

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Investasi dapat menjadi salah satu media sumber dana yang cukup besar bagi Indonesia di tengah masa perbaikan ekonomi yang sedang dihadapi, investasi sendiri memiliki pengertian sebagai komitmen dari dana lain yang dilaksanakan saat ini dengan tujuan untuk mendapatkan profit di masa depan (Tandelilin, 2017). Aktivitas investasi dapat menjadi salah satu faktor pendorong peningkatan perekonomian negara yang sejalan dengan tuntutan perkembangan masyarakat dan kebutuhannya. Peningkatan pertumbuhan ekonomi Indonesia tidak terlepas dari perkembangan yang terjadi pada aktivitas investasi yang ada dalam pasar modal di Indonesia.

Berdasarkan pendapat dari (Taufiq dkk., 2021), pasar modal dianggap sebagai salah satu media yang efisien bagi pembangunan suatu negara karena pasar modal dapat dimanfaatkan sebagai alat untuk menghimpun dana dalam jangka panjang bagi para investor sehingga nantinya dapat disalurkan bagi pembangunan suatu negara. Pasar modal memiliki fungsi perantara (*intermediaries*) dimana dalam fungsi ini pasar modal dapat menunjukkan peran pentingnya dalam menopang perekonomian karena dapat menjembatani antara pihak yang memerlukan dana dan pihak yang memiliki kelebihan dana. Pasar modal juga dapat mengoptimalkan alokasi dana karena nantinya investor bisa memilih pilihan investasi yang dapat memberikan *return* yang paling efektif, sehingga akhirnya dana dari investor tersebut dapat dimanfaatkan secara produktif oleh perusahaan (Tandelilin, 2017). Eksistensi pasar modal di Indonesia dapat menjadi faktor pendorong dan penarik bagi para investor untuk menanamkan modalnya di berbagai instrumen investasi yang ada di Indonesia.

Pasar modal Indonesia memiliki ruang yang besar untuk terus mengembangkan kontribusinya terhadap pertumbuhan perekonomian nasional. Pengembangan kontribusi pasar modal terhadap pertumbuhan perekonomian nasional dapat terlihat dari kinerja pasar modal sepanjang tahun 2022 yang terus menunjukkan kestabilan dan kinerja yang positif, hasil kinerja pasar modal ini

dapat tercermin melalui beberapa indikator seperti stabilitas pasar, aktivitas perdagangan, jumlah penghimpun dana, dan jumlah investor ritel yang terus mencatatkan rekor tertinggi. Pada akhir tahun 2022, kapitalisasi pasar modal tercatat tumbuh sebesar 15.06% secara *year-to-date* yaitu sebesar Rp 9,499 triliun atau 50% dari Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia tahun 2022 ((OJK), 2023).

Salah satu bentuk investasi di pasar modal yang paling menarik saat ini adalah saham karena investor bisa mendapatkan *return* saham, dimana *return* saham ini dapat berperan sebagai salah satu faktor yang dapat mendorong para investor untuk berinvestasi. Pengertian *return* saham sendiri menurut (Tandelilin, 2017) adalah tingkat pengembalian yang didapatkan seiring dengan risiko investasi yang sudah diambil. *Return* saham sangat dipertimbangkan oleh investor karena dapat menjadi salah satu keuntungan yang bisa dirasakan secara langsung dalam berinvestasi, selain itu tingginya tingkat *return* saham dapat membangkitkan keinginan masyarakat untuk melakukan investasi yang dapat berpengaruh pada meningkatnya kegiatan perdagangan saham di pasar modal.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham diantaranya adalah faktor mikro yang asalnya dari internal perusahaan seperti laba bersih per saham, nilai buku per saham, rasio utang terhadap ekuitas, dan juga rasio keuangan lain. Selain faktor mikro, terdapat juga faktor makro yang merupakan faktor yang asalnya dari eksternal perusahaan, faktor ini terbagi menjadi dua yaitu faktor makro ekonomi seperti bunga umum domestik, tingkat harga energi dunia, inflasi, kurs valuta asing, dan juga kondisi perekonomian internasional. Lalu faktor lainnya adalah faktor makro *non*-ekonomi seperti peristiwa politik di dalam dan di luar negeri, terjadinya perang, adanya demonstrasi, dan juga terjadinya kasus lingkungan hidup (Samsul, 2006).

Return saham bisa didapatkan jika terjadi kenaikan harga saham yang menyebabkan nilai jual saham pun menjadi lebih besar dibandingkan dengan nilai belinya. Indonesia memiliki kondisi pasar modal yang sedang berkembang (*emerging market*), dimana perkembangannya ini sangat sensitif terhadap kondisi makro ekonomi secara keseluruhan (Novianto, 2011). Lingkup ekonomi makro adalah lingkup yang bisa berpengaruh pada aktivitas sehari-hari

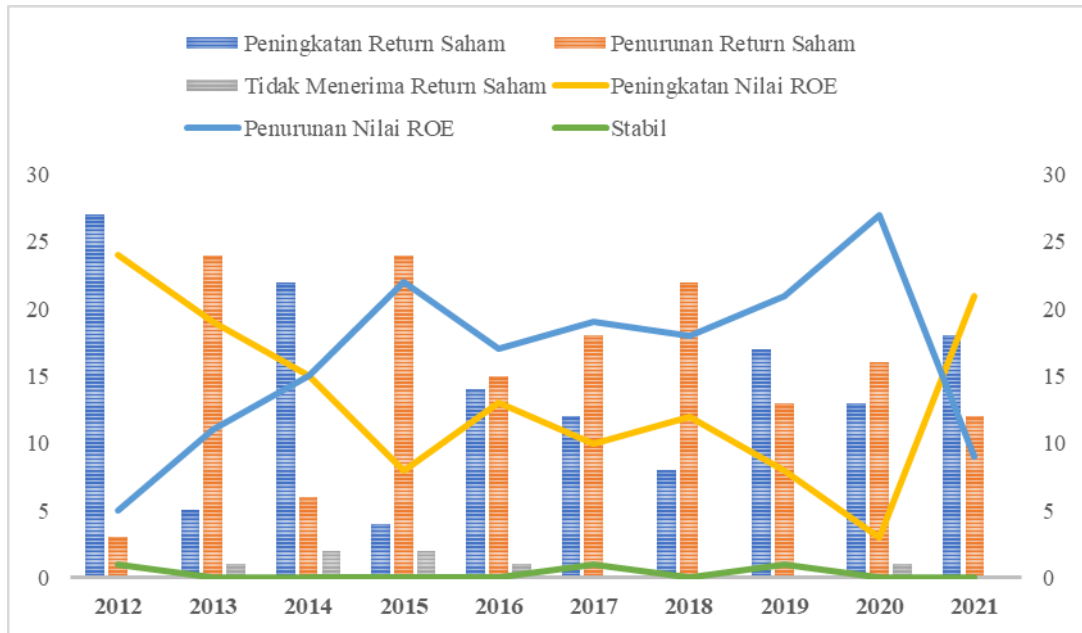
perusahaan. Kecakapan investor dalam memahami dan memperkirakan keadaan ekonomi makro di masa depan sangatlah bermanfaat untuk membuat keputusan investasi yang menguntungkan.

Sektor properti memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian dan pembangunan yang ada di Indonesia. Industri properti kian bertransformasi menjadi salah satu *leading* sektor yang dapat merangsang perekonomian Indonesia. Selama periode 2018 hingga 2022, kontribusi sektor properti terhadap PDB Nasional adalah sebesar Rp 2,349 triliun – Rp 2,865 triliun per tahun atau setara dengan 14% – 16% terhadap PDB Nasional yang disertakan dengan *spillover effect* pada 183 sektor lainnya dari sisi *output*, *income*, dan juga efek lainnya bagi pembangunan. Selain itu, sektor properti juga berperan penting pada terciptanya lapangan pekerjaan dimana sektor ini mempekerjakan 13.8 juta orang atau 10.2% dari total tenaga kerja Indonesia dengan realisasi investasi yang berhasil berada di posisi ke empat terbesar yaitu menyumbang sebesar Rp 109.4 triliun (KADIN Indonesia, 2023). Pada kuartal kedua tahun 2022, sektor properti membuktikan peran pentingnya melalui kontribusi terhadap PDB dimana mencapai 2.47% (*yoy*) untuk *real estate* dan 9.14% (*yoy*) untuk konstruksi bangunan dan berhasil masuk ke dalam lima sektor dengan kontribusi tertinggi untuk pertumbuhan ekonomi Indonesia periode kuartal kedua tahun 2022 (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, 2022).

Emiten properti di Indonesia sendiri terus memperlihatkan peningkatan performanya selama beberapa tahun terakhir. Akan tetapi dalam periode 2012 – 2021, kondisi perekonomian Indonesia diketahui cenderung mengalami perlambatan yang sejalan dengan menurunnya daya beli masyarakat dalam beberapa tahun terakhir. Melemahnya daya beli masyarakat membuat investasi properti di beberapa tahun terakhir susah bergerak, dimana hal ini menyebabkan para investor sulit untuk menjual aset yang mereka miliki dengan harga yang lebih tinggi. Walaupun indeks sektor properti mengalami penurunan, akan tetapi saham emiten yang ada pada sektor ini masih terbilang likuid karena investasi pada sektor properti bersifat jangka panjang.

Investor akan terdorong untuk melakukan investasi di sektor properti karena harga tanah dan bangunan yang akan cenderung meningkat, pada saat *supply* tanah bersifat tetap dan pada saat *demand* akan bertambah. Pertambahan *demand* ini diiringi dengan meningkatnya jumlah penduduk dan meningkatnya pula kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal serta tempat berkegiatan. Oleh karena itu, walaupun indeks sektor properti pada beberapa tahun terakhir menunjukkan penurunan tetapi pada kenyataannya kebutuhan masyarakat akan properti masih sangat tinggi dan pertumbuhan jumlah masyarakat itu sendiri mengindikasikan bahwa sektor properti masih menjadi sektor pilihan untuk berinvestasi dalam jangka menengah dan jangka panjang.

Laporan keuangan suatu perusahaan memiliki peran penting dalam menggambarkan kondisi keuangan dan menilai kinerja keuangan dari perusahaan tersebut. Kinerja keuangan menjadi salah satu faktor mikro yang berpengaruh pada kenaikan atau penurunan harga saham yang ada di pasar modal, dimana salah satu parameter kinerja keuangan perusahaan ditunjukkan dalam bentuk rasio keuangan yang memiliki daya prediksi yang lebih kuat dibandingkan rasio lainnya terhadap *return* saham (Sambora dkk., 2014). *Return on Equity* (ROE) merupakan salah satu rasio profitabilitas dalam rasio keuangan yang dapat dimanfaatkan oleh para investor untuk menilai bagaimana peluang suatu perusahaan di masa depan dan untuk melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan tersebut (Andyani & Mustanda, 2018). Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh (Sambora dkk., 2014), nilai ROE yang tinggi menandakan baiknya kondisi perusahaan dengan semakin besarnya pula penghasilan yang didapatkan oleh perusahaan. Kondisi ini akan mempengaruhi peningkatan harga saham perusahaan tersebut yang akan memberikan dampak yang positif pula bagi *return* saham yang didapatkan investor, dapat dikatakan bahwa ROE memiliki hubungan yang positif terhadap *return* saham perusahaan.



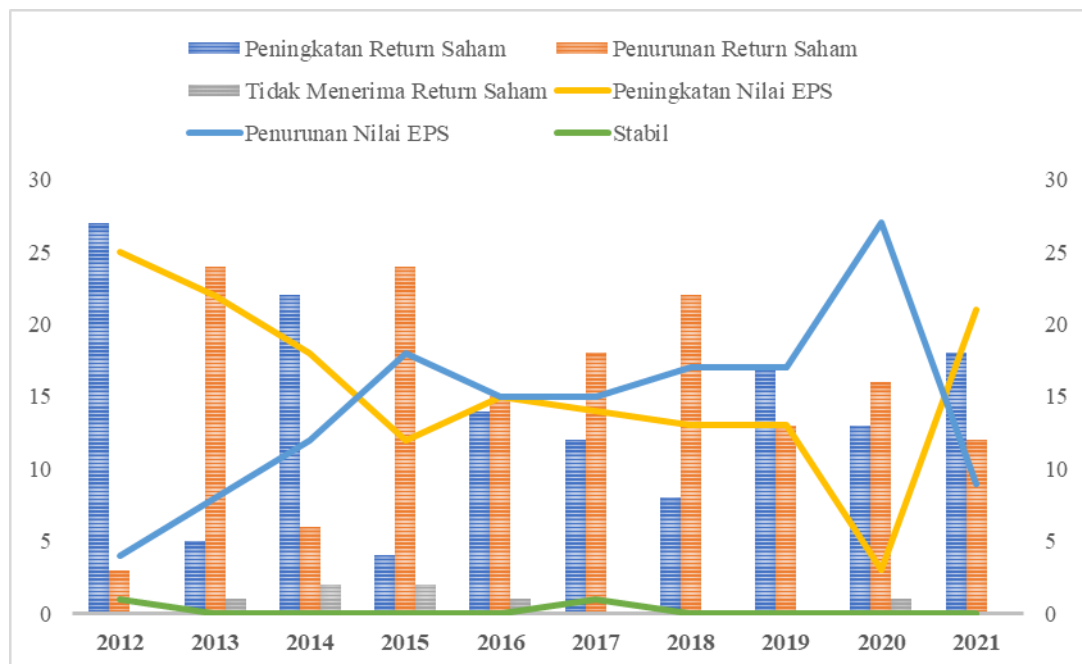
Sumber: Bursa Efek Indonesia (2012 – 2021)

Grafik 1 Perbandingan Nilai ROE dan *Return* Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021

Berdasarkan Grafik 1 kita dapat melihat perbandingan jumlah perusahaan sektor properti yang mengalami peningkatan ataupun penurunan nilai ROE dan *return* saham dalam periode 2012 – 2021. Pada tahun 2013, jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan nilai ROE lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan nilai ROE akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham. Lalu, pada tahun 2019 jumlah perusahaan yang mengalami penurunan nilai ROE lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan nilai ROE akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham. Salah satu perusahaan yang mengalami pergerakan berbanding terbalik antara ROE dan *return* saham adalah PT Ciputra Development Tbk (CTRA), dimana nilai ROE CTRA mengalami peningkatan sebesar 4.8% menjadi 15.3% pada tahun 2013 dibandingkan dengan tahun 2012 yang hanya sebesar 10.5% sedangkan pada tahun 2013 para investor justru mengalami kerugian sebesar -6.25% dibandingkan dengan tahun 2012 yang mendapatkan *return* saham sebesar

48.15%. Kondisi ini berbanding terbalik dengan pendapat dari (Sambora dkk., 2014) yang mengatakan apabila nilai ROE meningkat ke tingkat yang lebih tinggi maka dapat berpengaruh pada meningkatnya harga saham perusahaan, sehingga akan memberikan dampak yang positif bagi *return* saham yang diterima oleh investor.

Salah satu rasio penilaian pasar dalam rasio keuangan adalah *Earning Per Share* (EPS), yang menggambarkan laba per lembar saham yang diperoleh oleh investor sebagai hasil dari investasi yang dilakukan. Apabila nilai EPS perusahaan berada dalam tingkat yang tinggi maka hal ini memperlihatkan kinerja yang baik, sehingga dapat menarik investor untuk menginvestasikan dananya dalam perusahaan (Andyani & Mustanda, 2018). Menurut (Alwi, 2003), semakin besar nilai EPS perusahaan maka akan memberikan pengaruh pada meningkatnya harga saham perusahaan dan membuat *return* yang didapatkan investor semakin meningkat pula.



Sumber: Bursa Efek Indonesia (2012 – 2021)

Grafik 2 Perbandingan Nilai EPS dan *Return* Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021

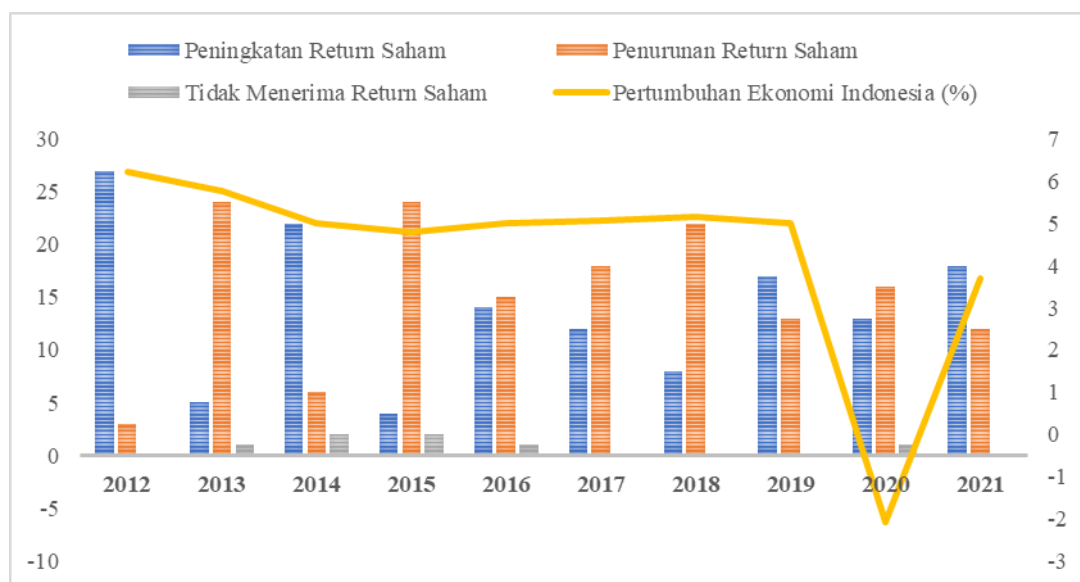
Berdasarkan Grafik 2 kita dapat melihat perbandingan jumlah perusahaan sektor properti yang mengalami peningkatan ataupun penurunan nilai EPS dan *return* saham dalam periode 2012 – 2021. Pada tahun 2013, jumlah perusahaan

yang mengalami peningkatan nilai EPS lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan nilai EPS akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham. Lalu, pada tahun 2019 jumlah perusahaan yang mengalami penurunan nilai EPS lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan nilai EPS akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham. Salah satu perusahaan yang mengalami pergerakan berbanding terbalik antara EPS dan *return* saham adalah PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dimana nilai EPS APLN mengalami penurunan sebesar 2.6 menjadi -0.45 pada tahun 2019 dibandingkan dengan tahun 2018 yang sebesar 2.15 sedangkan pada tahun 2019 para investor justru mendapatkan *return* saham sebesar 16.45% dibandingkan dengan tahun 2018 yang mengalami kerugian sebesar -27.6%. Kondisi ini berbanding terbalik dengan pendapat dari (Alwi, 2003) yang mengatakan apabila nilai EPS suatu perusahaan mengalami peningkatan yang semakin besar maka akan memberikan pengaruh pada peningkatan harga saham perusahaan dan membuat *return* yang didapatkan investor semakin meningkat pula, hal ini berlaku sebaliknya.

Para investor yang akan melakukan pembelian saham sangat penting untuk mengetahui bagaimana kondisi faktor makro ekonomi yang ada di negara tersebut agar dapat memperkirakan pengaruhnya terhadap *return* saham (Samsul, 2006). Pertumbuhan ekonomi termasuk faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham, dimana PDB menjadi salah satu indeks yang ada dalam pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh (Sunariyah, 2011), apabila PDB mengalami peningkatan maka akan memberikan efek positif untuk pendapatan perusahaan karena nantinya permintaan terhadap produk perusahaan pun juga akan meningkat, perusahaan pun dapat memanfaatkan kesempatan ini untuk menaikkan penjualannya. Jika tingkat penjualan perusahaan mengalami kenaikan maka nantinya laba yang didapatkan oleh perusahaan pun juga akan memiliki kesempatan untuk naik,

sehingga pada akhirnya harga saham milik perusahaan juga akan meningkat dan *return* saham yang didapatkan investor ikut meningkat.

Berdasarkan pendapatan dari (Sembiring, 2017) meningkatnya pertumbuhan ekonomi suatu negara akan meningkatkan pula kemampuan daya beli masyarakat negara tersebut, dimana kemampuan daya beli masyarakat ini dapat menjadi pendorong utama bagi permintaan pada sektor properti. Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan pertumbuhan ekonomi dapat berdampak positif terhadap peningkatan penjualan pada sektor properti. Peningkatan penjualan yang terjadi pada sektor properti dapat membuka peluang bagi setiap perusahaan dalam sektor ini untuk menaikkan laba yang akan didapatkannya, dimana hal itu dapat menyebabkan harga saham perusahaan naik dan akhirnya membuat *return* saham yang didapatkan investor meningkat pula.



Sumber: Badan Pusat Statistik & Bursa Efek Indonesia (2012 – 2021)

Grafik 3 Perbandingan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia dan *Return* Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021

Berdasarkan Grafik 3 kita dapat melihat perbandingan antara pertumbuhan ekonomi di Indonesia dengan perusahaan sektor properti yang mengalami peningkatan ataupun penurunan *return* saham dalam periode 2012 – 2021. Pada tahun 2014, pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan *return*

Maulida Armanusa Ramadhafani, 2023

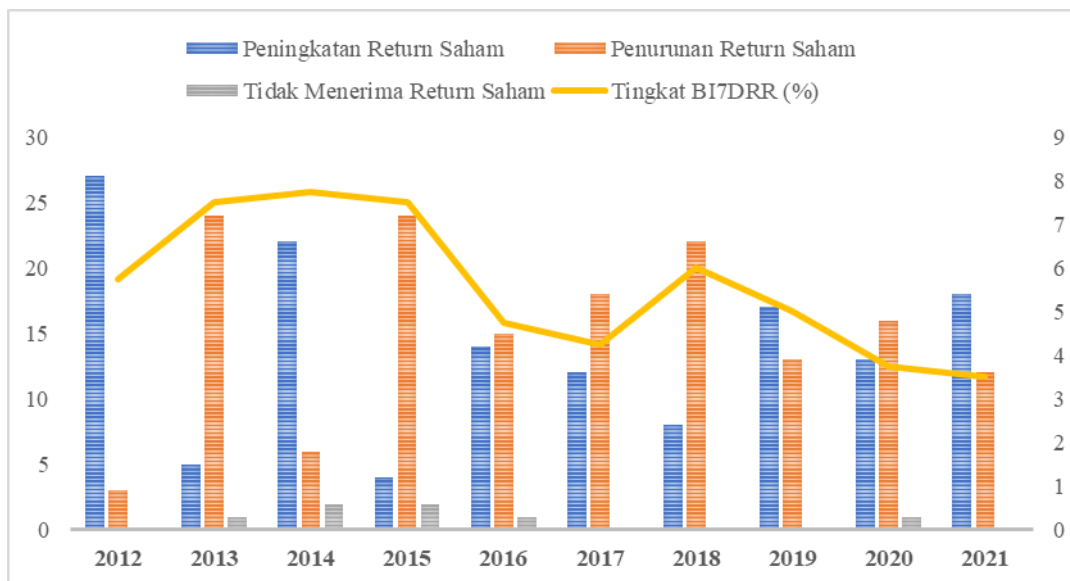
DETERMINAN RETURN SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan
www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id

saham. Lalu, pada tahun 2017 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham. Kedua kondisi ini berbanding terbalik dengan pendapat dari (Sunariyah, 2011) yang mengatakan apabila pertumbuhan ekonomi mengalami peningkatan maka akan memberikan efek positif untuk pendapatan perusahaan, sehingga pada akhirnya harga saham milik perusahaan akan naik dan *return* saham yang didapatkan investor juga ikut meningkat, hal ini berlaku sebaliknya.

Suku bunga yang tinggi akan memberikan sinyal yang negatif karena nantinya para pelaku pasar akan lebih memilih untuk berinvestasi pada obligasi yang dapat memberikan *return* yang lebih tinggi dibandingkan berinvestasi pada saham dengan *return* yang lebih rendah (Fama, 1981). Hal ini dapat berpengaruh pada menurunnya harga saham sehingga akan menekan turun pula *return* saham karena para investor lebih memilih untuk menarik tingkat aset saham yang dimilikinya dan beralih kepada investasi dalam bentuk obligasi.

Dalam sektor properti perkembangan dari indikator moneter seperti salah satunya adalah tingkat suku bunga dapat berpengaruh pada prospek pendanaan dan penerimaan investasi yang ada dalam sektor ini. Meningkatnya suku bunga akan memberikan dampak yang negatif bagi investasi dalam sektor properti karena dengan adanya peningkatan pada suku bunga dapat menurunkan harga saham yang ada dalam sektor ini (Wijayanti, 2018). Para investor nantinya akan lebih memilih untuk mengalihkan saham dari sektor properti ke sektor saham lain yang lebih kondusif terhadap peningkatan suku bunga. Peningkatan yang terjadi dalam tingkat suku bunga ini juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap sisi permintaan, karena investor akan lebih selektif untuk membeli ataupun menyewa properti.



Sumber: Bank Indonesia & Bursa Efek Indonesia (2012 – 2021)

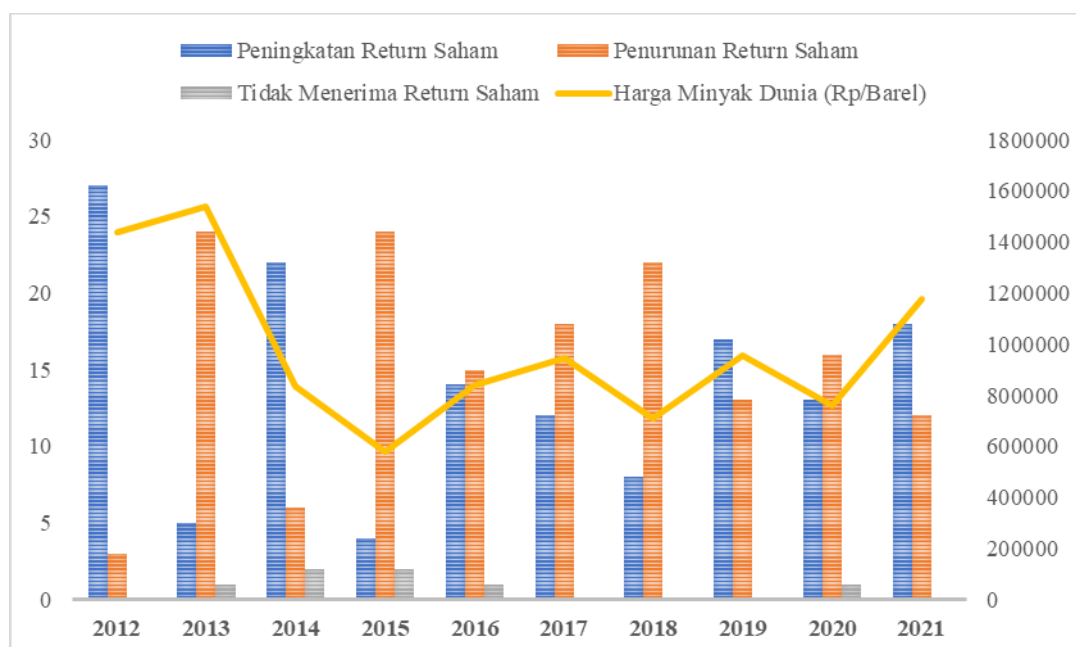
Grafik 4 Perbandingan Tingkat Suku Bunga Indonesia dan Return Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021

Berdasarkan Grafik 4 kita dapat melihat perbandingan antara tingkat suku bunga di Indonesia dengan perusahaan sektor properti yang mengalami peningkatan ataupun penurunan *return* saham dalam periode 2012 – 2021. Pada tahun 2014, suku bunga mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham. Lalu, pada tahun 2020 suku bunga mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham. Kedua kondisi ini berbanding terbalik dengan pendapat dari (Fama, 1981) yang mengatakan apabila suku bunga berada pada tingkat yang tinggi para investor akan lebih memilih untuk menarik tingkat aset saham yang dimilikinya dan beralih kepada investasi dalam bentuk obligasi dimana hal ini akan memberikan sinyal yang negatif untuk harga saham di pasar modal dan menurunkan pula *return* saham perusahaan, hal ini berlaku sebaliknya.

Tingkat harga energi dunia menjadi salah satu variabel yang berpengaruh pada pasar modal, dimana tingkat harga energi memiliki peran yang penting

dalam perekonomian dan pasar saham (Blanchard, 2017). Harga minyak dunia yang mengalami kenaikan akan mempengaruhi kinerja keuangan dari perusahaan dimana naiknya harga minyak dunia ini bisa membuat biaya produksi yang ditanggung oleh perusahaan mengalami peningkatan. Naiknya biaya produksi dan harga jual produk dapat berpengaruh pada kegiatan produksi perusahaan, karena peningkatan ini menyebabkan penurunan pada kinerja dan juga profit perusahaan dimana pada akhirnya mempengaruhi harga saham dan *return* saham yang didapatkan investor (Wang dkk., 2010).

Sektor properti berkaitan erat dengan penggunaan mesin dan alat berat yang memanfaatkan bahan bakar minyak. Oleh sebab itu, adanya peningkatan harga minyak dunia akan sangat memberatkan bagi sektor properti karena dapat meningkatkan pula beban biaya yang harus ditanggung oleh perusahaan sehingga akhirnya akan menurunkan kinerja dari perusahaan yang ada dalam sektor tersebut (Fadah dkk., 2018). Menurunnya kinerja perusahaan akan membuat penurunan pula pada profit yang akan didapatkan oleh perusahaan dimana pada akhirnya mempengaruhi harga saham dan *return* saham yang didapatkan investor.



Sumber: U.S. Energy Information Administration & Bursa Efek Indonesia (2012 – 2021)

Grafik 5 Perbandingan Harga Minyak Dunia dan Return Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021

Maulida Armanusa Ramadhafani, 2023

DETERMINAN RETURN SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan
www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id

Berdasarkan Grafik 5 kita dapat melihat perbandingan antara harga minyak dunia dengan perusahaan sektor properti yang mengalami peningkatan ataupun penurunan *return* saham dalam periode 2012 – 2021. Pada tahun 2015, harga minyak dunia mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham. Lalu, pada tahun 2019 harga minyak dunia mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya akan tetapi pada tahun yang sama jumlah perusahaan yang mengalami peningkatan *return* saham justru lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami penurunan *return* saham. Kedua kondisi ini berbanding terbalik dengan pendapat dari (Wang dkk., 2010) yang mengatakan jika harga minyak dunia meningkat maka akan menurunkan kinerja keuangan perusahaan, sehingga profit perusahaan juga ikut menurun dan pada akhirnya akan berpengaruh terhadap harga saham serta *return* saham yang didapatkan investor, hal ini berlaku sebaliknya.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Ndlovu dkk., 2018) didapatkan hasil bahwa suku bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham. Akan tetapi penelitian tersebut tidak sesuai dengan hasil yang didapatkan pada penelitian (Salim, 2018) dimana hasil yang diperoleh yaitu suku bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham, pada penelitian ini juga didapatkan hasil bahwa harga minyak dunia berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Pada penelitian (Siregar & Diana, 2019) didapatkan hasil bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif terhadap *return* saham. Pada penelitian (Adawiyah & Setiyawati, 2019) didapatkan hasil bahwa ROE berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Pada penelitian (Dang dkk., 2017) didapatkan hasil bahwa EPS berpengaruh positif terhadap *return* saham. Akan tetapi kedua penelitian tersebut tidak sesuai dengan hasil yang didapatkan pada penelitian (Priyandaru, 2019) dimana pada penelitian ini hasil yang diperoleh yaitu ROE dan EPS masing – masing tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian di atas mengenai masalah, teori, hingga data yang telah dipaparkan masih terdapat fenomena gap yang terjadi. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap variabel yang mempengaruhi *return* saham menggunakan data terbaru periode tahun 2012 – 2021 dengan judul “Determinan *Return* Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan fenomena maupun data yang telah diuraikan pada latar belakang di atas, bahwa *return* saham memiliki peran sebagai salah satu faktor yang dapat mendorong para investor untuk berinvestasi. Tingginya tingkat *return* saham dapat meningkatkan motivasi masyarakat untuk melakukan investasi, sehingga dapat berpengaruh pada peningkatan kegiatan perdagangan saham yang ada di pasar modal. Sangat penting bagi para investor yang akan melakukan pembelian saham untuk mengetahui bagaimana kondisi faktor mikro perusahaan dan faktor makro ekonomi yang ada di negara tersebut agar dapat memperkirakan pengaruhnya terhadap *return* saham, dimana kecakapan investor dalam memahami dan memperkirakan faktor mikro dan makro di masa depan sangatlah bermanfaat untuk membuat keputusan investasi yang menguntungkan. Adapun hal tersebut yang mendorong peneliti untuk memahami bagaimana variabel mikro perusahaan dan makro ekonomi berpengaruh terhadap *return* saham. Variabel tersebut diantaranya *return on equity*, *earning per share*, pertumbuhan ekonomi, suku bunga, dan harga minyak dunia, sehingga perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Apakah *return on equity* berpengaruh terhadap *return* saham?
2. Apakah *earning per share* berpengaruh terhadap *return* saham?
3. Apakah pertumbuhan ekonomi berpengaruh terhadap *return* saham?
4. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham?
5. Apakah harga minyak dunia berpengaruh terhadap *return* saham?

I.3. Tujuan Penelitian

Terkait dengan rumusan masalah yang telah diterangkan di atas, maka tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *return on equity* berpengaruh terhadap *return* saham.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *earning per share* berpengaruh terhadap *return* saham.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pertumbuhan ekonomi berpengaruh terhadap *return* saham.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah harga minyak dunia berpengaruh terhadap *return* saham.

I.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat dan berguna sebagai referensi bagi beberapa pihak, yaitu:

I.4.1. Manfaat Teoritis

1. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan maupun wawasan baru bagi peneliti dan pembaca terkait pengaruh dari *return on equity*, *earning per share*, pertumbuhan ekonomi, suku bunga, dan harga minyak dunia terhadap *return* saham perusahaan sektor properti yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia.
2. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sarana pengembangan ilmu pengetahuan secara teoritis yang peneliti dapatkan selama di dalam bangku perkuliahan.
3. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya dalam memahami, mengembangkan, dan menganalisis teori tentang faktor yang mempengaruhi *return* saham lebih lanjut.

I.4.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Emiten

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi dan sebagai bahan pertimbangan untuk perusahaan agar dapat meningkatkan kinerja dari perusahaan.

2. Bagi Pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan untuk pemerintah dalam merumuskan kebijakan ekonomi atas pergerakan variabel ekonomi makro yang bereaksi terhadap saham.

3. Bagi Investor

Diharapkan hasil dari penelitian ini bisa menjadi sumber informasi bagi investor dan bisa dijadikan salah satu bahan pertimbangan untuk investor pada saat mengambil keputusan untuk berinvestasi, sehingga bisa mendapatkan tingkat *return* saham yang optimal.