemegang saham. Hasil penelitian dari Alphasyah Lazuardy Sidarta dan Syarifudin menunjukkan bahwa NPM berpengaruh terhadap *return* saham dengan nilai signifikansi 0,045 ($0,045 < 0,05$).¹⁷ Sedangkan penelitian dari Melly Fuji A. dan Z Zulkarnain menunjukkan bahwa NPM tidak berpengaruh positif terhadap *return* saham dengan nilai signifikansi 0,811 ($0,811 > 0,05$).¹⁸

Ukuran perusahaan adalah nilai yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan ditinjau dari total aset yang dimiliki.¹⁹ Perusahaan dengan total aset lebih besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut lebih stabil dan memiliki kemampuan untuk mendapatkan laba lebih tinggi apabila dibandingkan dengan perusahaan yang asetnya lebih sedikit.²⁰ Hal ini nantinya akan berpengaruh pada *return* saham yang akan diterima oleh pemegang saham. Penelitian dari Annisa Nauli Sinaga, dkk, menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham dengan signifikansi 0,000 ($0,000 < 0,05$).²¹ Sedangkan

¹⁷ Alphasyah Lazuardy Sidarta dan Syarifudin Syarifudin, “Pengaruh Return On Asset, Return On Equity, Net Profit Margin, dan Quick Ratio Perusahaan Kesehatan Terhadap Return Saham Pada Masa Pandemi COVID-19 (Pada Sektor Industri Healthcare Yang Tercatat di BEI Tahun 2019-2020),” *Jurnal Akuntansi Kompetif* 5, no. 3 (Oktober, 2022): 386, <https://doi.org/10.35446/akuntansikompetif.v5i3.1161>.

¹⁸ Melly Fuji Astuti dan Zulkarnain Zulkarnain, “Kemampuan ROA dan NPM dalam Memengaruhi Return Saham,” *WINTER JOURNAL: IMWI STUDENT RESEARCH JOURNAL* 1, no. 1 (Agustus, 2020): 38.

¹⁹ Sudarno dkk., *Teori Penelitian Keuangan* (Malang: CV Literasi Nusantara Abadi, 2022), 109.

²⁰ erina Yuliana, “Analisis Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Return Saham Pada Bank Mandiri (Persero), Tbk Periode 2012-2020” (Skripsi, IAIN Tulungagung, 2021), 28–29, <https://doi.org/10/BAB%20III.pdf>.

²¹ Annisa Nauli Sinaga dkk., “Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Return on Equity, Dividend Payout Ratio dan Size terhadap Return Saham Perusahaan Trade, Service & Investment Indonesia,” *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)* 3, no. 2 (April, 2020): 315, <https://doi.org/10.31539/costing.v3i2.1043>.

hasil penelitian yang dilakukan Cynthia dan Susanto Salim menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *return* saham dengan nilai signifikansi 0,170 ($0,170 > 0,05$).²²

Sektor properti dan real estate adalah industri yang bergerak pada sektor pengembangan jasa yang memfasilitasi pembangunan dan pengembangan wilayah yang terintegrasi dan dinamis serta menghasilkan produk yang sangat beragam, diantaranya perumahan, gedung perkantoran, apartemen, dan pusat perbelanjaan.²³ Potensi pasar dari sektor ini cukup besar karena perumahan (hunian) yang merupakan salah satu produk dari industri properti dan real estate menjadi kebutuhan primer masyarakat. Hal ini berkaitan dengan penambahan jumlah penduduk yang meningkat dari tahun ke tahun sehingga kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal juga meningkat. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada tahun 2022, kekurangan kebutuhan (*backlog*) perumahan sebesar 16,01% atau 12,7 juta perumahan.²⁴ Angka *backlog* perumahan yang mendekati 13 juta rumah ini masih tergolong cukup tinggi mengingat penambahan rumah tangga baru sekitar 600-800 ribu setiap tahunnya yang tentunya membutuhkan hunian.²⁵

²² Cynthia Susanto Salim, "Pengaruh Dividend Yield, Sales Growth, Firm Value, Firm Size Terhadap Return Saham," *Jurnal Paradigma Akuntansi* 2, no. 4 (September, 2020): 147, <https://doi.org/10.24912/jpa.v2i4.9331>.

²³ Alfandy Maulana Febrian, "Pengaruh Working Capital to Total Asset, Leverage dan Perputaran Aset Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)" (Skripsi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, 2022), 1, <http://repository.stei.ac.id/7609/>.

²⁴ Badan Pusat Statistik, "Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2022," bps.go.id, diakses dari <https://bps.go.id/publication/2022/12/23/9580d8cbc0d52e75f810dfcc/indikator-perumahan-dan-kesehatan-lingkungan-2022.html>, pada tanggal 24 September 2023 pukul 07.39.

²⁵ idxchannel, "Backlog Perumahan di RI Capai 12,71 Juta, Ini Langkah PUPR di 2023," [idxchannel.com](https://www.idxchannel.com/economics/backlog-perumahan-di-ri-capai-1271-juta-ini-langkah-pupr-di-2023), diakses dari <https://www.idxchannel.com/economics/backlog-perumahan-di-ri-capai-1271-juta-ini-langkah-pupr-di-2023>, pada tanggal 24 September 2023 pukul 08.26.

Sektor properti dan real estate menjadi satu dari sekian sub sektor usaha yang mempunyai peranan pada perekonomian dan pembangunan nasional. Terlihat dari kontribusi industri properti dan real estate terhadap produk domestik bruto (PDB) yang mencapai 2,47% pada kuartal II 2022.²⁶ Besarnya kontribusi sektor ini ternyata masih tergolong rendah jika dibandingkan dengan sektor lain, seperti sektor konstruksi yang menyumbang 9,14% terhadap PDB pada 2022 kuartal yang sama.²⁷ Meskipun demikian, sektor properti dan real estate tetap memiliki kontribusi yang signifikan dalam perekonomian negara, diantaranya sumbangsih industri properti dan real estate dalam meningkatkan banyak industri lainnya dikarenakan keterkaitan sektor ini dengan 95 sektor industri lainnya. Kontribusi lain sektor ini yaitu dalam menekan tingkat kemiskinan di Indonesia sebesar 7,83%.²⁸ Penelitian yang dilakukan oleh Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (LPEM FEB UI) 2023, menunjukkan tingkat kemiskinan di Indonesia sebesar 9,54% dari total 274 juta penduduk atau sekitar 26 juta orang.²⁹ Hasil kajian riset LPEM UI juga

²⁶ Teti Purwanti, "2023 Ekonomi Memburuk, Ini Yang Dilakukan Pengusaha Properti," CNBC Indonesia, diakses dari <https://www.cnbcindonesia.com/market/20221129060652-17-391952/2023-ekonomi-memburuk-ini-yang-dilakukan-pengusaha-properti>, pada tanggal 14 Mei 2023 pukul 05.22.

²⁷ Badan Pusat Statistik, "Produk Domestik Bruto Indonesia Menurut Pengeluaran, 2018-2022," bps.go.id, diakses dari <https://www.bps.go.id/publication/2023/05/31/05ffbef00913ff250539c41/produk-domestik-bruto-indonesia-menurut-pengeluaran--2018-2022.html>, pada tanggal 22 September 2023 pukul 18.49.

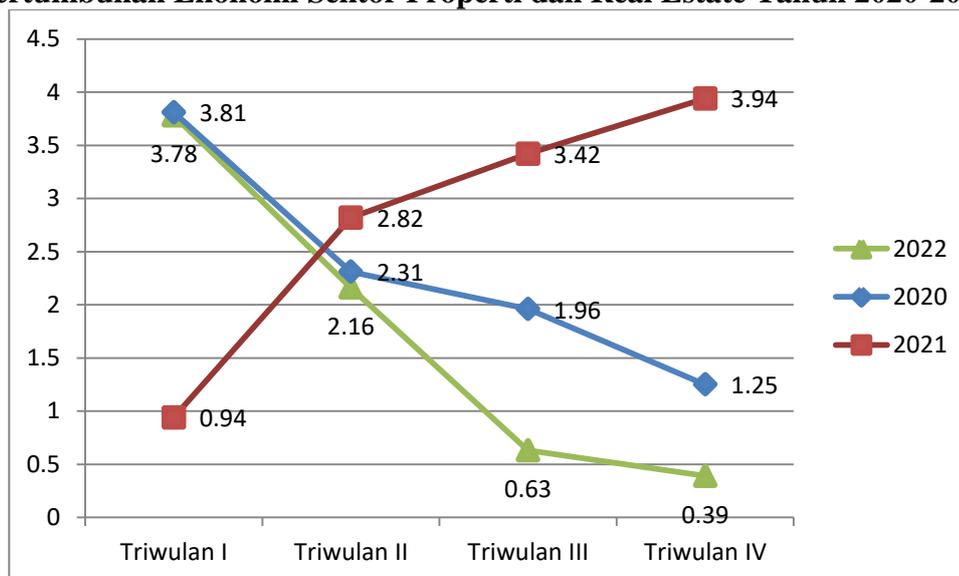
²⁸ Nurtiandriyani Simamora, "Industri Properti Bangkitkan Sektor Lainnya, Kontribusinya Capai Rp 5,78 T Per Tahun," Kontan.co.id, diakses dari <https://amp.kontan.co.id/news/industri-properti-bangkitkan-sektor-lainnya-kontribusinya-capai-rp-578-t-per-tahun>, pada tanggal 24 September 2023 pukul 18.35.

²⁹ Afiffah Rahmah Nurdifa, "Mandeknya Sektor Properti Dapat Picu Kemiskinan hingga 47 Juta Orang di RI," Bisnis.com, diakses dari <https://m.bisnis.com/amp/read/20230410/47/1645481/mandeknya-sektor-properti-dapat-picu-kemiskinan-hingga-47-juta-orang-di-ri>, pada tanggal 24 September 2023 pukul 19.01.

menunjukkan bahwa selama periode 2018-2022, sektor properti, real estate dan konstruksi berkontribusi sebesar 14,63 – 16,30% terhadap PDB nasional.³⁰

Berikut data pertumbuhan sektor properti real estate tahun 2020 -2022.

Gambar 1.1
Pertumbuhan Ekonomi Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2020-2022



Sumber: data diolah dari Badan Pusat Statistik (BPS)

Berdasarkan gambar 1.1 di atas, terlihat bahwa selama tahun 2022, sektor properti dan real estate mengalami pertumbuhan positif walaupun levelnya masih dibawah pertumbuhan saat krisis pandemi Covid-19 tahun 2020. Pertumbuhan sektor properti dan real estate pada kuartal I-2022 tumbuh lebih tinggi dari kuartal yang sama di tahun 2021 yang sebesar 0,94%. Namun, sejak kuartal II-2022 kinerja sektor ini mengalami perlambatan, bahkan di kuartal IV-2022 hanya tumbuh sebesar 0,39% (yoy). Perlambatan pada sektor properti dan real estate

³⁰ Afiffah Rahmah Nurdifa, "LPEM UI: Sektor Properti Hingga Real Estat Sumbang Rp2.865 T ke PDB," *Bisnis.com*, diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20230410/47/1645456/lpem-ui-sektor-properti-hingga-real-estat-sumbang-rp2865-t-ke-pdb>, pada tanggal 14 Mei 2023 pukul 04.28.

dikarenakan konsumsi masyarakat belum pulih sepenuhnya setelah terdampak pandemi Covid-19.³¹

Meskipun mengalami perlambatan, emiten sektor properti dan real estate di tahun 2022 tetap mencatatkan kinerja positif. Misalnya, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang membukukan kenaikan pendapatan dan laba bersih masing-masing Rp7,22 T atau naik 9% dan Rp1,52 T atau naik 50%. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) juga mengalami pertumbuhan pendapatan sebesar 11% atau Rp4,21 T dengan laba bersih melesat 82% menjadi Rp310 M.³² Catatan kinerja positif sektor ini dibantu oleh adanya stimulus dari pemerintah, diantaranya pelonggaran uang muka kredit pemilikan properti hingga nol persen dan adanya kebijakan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) hingga sebesar 50 persen.³³

Namun, kinerja positif emiten-emiten properti dan real estate pada tahun 2022 ternyata belum sejalan dengan performa saham emitennya. Mayoritas saham emiten properti masih tertekan disepanjang tahun 2022, seperti saham CTRA yang terkoreksi 5,15% ke level Rp90 per saham dan saham SMRA yang merosot 32,34% secara *year to date* (ytd) ke level Rp565 per saham.³⁴ Berikut beberapa emiten properti dan real estate dengan kinerja positif tetapi mengalami penurunan *return* saham.

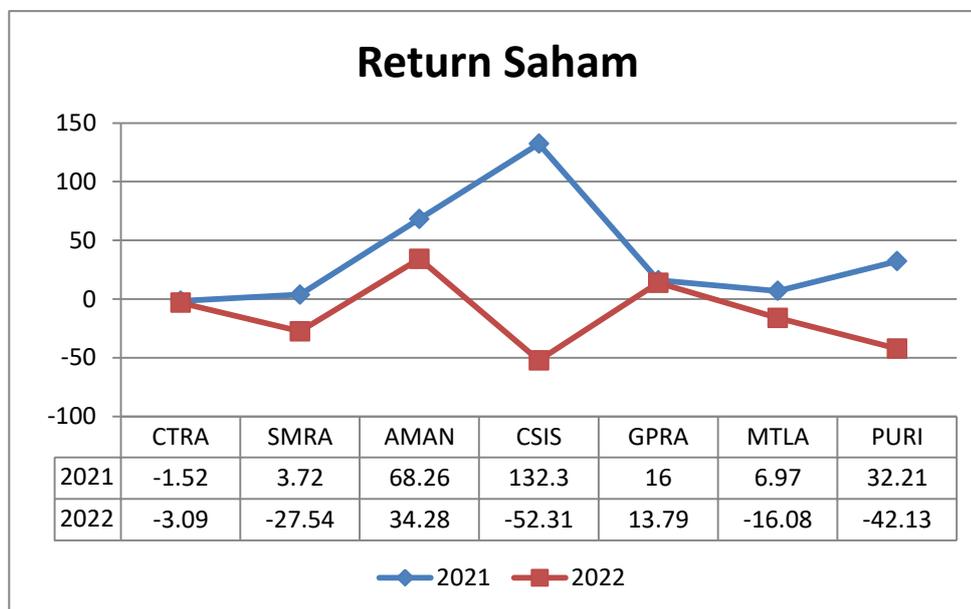
³¹ Sunarsip, "Outlook Properti 2022 dan Prasyarat Pertumbuhannya," CNBC Indonesia, diakses dari <https://www.cnbcindonesia.com/opini/20211220113050-14-300546/outlook-properti-2022-dan-prasyarat-pertumbuhannya>, pada tanggal 16 Mei 2023 pukul 18.21.

³² Nur Qolbi, "Kinerja Moncer, Begini Prospek Emiten Sektor Properti Selanjutnya," Kontan.co.id, diakses dari <https://investasi.kontan.co.id/news/kinerja-moncer-begini-prospek-emiten-sektor-properti-selanjutnya>, pada tanggal 05 Mei 2023 pukul 16.18.

³³ Redaksi, "Rumah.com Beberkan Tantangan Bisnis Properti Tahun 2023 - Iconomics," theiconomics.com, diakses dari <https://www.theiconomics.com/art-of-execution/rumah-com-beberkan-tantangan-bisnis-properti-tahun-2023/>, pada tanggal 23 September 2023 pukul 09.34.

³⁴ Qolbi, "Kinerja Moncer, Begini Prospek Emiten Sektor Properti Selanjutnya."

Gambar 1.2
Return Saham Emiten Properti dan Real Estate Tahun 2021-2022



Sumber: www.idx.co.id (data diolah, 2023)

Dari gambar 1.2 di atas terlihat bahwa *return* saham pada beberapa emiten properti dan real estate pada tahun 2022 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2021. Penurunan *return* saham properti dan real estate ini dikarenakan katalis negatif seperti kenaikan suku bunga dan prediksi perlambatan ekonomi. Penguatan nilai tukar (kurs) rupiah juga menjadi sentimen pemberat performa saham emiten sektor ini. Informasi yang diperoleh dari www.cnbcindonesia.com menginformasikan bahwa data dari Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa sektor properti dan real estate menjadi indeks saham dengan *return* terburuk kedua yang anjlok 6,77% secara *year to date* (ytd) setelah indeks teknologi yang minus 11,46% di sepanjang tahun 2022.³⁵

³⁵ Aaf, "Sektor Properti Mulai Bangkit? Simak Kinerja Sahamnya!," CNBC Indonesia, diakses dari <https://www.cnbcindonesia.com/market/20220816142544-17-364221/sektor-properti-mulai-bangkit-simak-kinerja-sahamnya/2>, pada tanggal 4 Mei 2023 pukul 18.52.

Sektor properti dan real estate adalah salah satu sektor yang tergabung dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Indeks Saham Syariah Indonesia adalah indeks komposit saham-saham syariah yang tercatat di BEI yang diluncurkan pada 12 Mei 2011. Konsituen ISSI adalah keseluruhan saham yang termasuk ke dalam kategori syariah yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan termasuk dalam Daftar Efek Syariah (DES) yang diterbitkan oleh OJK. Penyeleksian konsituen ISSI dilakukan dua kali dalam satu tahun, tepatnya pada bulan Mei dan November, atau sesuai jadwal *review* DES.³⁶ Tujuan dibentuknya ISSI adalah untuk meningkatkan rasa percaya investor dalam berinvestasi pada saham-saham yang berbasis syariah.

Penelitian ini adalah penelitian lanjutan dari beberapa penelitian sebelumnya yang telah diuraikan di latar belakang ini. Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya, antara lain pertama, variabel penelitian yang berbeda, yaitu *earning per share*, *net profit margin*, dan ukuran perusahaan; kedua, objek penelitian yang dilakukan di perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI); dan ketiga, waktu penelitian yang berbeda, yaitu periode 2021-2022.

Berdasarkan paparan fenomena dan perbedaan hasil penelitian terdahulu, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Net Profit Margin* (NPM), dan Ukuran Perusahaan Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2021-2022”**.

³⁶ PT Bursa Efek Indonesia, “Indeks Saham Syariah,” IDX, diakses dari <https://idx.co.id/id/idx-syariah/indeks-saham-syariah/>, pada tanggal 29 Mei 2023 pukul 18.30.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah paparkan sebelumnya, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Apakah *earning per share* memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022?
2. Apakah *net profit margin* memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022?
3. Apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022?
4. Apakah *earning per share*, *net profit margin* dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk menganalisis apakah *earning per share* memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.

2. Untuk menganalisis apakah *net profit margin* memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.
3. Untuk menganalisis apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.
4. Untuk menganalisis apakah *earning per share*, *net profit margin* dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.

D. Kegunaan Penelitian

Berikut beberapa manfaat dari penelitian ini, diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana pembelajaran guna meningkatkan pengetahuan serta wawasan lebih luas terkait pengaruh *earning per share*, *net profit margin*, dan ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI.

2. Manfaat Praktis

Pada dasarnya, penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk berbagai pihak, antara lain:

a. Bagi peneliti

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan bahan untuk meningkatkan pengetahuan, wawasan, dan pengalaman mengenai pengaruh *earning per share*

(EPS), *net profit margin* (NPM), dan ukuran perusahaan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI.

b. Bagi IAIN Madura

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan kepustakaan di perpustakaan IAIN Madura juga sebagai salah satu tambahan sumber kajian atau referensi bagi mahasiswa, khususnya mahasiswa program studi Akuntansi Syariah untuk bahan materi perkuliahan ataupun dalam penyusunan tugas akhir.

c. Bagi masyarakat

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan bahan bacaan yang bermanfaat untuk menambah informasi mengenai variabel yang memengaruhi *return* saham.

E. Asumsi Penelitian

Asumsi penelitian adalah anggapan dasar tentang suatu hal yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang kebenarannya telah diterima oleh peneliti.³⁷ Asumsi pada penelitian ini adalah *return* saham dipengaruhi oleh *earning per share*, *net profit margin*, dan ukuran perusahaan.

F. Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian adalah jawaban sementara terhadap permasalahan penelitian yang kebenarannya belum dapat dibuktikan dan harus diuji secara empiris.³⁸ Adapun hipotesis pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Ha₁: Ada pengaruh *earning per share* secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.

³⁷ Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Pamekasan: IAIN Madura, 2020), 17.

³⁸ *Ibid.*, 18.

2. Ha₂: Ada pengaruh *net profit margin* secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.
3. Ha₃: Ada pengaruh ukuran perusahaan secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.
4. Ha₄: Ada pengaruh *earning per share*, *net profit margin* dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2022.

G. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini memiliki ruang lingkup yang meliputi variabel dan objek penelitian sebagai berikut.

1. Variabel Penelitian

Peneliti memakai beberapa variabel sebagai suatu uji dalam penelitian ini.

Berikut variabel pada penelitian ini:

a. Variabel Independen (X)

Variabel independen merupakan variabel yang nilainya tidak dipengaruhi oleh variabel lain melainkan memengaruhi variabel lain. Variabel independen disebut juga sebagai variabel bebas dan variabel prediktor.³⁹ Adapun variabel independen pada penelitian ini mencakup tiga variabel, yaitu:

³⁹ Dian Maulita dkk., *Metodologi Penelitian Akuntansi* (Padang: Global Eksekutif Teknologi, 2022), 51.

1) *Earning Per Share* (X_1)

Earning per share adalah rasio yang memperlihatkan jumlah keuntungan setiap lembar saham yang akan diperoleh pemegang saham selama satu periode tertentu.⁴⁰ Rumus mencari EPS:

$$EPS = \frac{\text{laba bersih}}{\text{jumlah saham beredar}}$$

2) *Net Profit Margin* (X_2)

Net profit margin adalah rasio yang dipakai untuk mengetahui presentase keuntungan bersih yang diperoleh setelah pajak dibandingkan dengan pendapatan dari penjualan.⁴¹ Rumus menghitung NPM:

$$NPM = \frac{\text{laba bersih}}{\text{total pendapatan}}$$

3) *Ukuran Perusahaan* (X_3)

Ukuran perusahaan adalah ukuran besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat ditinjau dari total aset, total pendapatan, rata-rata pendapatan, dan rata-rata total aset.⁴² Rumus menghitung ukuran perusahaan:

$$\text{Ukuran perusahaan} = \text{Ln}(\text{total aset})$$

b. Variabel Dependen (Y)

Variabel dependen adalah variabel yang nilainya dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel dependen disebut juga sebagai variabel terikat atau variabel tidak

⁴⁰ Irham Fahmi, *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014), 83.

⁴¹ Ivan Gumilar Sambas Putra dkk., *Analisis Laporan Keuangan* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), 60.

⁴² Lela Nurlaela Wati, *Model Corporate Social Responsibility (CSR)* (Jawa Timur: Myra Publisher, 2019), 31.

bebas.⁴³ Variabel dependen pada penelitian ini hanya satu variabel, yaitu *return* saham (Y).

Return saham merupakan keuntungan yang diperoleh perusahaan, individu dan organisasi sebagai akibat dari kebijakan investasi yang dilakukan.⁴⁴ Rumus menghitung *return* saham:

$$\text{Return saham} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan: P_t = harga saham masa saat ini

P_{t-1} = harga saham masa sebelumnya

2. Objek Penelitian

Lokasi penelitian yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2021-2022.

H. Definisi Istilah

Berikut definisi istilah dalam penelitian ini, yaitu:

1. *Earning per share* (EPS) adalah rasio yang memperlihatkan kemampuan setiap lembar saham dalam menghasilkan keuntungan.⁴⁵
2. *Net profit margin* (NPM) adalah rasio yang membandingkan keuntungan bersih setelah pajak dengan total pendapatan.⁴⁶

⁴³ Maulita dkk., *Metodologi Penelitian Akuntansi*, 52.

⁴⁴ Fibria Anggraini Puji Lestari dkk., *Manajemen Keuangan* (Padang: Global Eksekutif Teknologi, 2022), 180.

⁴⁵ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), 199.

⁴⁶ Wastam Wahyu Hidayat, *Dasar-Dasar Analisa Laporan Keuangan* (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2018), 50.

3. Ukuran perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan dilihat dari total aktiva, total pendapatan yang diperoleh perusahaan, dan kapitalisasi pasar.⁴⁷
4. *Return* saham adalah imbalan yang didapatkan pemegang saham atas kebijakan investasi dan dinyatakan dalam presentase dari modal awal investasi.⁴⁸

I. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Judul, Jurnal, Tahun	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Pengaruh <i>Earning Per Share</i> (X_1) Terhadap <i>Return</i> Saham			
1.	Winda Larasati dan Suhono, "Pengaruh <i>Earning Per Share</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> dan <i>Return On Equity</i> Terhadap <i>Return Saham</i> ", <i>Competitive Jurnal Akuntansi dan Keuangan</i> , Vol. 6 No. 1 (2022).	Metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham ($0,078 > 0,05$)
2.	Ajhar Mukhammad Yakhub dan Ika Neni Kristanti, "Pengaruh Kinerja Laporan Keuangan	Jenis penelitian kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS

⁴⁷ Nagian Toni dan Leny Anggara, *Analisis Partial Least Square Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia* (Medan: Merdeka Kreasi Group, 2021), 13.

⁴⁸ Samsul, *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*, 291.

	Terhadap <i>Return</i> Saham Pada Perusahaan yang Tergabung dalam Indeks LQ45 Tahun 2018-2020”, <i>JIMMBA: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen, Bisnis dan Akuntansi</i> , Vol. 4 No. 4 (Agustus, 2022).		berpengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham ($0,001 < 0,05$)
Pengaruh <i>Net Profit Margin</i> (X_2) Terhadap <i>Return</i> Saham			
3.	Alphasyah Lazuardy Sidarta dan Syarifudin, “Pengaruh <i>Return on Asset, Return on Equity, Net Profit Margin</i> , dan <i>Quick Ratio</i> Pada Perusahaan Kesehatan Terhadap <i>Return</i> Saham pada Masa Pandemi COVID-19 (Pada Sektor Industri <i>Healthcare</i> yang Tercatat di BEI Tahun 2019-2020”, <i>Jurnal Akuntansi Kompetif</i> , Vol. 5 No. 3 (September, 2022).	Jenis penelitian kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa NPM berpengaruh terhadap <i>return</i> saham ($0,045 < 0,05$)
4.	Melly Fuji Astuti dan Zulkarnain, “Kemampuan ROA	Jenis penelitian kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan

	dan NPM dalam Memengaruhi <i>Return Saham</i> ”, <i>Winter Journal: IMWI Student Research Journal</i> , Vol. 1 No. 1 (Agustus, 2020).		bahwa NPM tidak berpengaruh positif terhadap <i>return</i> saham ($0,811 > 0,05$)
Pengaruh Ukuran Perusahaan (X₃) Terhadap <i>Return Saham</i>			
5.	Cynthia dan Susanto Salim, “Pengaruh <i>Dividend Yield, Sales Growth, Firm Value, Firm Size</i> Terhadap <i>Return Saham</i> ”, <i>Jurnal Multiparadigma Akuntansi Tarumanagara</i> , Vol. 2 No. 4 (Oktober, 2020).	Metode penelitian kausal dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham ($0,170 > 0,05$)
6.	Annisa Nauli Sinaga, dkk, “ <i>Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Return on Equity, Dividend Payout Ratio</i> dan <i>Size</i> Terhadap <i>Return Saham</i> Perusahaan <i>Trade, Service & Investment</i> Indonesia”, <i>COSTING: Journal of</i>	Metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i>

	<i>Economic, Bussiness and Accounting</i> , Vol. 3 No. 2 (Juni, 2020).		saham (0,000 < 0,05)
--	--	--	----------------------

Sumber: Data diolah (2023)