

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal adalah alternatif bagi perusahaan sebagai sumber pendanaan untuk mengumpulkan modal dengan cara menawarkan sahamnya kepada masyarakat/publik. Keterlibatan masyarakat/publik dalam pasar modal adalah dengan cara membeli saham yang ditawarkan dalam pasar modal. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa terjadi transaksi jual-beli dalam pasar modal layaknya pasar barang dan jasa pada umumnya. Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat (pemodal) atau investor. Menurut Tandelilin (2017), mengenai pengertian pasar modal adalah sebagai berikut: “Pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual-belian sekuritas. Pasar modal juga dapat diartikan sebagai pasar untuk memperjual-belian sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari 1 tahun, seperti saham, obligasi dan reksa dana. Sementara itu, pasar modal menurut Mishkin (2017), yang dialih bahasakan oleh Hutagalung adalah pasar yang memperjual-belian instrumen jangka panjang (jatuh tempo setahun atau lebih) atau instrumen ekuitas.

Meningkatnya kinerja dan pertumbuhan pasar modal, menuntut emiten dan para pelaku pasar modal lainnya untuk melakukan keterbukaan informasi.

Salah satu informasi yang dapat diperoleh investor dan calon investor yang dapat dijadikan pegangan dalam melakukan investasi adalah melihat laporan keuangan. Bagi investor, laporan keuangan dimaksudkan untuk menilai kondisi keuangan dan hasil usaha perusahaan, menilai kemungkinan menanamkan dana dalam perusahaan, menilai kemungkinan melakukan disinventasi (menarik investasi) dari perusahaan dan menjadi dasar memprediksikan kondisi perusahaan dimasa yang akan datang.

Menurut Tandelilin (2017) menyatakan bahwa *return* merupakan faktor yang dapat memotivasi investor dalam berinvestasi serta suatu balasan atas keberanian investor dalam menghadapi risiko atas suatu investasi yang akan dilakukannya. Return adalah tingkat pengembalian yang didapat investor dari kegiatan investasi. Lalu menurut Jogiyanto (2015), berpendapat *return* saham merupakan hasil dari investasi. Dengan demikian para investor sedang mempertaruhkan suatu nilai sekarang untuk sebuah nilai yang diharapkan pada masa mendatang.

Di era globalisasi ini, investasi di bidang property dan real estate mulai banyak diminati oleh investor untuk investasi jangka Panjang, sehingga hal tersebut membuat peneliti tertarik untuk meneliti Perusahaan Property dan Real Estate. Dimana peneliti ingin melihat apakah perusahaan-perusahaan tersebut memiliki pengaruh negative atau positif, dikarenakan pada masa pandemi ini tentunya akan ada perubahan keuangan yang sangat signifikan dari semua perusahaan. Selain itu alasan peneliti memilih objek tersebut dikarenakan penelitian ingin mengetahui pengaruh kinerja keuangan dari Perusahaan Property dan Real Estate periode 2019-2021.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Januardin dkk., (2020), tentang “Pengaruh DER, NPM dan PER terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Property dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia” dengan hasil Dimana Secara parsial, *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Secara parsial, *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Secara parsial, *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Jadi, Secara simultan, variabel independen yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Selanjutnya dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Wulandari, dkk., (2021) tentang “Pengaruh DER, CR, DPR, EPS, Inflasi, dan Pertumbuhan Arus Kas Operasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sektor Property, *Real Estate* dan Kontruksi Bangunan Di BEI” dengan variabel independent DER, CR, DPR, dan EPS, teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linier berganda. Dimana didapatkan hasil penelitian dari Variabel bebas atau independent dari DER, CR, DPR, EPS, Inflasi, dan Pertumbuhan Arus Kas Operasi tidak berpengaruh pada variabel terikat atau dependen return saham secara bersama-sama atau simultan.

Menurut Kasmir (2018), terdapat 6 jenis rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, profitabilitas, pertumbuhan dan penilaian. Rasio-rasio keuangan tersebut digunakan untuk menjelaskan kekuatan dan kelemahan dari kondisi keuangan suatu perusahaan serta dapat memprediksi *return* saham di pasar modal.

Rasio-rasio yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu meliputi rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, PER (*Price to Earning Ratio*) dan EPS (*Earning Per Share*). Rasio likuiditas yang digunakan adalah *Current Ratio*. Rasio profitabilitas yang berfungsi dan sering digunakan untuk memprediksi harga saham atau *return* saham adalah *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS), *Price to Earning Ratio* (PER). Rasio Solvabilitas yang digunakan adalah *Debt to Equity Ratio* (DER).

Menurut Kasmir (2016), rasio lancar atau *current ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Menurut Kasmir (2016), berpendapat *Return On Asset* (ROA) merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang terpenting di antara rasio profitabilitas yang ada. ROA merupakan rasio tingkat pengembalian yang diharapkan atas modal yang ditanamkan yang dihitung dengan cara laba bersih dibagi dengan rata-rata asset.

Rasio solvabilitas merupakan rasio untuk mengukur seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. “Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dikuidasi) (Kasmir, 2018)”. Menurut Kasmir (2016), mengatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas.

Menurut Darmadji & Fakhruddin (2016), menjelaskan bahwa *Earning Per Share* (EPS) merupakan salah satu jenis rasio keuangan dimana rasio ini menunjukkan bagian laba untuk setiap saham yang beredar. Semakin tinggi nilai EPS tentu saja menggembirakan pemegang saham karena makin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham dan kemungkinan peningkatan jumlah dividen yang diterima pemegang saham juga akan meningkat. Menurut Tandililin (2016), menjelaskan bahwa EPS (*Earning Per Share*) merupakan laba bersih dari perusahaan yang siap dibagikan kepada para pemegang saham yang di bagi dengan jumlah lembar saham perusahaan yang beredar di pasaran.

Menurut Tandililin (2017), menyatakan bahwa: "*Price Earning Ratio* adalah rasio yang membandingkan antara harga saham terhadap *earning* perusahaan. Menurut Tandililin (2017), menyatakan bahwa *Price Earning Ratio* (PER) adalah sebagai berikut: "*Price Earning Ratio* (PER) mengindikasikan banyaknya rupiah dari laba yang saat ini investor bersedia membayar sahamnya, Dengan kata lain PER merupakan harga untuk tiap rupiah laba". Perbandingan antara market price per share (harga pasar per lembar saham) dengan *earning per share* (laba perlembar saham), maka PER merupakan rasio yang digunakan investor untuk menilai saham suatu perusahaan.

Berdasarkan dari hasil uraian diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang "**Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021**".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, dapat dirumuskan pertanyaan peneliti sebagai berikut :

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
2. Apakah Solvabilitas berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
4. Apakah *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
5. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.

3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh PER terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.
5. Untuk mengetahui pengaruh EPS terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk bahan perkembangan ilmu saham yang berkaitan dengan Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.

2. Manfaat Praktis

Bagi Perusahaan yang diteliti, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap Perusahaan Property dan *Real Estate* agar lebih memperhatikan pengaruh-pengaruh Kinerja Keuangan terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Property dan *Real Estate*.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Teori sinyal memberikan gambaran bahwa sinyal atau isyarat merupakan suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan yang memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan (Brigham dan Houston, 2015).

Signalling theory menjelaskan bahwa laporan keuangan yang baik merupakan sinyal atau tanda bahwa perusahaan juga telah beroperasi dengan baik. Manajer berkewajiban memberikan sinyal mengenai kondisi perusahaan kepada pemilik sebagai wujud dari tanggung jawab atas pengelolaan perusahaan. Teori sinyal menjelaskan mengapa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan kepada pihak eksternal. Dorongan perusahaan untuk memberikan informasi adalah karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dan pihak luar karena perusahaan mengetahui lebih banyak mengenai perusahaan dan prospek yang akan datang dari pada pihak luar (khususnya investor dan kreditur). Menurut Samsul (2015), saham adalah tanda bukti kepemilikan perusahaan. Bukti bahwa seseorang atau suatu pihak dapat dianggap sebagai pemegang saham apabila seseorang atau suatu pihak sudah tercatat sebagai pemegang saham dalam buku

yang disebut daftar pemegang saham. Dalam *return* saham semakin besar risiko yang ditanggung oleh pemegang saham, maka keuntungan akan semakin besar pula.

Hubungan teori signal dengan kinerja keuangan perusahaan adalah pengungkapan yang semakin luas akan memberikan sinyal positif kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan (*stakeholder*) maupun para pemegang saham perusahaan (*shareholder*). Semakin luas informasi yang disampaikan kepada *stakeholder* dan *shareholder* maka akan semakin memperbanyak informasi yang diterima mengenai perusahaan. Hal ini akan menimbulkan kepercayaan *stakeholder* dan *shareholder* kepada perusahaan. Kepercayaan itu ditunjukkan *stakeholder* dengan diterimanya produk-produk perusahaan sehingga akan meningkatkan laba perusahaan (Sasbandi, 2019). Sedangkan hubungan teori signal dengan return saham adalah apabila sinyal perusahaan yang diberikan adalah kabar baik (*good news*) maka diharapkan dapat meningkatkan harga saham perusahaan, sebaliknya apabila sinyal yang diberikan kabar buruk (*bad news*) maka harga saham akan mengalami penurunan. Sinyal – sinyal tersebut dapat diberikan perusahaan melalui penyampaian laporan keuangan (Kombih dan Suhardianto, 2017).

2.1.2 Return Saham

Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi, sedangkan saham adalah tanda bukti kepemilikan dalam suatu

perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Maka *return* saham merupakan pembayaran yang diterima karena hak kepemilikannya.

Menurut Tandelilin (2017), menyatakan bahwa *return* merupakan faktor yang dapat memotivasi investor dalam berinvestasi serta suatu balasan atas keberanian investor dalam menghadapi risiko atas suatu investasi yang akan dilakukannya. *Return* adalah tingkat pengembalian yang didapat investor dari kegiatan investasi. Menurut Jogiyanto (2015), menyatakan bahwa *return* saham adalah nilai atau hasil yang didapat dari aktivitas dalam investasi.

Ada dua macam saham yang dikeluarkan oleh perusahaan, yakni saham preferen dan saham biasa. Menurut Tandelilin (2017), menyatakan bahwa saham preferen adalah saham istimewa atau saham pemiliknya mempunyai hak lebih dibandingkan dengan pemilik saham biasa. Dividen yang diterima pemilik saham preferen ini tetap dan tidak pernah berubah. Biasanya saham preferen ini diterbitkan oleh perusahaan secara terbatas. Saham biasa adalah sertifikat tanda bukti kepemilikan perusahaan. Pemilik saham biasa ini akan menerima hak sebagian dividen suatu perusahaan dan apabila suatu perusahaan mengalami kerugian maka wajib menanggung risikonya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Analisis 3 fundamental menurut

Tandelilin (2017), adalah sebuah cara menilai suatu saham dalam menghitung nilai intrinsik suatu saham dengan melakukan uji faktor-faktor yang bisa mempengaruhi, yaitu faktor makroekonomi serta faktor internal perusahaan. Analisis teknikal menurut Tandelilin (2017), adalah analisis teknik dalam memperkirakan tujuan pergerakan nilai saham dan indikator pasar saham yang meliputi data pasar historis seperti informasi tentang harga dan informasi tentang volume.

Menurut Zulfikar (2016), return saham terdiri dari dua komponen yaitu $\text{Return} = \text{yield} + \text{capital gain (loss)}$. Capital gain atau capital loss merupakan selisih dari harga investasi sekarang relatif dengan harga periode tertentu. Terdapat dua komponen return saham yaitu capital gain (loss) dan yield yang merupakan kenaikan atau penurunan harga saham yang memberikan keuntungan dan kerugian bagi investor, hal ini pula jika kita membeli saham, yield akan menunjukkan besarnya deviden yang kita peroleh.

2.1.3 Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas yang digunakan adalah Current ratio. Dimana menurut Kasmir (2016), menerangkan bahwa: “Rasio lancar atau (*current ratio*) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan”. Menurut Mamduh (2016), menerangkan bahwa: “Rasio lancar

mengukur kemampuan perusahaan memenuhi utang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancarnya (aktiva yang akan berubah menjadi kas dalam waktu satu tahun atau satu siklus bisnis)”.

Dari hasil pengukuran rasio, apabila rasio lancar rendah, dapat dikatakan bahwa perusahaan kurang modal untuk membayar utang. Namun, apabila hasil pengukuran rasio tinggi, belum tentu kondisi perusahaan sedang baik. Hal ini dapat saja terjadi karena kas tidak digunakan sebaik mungkin (Kasmir, 2016). Rasio yang rendah menunjukkan risiko likuiditas yang tinggi, sedangkan rasio lancar yang tinggi menunjukkan adanya kelebihan aktiva lancar, yang akan mempunyai pengaruh yang tidak baik terhadap profitabilitas perusahaan. Aktiva lancar secara umum menghasilkan return yang lebih rendah dibandingkan dengan aktiva tetap (Mamduh, 2016).

Current Ratio mempunyai standar 2:1 atau 200% yang berarti current ratio perusahaan lebih dari 200% dinilai likuid, jika kurang dari 200% dinilai ilikuid (Danang, 2016).

2.1.4 Rasio Solvabilitas

Menurut Hery (2017), Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Dengan kata lain rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar beban utang yang harus ditanggung oleh perusahaan dalam rangka pemenuhan aset. Dalam hal ini jenis rasio solvabilitas yang digunakan adalah *Debt to*

Equity Ratio. Menurut Hery (2015) *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal. DER yang tinggi menandakan modal usaha lebih banyak dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan penggunaan modal sendiri.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas (Kasmir, 2018). *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah menunjukkan beberapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk keseluruhan utangnya. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin tinggi jumlah dana dari luar yang harus dijamin dengan jumlah modal sendiri. Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) yang semakin tinggi menunjukkan bahwa komposisi total utang semakin besar dibanding dengan total modal sendiri (Hani, 2015).

2.1.5 Rasio Profitabilitas

Menurut Sartono dan Fatmawati (2017), profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Pada umumnya perusahaan lebih menyukai pendapatan yang mereka terima digunakan sebagai sumber utama dalam pembiayaan untuk investasi. Apabila dari sumber maka alternative yang lain yang digunakan adalah dengan mengeluarkan hutang, baru kemudian mengeluarkan saham baru sebagai alternative untuk pembiayaan.

Menurut Hery (2015), menyatakan biasanya penggunaan rasio profitabilitas disesuaikan dengan tujuan dan kebutuhan perusahaan. Berikut adalah jenis rasio profitabilitas yang lazim digunakan dalam praktik untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba adalah ROA. Menurut Kasmir (2016), mendefinisikan *Return On Asset* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Menurut Mamduh (2016), mengatakan bahwa, *Return on Asset* (ROA) merupakan rasio keuangan perusahaan yang berhubungan dengan profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan atau laba pada tingkat pendapatan, aset dan modal saham tertentu. Dengan mengetahui ROA, kita dapat menilai apakah perusahaan telah efisien dalam menggunakan aktivitya dalam kegiatan operasi untuk menghasilkan keuntungan.

2.1.6 Price Earning Ratio (PER)

Menurut Tandeilin (2017), menyatakan bahwa *Price Earning Ratio* (PER) adalah sebagai berikut: “*Price Earning Ratio* (PER) mengindikasikan banyaknya rupiah dari laba yang saat ini investor untuk bersedia membayar sahamnya, Dengan kata lain PER merupakan harga untuk tiap rupiah laba”. Menurut Suselo et al. (2015) “*Price Earning Ratio* (PER) merupakan perbandingan antara harga pasar suatu saham dengan laba per saham. Semakin kecil *Price Earning Ratio* (PER)” suatu saham, maka semakin besar daya tarik

saham sebagai suatu investasi, karena saham tersebut termasuk murah. *Price Earning Ratio* (PER) adalah “rasio yang digunakan untuk menggambarkan apresiasi pasar kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba. Rasio ini bertujuan untuk memprediksi berapa kali laba yang dihasilkan oleh suatu perusahaan dibandingkan dengan harga sahamnya pada periode tertentu. Semakin kecil *Price Earning Ratio* (PER), maka akan semakin baik. Rasio ini mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan laba per lembar saham yang diperoleh para pemegang saham” (Ramadhani, 2016).

2.1.7 *Earning Pershare* (EPS)

Earning Pershare (EPS) merupakan rasio yang menggambarkan jumlah rupiah yang diperoleh untuk setiap lembar saham dan mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi para pemegang saham (Mahardiks, 2017).

Pada umumnya manajemen, pemegang saham dan calon pemegang saham sangat tertarik dengan EPS, karena menggambarkan jumlah rupiah yang diperoleh setiap pemegang saham biasa. EPS dianggap sebagai alat ukur kinerja keuangan suatu perusahaan yang penting bagi manajemen dan investor. Dimana EPS yang besar menandakan kemampuan perusahaan yang lebih besar dalam menghasilkan keuntungan bersih dari setiap lembar saham. Peningkatan EPS menandakan perusahaan berhasil meningkatkan

taraf kemakmuran investor untuk menambah jumlah modal yang ditanam pada perusahaan.

Kepercayaan investor kepada emiten selalu dibarengi dengan permintaan akan saham emiten. Apabila permintaan saham naik maka harga saham pun meningkat, maka *return* saham akan meningkat. Sebaliknya apabila perusahaan tidak dapat meningkatkan laba untuk tiap lembar saham, maka investor menilai perusahaan tidak dapat memberikan keuntungan.

2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu dari peneliti sebelumnya yang berkaitan dengan Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas, DER, dan PER terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Property dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020 sebagai acuan dalam penelitian ini:

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Januardin dkk., Tahun 2020, tentang “Pengaruh DER, NPM dan PER terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Sektor Property dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia” dimana variabel independen dari penelitian ini adalah DER, NPM, dan PER dengan teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda, hasil dari penelitian ini adalah dimana secara parsial, *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Secara parsial, *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Secara parsial, *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Jadi dapat disimpulkan, Secara simultan, variabel independen yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net*

Profit Margin (NPM), dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Atidhira, dkk Tahun 2017 tentang “Pengaruh *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, *Earnings per Share*, dan *Company Size on Share Return in Property and Real Estate Companies*”. Teknik Analisa yang digunakan adalah Regresi linier berganda, hasil penelitian menunjukkan variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Earning per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Sedangkan *Return On Asset* (ROA) dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap *return* saham pada industri property dan real estate.

Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Bakhtiar, Tahun 2017, tentang “Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), dan *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *Return Saham*”. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah ROA, ROE, DER, EPS dan PER. Teknik analisis yang digunakan adalah Analisis kuantitatif. Dimana hasil dari penelitian ini adalah *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*.

Penelitian yang dilakukan oleh Sudarsono, dkk., Tahun 2016 tentang “Faktor - Faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2009 s/d 2014” dengan variabel penelitian ROA, dan DER, Teknik yang digunakan adalah regresi berganda dengan didapatkan hasil penelitian dimana Inflasi

berpengaruh negatif terhadap *Return* saham, Tingkat suku bunga berpengaruh positif terhadap *Return* saham, Nilai tukar Rupiah terhadap US Dollar berpengaruh positif terhadap *Return* saham, *Return on Asset* (ROA) berpengaruh negatif terhadap *Return* saham, *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *Return* saham, dan Ukuran perusahaan (*size*) berpengaruh positif terhadap *Return* saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Mustofa, dkk., Tahun 2020 tentang “Analisis Pengaruh *Price Earning Ratio* dan *Earning Per Share* terhadap *Return* Saham pada Sub Sektor Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI” dengan variabel penelitian EPS, dan PER, dengan teknik analisis yang digunakan analisis regresi linier berganda, dimana hasil dari penelitian tersebut *Price Earning Ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap *return* saham. *Earning Per Share* memiliki berpengaruh terhadap *Return* Saham. Hasil secara bersama-sama (simultan) *Price Earning Ratio* dan *Earning Per Share* menunjukkan adanya pengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan di subsektor Property dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2014-2018.

Penelitian yang dilakukan oleh Latifah, dkk., Tahun 2019 tentang “Analisis Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Return On Equity* Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Real Estate dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2017”. Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah CR, DER, dan ROE. Teknik analisis penelitian yang digunakan adalah statistik deskriptif, dimana didapatkan hasil *Current Ratio* (CR) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan *Real Estate* dan Property di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017. *Debt to Equity*

Ratio (DER) berpengaruh negative terhadap return saham pada perusahaan *Real Estate* dan Property di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017. *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap return saham pada perusahaan *Real Estate* dan Property di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

Penelitian yang dilakukan oleh Wulandari, dkk., Tahun 2021 tentang “Pengaruh DER, CR, DPR, EPS, Inflasi, dan Pertumbuhan Arus Kas Operasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sektor Property, *Real Estate* dan Kontruksi Bangunan Di BEI” dengan variabel independent DER, CR, DPR, dan EPS, teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linier berganda. Dimana didapatkan hasil penelitian dari Variabel bebas atau independent dari DER, CR, DPR, EPS, Inflasi, dan Pertumbuhan Arus Kas Operasi tidak berpengaruh pada variabel terikat atau dependen return saham secara bersama-sama atau simultan.

Penelitian yang dilakukan oleh Abdurrohman, dkk., Tahun 2021 tentang “Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Return On Equity* Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Real Estate* dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia” dimana variabel bebasnya adalah CR dan DER dengan teknik penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis statistik dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian yang didapatkan *Current Ratio* memiliki pengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hal ini menunjukkan perusahaan sangat likuid karena memiliki asset lancar lebih besar dari kewajiban lancarnya sehingga perusahaan mampu untuk melunasi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh negatif terhadap *Return saham*. Hasil penelitian ini

menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* maka akan menurunkan *Return Saham*. *Return On Equity* memiliki pengaruh positif yang terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan tingginya *Return On Equity* memiliki arti bahwa perusahaan memaksimalkan ekuitasnya secara efektif dan efisien, dan semakin tinggi *Return On Equity* memperlihatkan perusahaan berhasil dalam mengelola maupun memperdayakan ekuitasnya untuk menghasilkan laba. Pengaruh variabel independen yaitu, *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Equity* secara bersama-sama berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan Property dan *Real Estate* memiliki kinerja yang baik sebab perusahaan dapat membayar hutang jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dan pendanaan yang berasal dari hutang jangka panjang dari pihak luar dapat terlunasi dengan bertahap serta perusahaan berhasil dalam mengelola dan memperdayakan ekuitasnya untuk menghasilkan laba.

Penelitian yang dilakukan oleh Devi, dkk., Tahun 2019 tentang “Analisis Pengaruh ROA, DER, PER dan Nilai Tukar Terhadap *Return Saham*”, Teknik yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa variabel ROA, DER, PER berpengaruh terhadap return saham sedangkan faktor eksternal yaitu nilai tukar tidak berpengaruh terhadap *return saham*.

Penelitian yang dilakukan oleh Sinaga, dkk., Tahun 2020 tentang “*Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Dividen Payout Ratio* dan *Size* Terhadap *Return Saham* Perusahaan *Trade, Service & Investment* Indonesia” Teknik analisis yang digunakan adalah Regresi Linier Berganda, sehingga

didapatkan hasil bahwa *Current Ratio* (CR), *Return On Equity*, dan *Dividen payout Ratio* berpengaruh positif terhadap *Return* saham sedangkan DER berpengaruh negatif terhadap *Return* saham pada perusahaan Trade, Service & Investment yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

Penelitian yang dilakukan oleh Hidayat, Tahun 2020 tentang “Pengaruh Likuiditas (CR) Terhadap *Return* Saham : Peran Pemediasi Profitabilitas (ROE) Pada Perusahaan Sub Sektor Kontruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018” Teknik analisis yang digunakan adalah Analisis Statistik Deskriptif, sehingga didapatkan hasil penelitian ini Rasio likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR), Rasio solvabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE), Rasio likuiditas *Current Ratio* (CR) yang dimediasi oleh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return* Saham menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh positif terhadap *Return* saham, dan Rasio likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR) menunjukkan hasil bahwa terdapat pengaruh positif terhadap *Return On Equity* perusahaan sub sektor konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah sama-sama meneliti Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap *Return Saham*. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini adalah adanya perbedaan penggunaan variabel independennya.