

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar modal merupakan komponen instrumen keuangan yang krusial. Pasar modal sering kali dianggap sebagai barometer utama kesejahteraan ekonomi suatu negara. Di Indonesia, aktivitas pasar modal difasilitasi oleh lembaga yang terpusat di Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia (BEI) berfungsi sebagai arena tempat perusahaan dapat menghimpun modal dan investor dapat melakukan investasi. Dengan kata lain, BEI adalah sarana tempat pertemuan jual dan beli efek untuk menciptakan transaksi di antara mereka yang disebut investasi. Investasi sendiri merujuk pada penyimpanan dana pada sebuah perusahaan untuk dikelola dan diharapkan dapat menimbulkan pengembalian (*return*), yang dalam konteks saham disebut *return* saham.

Return adalah tingkat keuntungan yang diperoleh dari investasi. *Return* saham adalah laba atau keuntungan yang dinikmati oleh investor atas investasi yang dilakukannya pada perusahaan tertentu (Saselah et al., 2020). *Return* saham merujuk pada tingkat pengembalian dana yang diperoleh dari hasil investasi seorang investor. Tentu saja, setiap investor selalu mengharapkan tingkat pengembalian yang sesuai dengan ekspektasi mereka. *Return* saham atau jumlah keuntungan yang diperoleh investor dari investasi saham, merupakan salah satu faktor utama yang menentukan daya tarik pasar modal.

Tabel 1. 1
Data Return Saham yang di Peroleh
Perusahaan Sektor Property dan Real Estate

	2020				2021				2022			
KODE	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
APLN	0,584	0,064	-0,267	0,608	0,001	-0,120	0,001	-0,148	0,031	-0,045	0,108	0,051
BSDE	-0,407	0,037	0,068	0,367	-0,075	-0,186	-21,032	-24,232	0,113	-0,070	-0,030	-0,032
CTRA	-0,756	0,104	-0,030	0,178	0,215	-0,194	0,066	-0,114	0,186	-0,208	0,010	-0,017
MTLA	-0,283	0,248	0,136	-0,052	-0,006	-0,025	-0,229	0,145	-0,030	-0,012	0,010	0,120
JRPT	-0,316	-0,045	-0,057	0,355	0,064	-0,153	-0,026	0,005	-0,046	-0,063	-0,087	0,033
MKPI	-0,048	-0,010	0,350	0,158	-0,065	-0,057	-0,022	-0,021	-0,034	-0,010	0,006	0,720

Tabel Lanjutan 1.1

2023				2024			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
-0,166	0,032	-0,078	-0,084	-0,068	-0,029	0,247	-0,377
0,046	0,011	-16,789	0,048	-0,061	0,006	-25,741	-0,233
0,003	0,042	-0,105	0,034	0,021	-0,067	0,055	-0,273
-0,036	0,112	0,013	-0,027	-0,033	0,131	-0,053	0,081
-0,037	-0,028	0,133	-0,021	-0,091	-0,071	-0,041	0,087
-0,258	-0,011	0,274	-0,040	-0,037	-0,047	-0,031	-0,063

Sumber: www.idx.com (data diolah peneliti 2025)

Tabel 1.1 menyajikan data mengenai jumlah *return* saham yang di bagikan perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024. Berdasarkan data tersebut, dapat dilihat dengan jelas bahwa Return Saham dari perusahaan-perusahaan ini mengalami fluktuasi yang signifikan dari satu kuartal ke kuartal lainnya. Pada tahun 2020 dan awal 2021, banyak perusahaan mencatat *return* negatif, seperti yang terlihat pada saham APLN, MKPI dan BSDE, yang kemungkinan besar dipengaruhi oleh ketidakpastian ekonomi akibat pandemi COVID-19. Namun, pada kuartal-kuartal berikutnya, terjadi pergerakan *return* yang positif yang cukup besar, seperti yang dialami saham

BSDE dan MKPI di tahun 2023 dan 2024. Ini menunjukkan pasar modal yang dinamis dan sensitif terhadap berbagai faktor, adanya kesenjangan (*gap*) antara kinerja perusahaan dan ekspektasi pasar. Misalnya, meskipun perusahaan mungkin memiliki laba yang stabil, *Return Saham* mereka bisa sangat fluktuatif karena dipengaruhi oleh sentimen investor, kondisi ekonomi global, dan faktor-faktor eksternal lainnya.

Dalam upaya meminimalisir risiko dan mengoptimalkan *return*, investor secara fundamental akan menganalisis kinerja keuangan perusahaan. Salah satu rasio profitabilitas yang menjadi perhatian utama adalah *Return on Equity* (ROE). *Return on Equity* (ROE) merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam total ekuitas (Waskito, 2021). Rasio *Return on Equity* adalah salah satu alat ukur profitabilitas yang memberikan gambaran mengenai sejauh mana pengelolaan perusahaan efisien dalam menciptakan keuntungan. Semakin tinggi hasil pengembalian atas ekuitas berarti semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari dana yang masuk dalam ekuitas.

Tabel 1. 2

Data ROE Sektor Perusahaan Property dan Real Estate

	2020				2021				2022			
KODE	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
APLN	-2,95	4,01	-2,75	-3,31	-2,75	-0,68	0,60	-1,65	0,45	-2,74	21,56	-2,53
BSDE	0,90	-1,24	1,87	-0,11	1,80	0,34	0,81	1,41	1,03	0,38	1,39	4,30
CTRA	0,11	0,82	0,49	6,43	1,85	1,78	3,33	4,22	2,39	3,03	2,68	1,70
MTLA	1,63	0,72	2,81	1,86	1,35	0,86	3,01	3,67	1,64	1,15	-2,09	8,19
JRPT	2,67	2,52	3,91	3,77	2,42	2,35	3,51	1,54	2,16	2,38	3,11	2,82
MKPI	3,70	-1,68	0,11	1,99	1,54	1,28	-0,01	2,83	2,25	2,34	3,27	3,49

Tabel Lanjutan 1.2

2023				2024			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
0,94	-1,39	10,50	-1,39	-0,83	1,25	0,08	5,10
5,48	-0,62	0,15	0,47	10,39	-4,14	1,50	2,43
3,68	1,87	2,68	-0,57	4,88	1,16	3,75	1,73
1,94	1,40	3,77	2,46	1,93	-1,47	6,62	2,65
2,07	2,56	3,14	3,28	2,37	3,03	2,89	3,54
9,31	-3,96	3,96	3,01	6,94	3,03	0,15	3,95

Sumber: www.idx.com (data diolah peneliti 2025)

Tabel 1.2 menyajikan data mengenai Roe yang dihasilkan perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024. Berdasarkan data yang disajikan, dapat dilihat bahwa DPR perusahaan mengalami fluktuasi yang signifikan dari satu kuartal ke kuartal lainnya. Fluktuasi ini menunjukkan adanya ketidakstabilan atau perubahan strategis dalam kebijakan dividen perusahaan. Perusahaan seperti MKPI menunjukkan variasi DPR yang ekstrem, dari angka negatif hingga mencapai 5,144 di Q4 2024. Angka negatif dapat terjadi jika perusahaan membagikan dividen padahal laba bersihnya negatif. Tidak ada pola yang konsisten dalam pembagian dividen. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang faktor-faktor yang mendasari keputusan manajemen untuk menahan atau membagikan laba kepada pemegang saham. Dengan mengidentifikasi hubungan ini, penelitian dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana manajemen perusahaan dan kebijakan keuangan memengaruhi profitabilitas dan persepsi investor di tengah lingkungan ekonomi yang dinamis.

Selain profitabilitas, keputusan manajemen mengenai Kebijakan Dividen juga memegang peranan penting dalam menarik dan mempertahankan investor. Kebijakan dividen mencerminkan keputusan strategis perusahaan mengenai porsi laba yang akan didistribusikan kepada pemegang saham sebagai dividen kas, versus porsi yang akan ditahan sebagai laba ditahan untuk digunakan sebagai sumber keuangan internal. Kebijakan dividen pada dasarnya melibatkan konflik kepentingan (teori keagenan) antara pemegang saham (*principals*) yang mengharapkan dividen tunai, dan manajer perusahaan (*agent*) yang cenderung menahan laba untuk membiayai investasi dan pengembangan perusahaan di masa mendatang (Ningsih & Maharani, 2020).

Perusahaan yang konsisten membagikan dividen cenderung menarik minat investor karena menyiratkan kinerja keuangan yang baik dan komitmen perusahaan terhadap pemegang saham. Kebijakan dividen yang konsisten dan menjanjikan akan menjadi indikator penting bagi investor untuk berinvestasi dan menjadi salah satu informasi kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan laba. Pengukuran yang digunakan yaitu *dividen payout rasio* (DPR).

Return on Equity dan kebijakan dividen adalah dua aspek yang saling berhubungan. Perusahaan yang memiliki ROE tinggi maka besar pula laba bersih yang akan dihasilkan dari ekuitas. Laba bersih inilah yang menjadi sumber utama untuk pembayaran dividen. Kebijakan dividen memutuskan bagaimana laba bersih itu akan didistribusikan atau digunakan kembali untuk pertumbuhan perusahaan.

Tabel 1. 3
Pembagian Dividen pada Perusahaan sektor Property dan Real Estate
Periode 2020-2024
(Dalam jutaan rupiah)

Nama Perusahaan	Dividen				
	2020	2021	2022	2023	2024
PT. Agung Podomoro Land Tbk.	251,371	100,874	176,829	143,319	334,164
PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	186,525,199	124,388,853	260,875,721	417,701,044	567,331,007
Metropolitan Land Tbk.	48,228	54,428	66,394	96,345	91,062
Pakuwon Jati Tbk.	-	-	205,183	313,037	446,797
PT. Summarecon Agung Tbk.	1,876	-	99,051	213,623	247,964
PT. Wulandari Bangun Laksana Tbk.	-	-	-	-	25,085,778
PT. Kentanix Supra International Tbk.	-	-	-	26,372,727	60,265,431
PT. Bangun Kosambi Sukses Tbk.	-	-	-	650,000	360,547
PT. Puradelta Lestari Tbk.	2,217,113,110	891,665,055	843,466,944	1,060,358,449	-

Sumber: www.idx.com (data diolah peneliti 2025)

Tabel 1.3 menyajikan data mengenai jumlah dividen yang di bagikan perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024. Dari tabel tersebut, terlihat adanya perbedaan yang signifikan dalam kebijakan pembagian dividen antar perusahaan. Beberapa Perusahaan secara konsisten memberikan dividen dalam jumlah besar, yang dapat diinterpretasikan sebagai sinyal positif bagi investor mengenai stabilitas laba dan prospek Perusahaan yang kuat. Sebaliknya, perusahaan lain yang menunjukkan fluktuasi atau bahkan tidak membagikan dividen sama sekali, berpotensi

mengirimkan sinyal negatif yang dapat menurunkan kepercayaan investor dan memicu penurunan harga saham. Kapasitas perusahaan untuk mempertahankan kebijakan dividen yang stabil seringkali terkait dengan struktur keuangan yang kuat, soliditas operasional, dan efisiensi manajemen dalam menghadapi tantangan ekonomi.

Fluktuasi harga saham seringkali lebih tinggi dibandingkan sektor lain, menawarkan potensi keuntungan yang besar, namun juga risiko kerugian yang sepadan. Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang memiliki resiko tinggi dengan karakteristik yang tidak biasa. Sektor ini memiliki karakteristik yang sangat sensitif terhadap siklus ekonomi, di mana pertumbuhan ekonomi yang tinggi cenderung diiringi oleh peningkatan permintaan dan pertumbuhan yang pesat di sektor ini. Dengan bertambahnya jumlah penduduk semakin tinggi pula kebutuhan akan hunian dan bangunan. Terutama semenjak adanya insentif berupa diskon 100% PPN untuk rumah yang seharga Rp. 2-5 milyar yang berlaku semenjak 1 september 2024 sampai akhir tahun 2024. Dengan kebijakan pemerintah tersebut di beberapa saham property menjadi naik sebesar 3,79 %. Dan saham sektor property dan real estat ini dianggap cukup unik karena bersifat jangka panjang serta dapat berkembang dengan seiring dengan perkembangan ekonomi.

Pada penelitian Suci (2022) Hasil menunjukan bahwa ROE memiliki efek negatif dan tidak signifikan secara statistik terhadap pengembalian saham perusahaan. Menurut Annisya (2022) kebijakan dividen memiliki hubungan yang signifikan dengan pengembalian saham. Perbedaan hasil penelitian sebelumnya ini, khususnya pada variabel ROE yang justru menunjukan pengaruh negatif atau tidak

signifikan, sementara sebagian besar teori mengindikasikan positif, menggarisbawahi adanya gap empiris yang perlu dijembatani. Terlebih lagi, penelitian yang secara spesifik berfokus pada dinamika sektor *property* dan *real estate* di Indonesia dengan mempertimbangkan karakteristik unik serta kondisi ekonomi dan kebijakan terkini, masih relatif terbatas. Karakteristik khusus sektor ini dapat memoderasi atau bahkan mengubah hubungan antara ROE, kebijakan dividen, dan return saham dibandingkan sektor lainnya.

Dengan demikian pentingnya untuk menjabarkan lebih lanjut pengaruh *return on equity* (ROE) dan kebijakan dividen terhadap return saham pada sektor *property* dan *real estat* dengan fokus pada kondisi ekonomi terkini untuk meremajakan data empiris. Berdasarkan penelitian terdahulu penelitian ini akan mengkaji kembali dengan judul **“Pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan Kebijakan Dividen Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Periode 2020-2024.”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, beberapa masalah yang teridentifikasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Inkonsistensi *Return on Equity* (ROE) yang berpengaruh terhadap *return* saham berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, menimbulkan pertanyaan mengenai konsistensi dan relevansi ROE sebagai indikator kinerja perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024

- b. Adanya variasi kebijakan dividen di antara perusahaan sektor *property* dan *real estate*, yang menunjukkan ketidakteraturan dalam distribusi laba, berpotensi mempengaruhi persepsi investor terhadap stabilitas dan prospek kinerja perusahaan
- c. Fluktuasi signifikan dalam *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024
- d. Sektor *property* dan *real estate* pada periode 2020-2024 menjadi rentang berada dalam kondisi era pandemi dan pasca pandemi yang dapat mempengaruhi hubungan antara *return on equity*, kebijakan dividen dan *return* saham.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka penelitian ini membatasi masalah sebagai berikut:

- a. Objek Penelitian : penelitian ini berfokus pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- b. Variabel Penelitian: Variabel independen adalah *Return on Equity* (ROE) dan kebijakan Dividen (diukur dengan *Dividend Payout Ratio*), sedangkan variabel dependen adalah *Return Saham*.
- c. Periode Penelitian: Data yang digunakan mencakup periode 2020-2024
- d. Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif dan asosiatif.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

- a. Apakah *Return on Equity* (ROE) secara parsial berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024
- b. Apakah Kebijakan Dividen secara parsial berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024
- c. Apakah *return on equity* (ROE) dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024

1.5 Maksud dan tujuan Penelitian

1.5.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi empiris dan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi *return* saham pada sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.

1.5.2 Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

- a. Pengaruh *return on equity* (ROE) terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024

- b. Pengaruh kebijakan dividen terhadap return saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024
- c. Pengaruh *return on equity* (ROE) dan kebijakan dividen terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024

1.6 Kegunaan Penelitian

1.6.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembangan ilmu ekonomi khususnya manajemen keuangan dan dapat memberikan kontribusi dalam memperkuat atau memperluas teori-teori yang relevan dengan kebijakan dividen, *return on equity* (ROE), dan *return* saham.

1.6.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat bagi berbagai pihak di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Bagi calon investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan ketika melakukan investasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, guna melihat apakah perusahaan tersebut memiliki potensi yang lebih tinggi atau tidak.

- b. Bagi Perusahaan

khususnya bagi manajemen perusahaan hasil Penelitian ini dapat

dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk mempertahankan atau mengembangkan dan memperbaiki kinerja perusahaan. Serta perusahaan dapat memahami bagaimana kebijakan keuangan mereka yang dapat mempengaruhi persepsi investor dan pada akhirnya mempengaruhi return saham.

c. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai return saham dan faktor yang dapat mempengaruhinya.

d. Bagi peneliti

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan, khususnya mengenai pengaruh kebijakan dividen dan *return on equity* (ROE) terhadap *return* saham.

e. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan wacana untuk penelitian selanjutnya.

1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.7.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis data perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024. Data diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) serta sumber data keuangan lain yang relevan.

1.7.2 Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada semester genap tahun ajaran 2024-2025 yaitu awal bulan Maret 2025 sampai dengan bulan Agustus 2025 dengan jadwal sebagai berikut:

Tabel 1. 4

Waktu Penelitian

No.	Keterangan	Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus
1	Judul						
2	Bab I						
3	Bab II						
4	Bab III						
5	SUP						
6	Bab IV						
7	Bab V						
8	Sidang Akhir						

Sumber: diolah Peneliti 2025