

**DETERMINAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI & *REAL ESTATE* PADA INDEKS SAHAM SYARIAH
INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh:

LIYANA AZRA
NIM 4012020049



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
2024 M / 1445 H**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul :

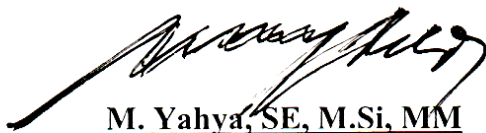
**DETERMINAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI INDEKS SAHAM SYARIAH
INDONESIA (ISSI)**

LIYANA AZRA
4012020049

Dapat disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Program Studi Perbankan Syariah.

Langsa, 24 Juli 2024

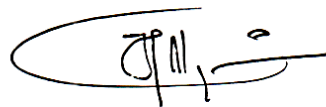
Pembimbing I



M. Yahya, SE, M.Si, MM

NIP.196551231 199905 1 001

Pembimbing II

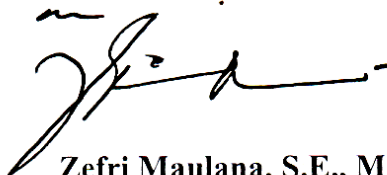


Nuriannah, M.E

NIP.19980626 20190 8 2 001

Mengetahui :

Ketua Program Studi Perbankan Syariah



Zefri Maulana, S.E., M.Si

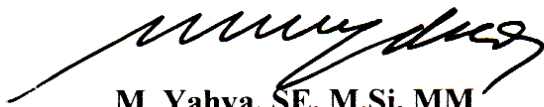
NIP.19081861001 201903 1 006

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul “**DETERMINAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* PADA INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA**” Liyana Azra, Nim 4012020049 Program Studi Perbankan Syariah telah di munaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa 31 Juli 2024. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Langsa, 31 Juli 2024
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Pada Program Studi Perbankan Syariah

Penguji I



M. Yahya, SE, M.Si, MM
NIP.196551231 199905 1 001

Penguji II



Nuriannah, M.E
NIP.19980626 20190 8 2 001

Penguji III



Nanda Safarida, M.E
NIP.19831112 201903 2 005

Penguji IV



Zulfa Eliza, S.E, M.Si
NIP. 19850403 202312 2 043



Mengetahui :
Ketua Program Studi Perbankan Syariah

Dr. Muhammad Amin, M.A
NIP.198220205 200710 1 001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Liyana Azra
Nim : 4012020049
Tempat/tgl lahir : Seruway, 07 Desember 2001
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah (PBS)
Fakultas/Program : Ekonomi dan Bisnis Islam
Pekerjaan : Mahasiswi
Alamat : Dusun Buntu, Desa Upah Kec. Bendahara, Kab.Aceh
Tamiang

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul “**Determinan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Pada Indeks Saham Syariah**” benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Langsa, 24 Juli 2024
Yang Menyatakan



Liyana Azra
Nim. 4012020049

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia. Secara khusus, penelitian ini mengevaluasi pengaruh faktor internal perusahaan, seperti *leverage*, profitabilitas, dan efisiensi operasional. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis dampak kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini data sekunder berupa laporan keuangan tahunan dan triwulan. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi data panel, dengan uji chow dan uji hausman menunjukkan hasil model yang terbaik adalah *fixed effect* model. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *return on asset* (ROA) dengan nilai probability 0.0308 secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham, *earning per share* (EPS) dengan nilai probability 0.0081 secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham, namun *debt to equity ratio* (DER) dengan nilai probability 0.5249 secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Secara simultan dengan nilai probability F 0.000000 *return on asset* (ROA), *earning per share* (EPS), *debt to equity ratio* (DER) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate*.

Kata kunci: Properti dan *Real Estate*, ROA, EPS, DER, dan Harga Saham

ABSTRACT

This research aims to identify and analyze factors that influence the financial performance of companies operating in the property and real estate sectors listed in the Indonesian Sharia Stock Index. Specifically, this research evaluates the influence of internal company factors, such as leverage, profitability, and operational efficiency. Apart from that, this research also analyzes the impact of compliance with sharia principles. This research uses quantitative research, the data source used in this research is secondary data in the form of annual and quarterly financial reports. The analysis technique used is panel data regression, with the Chow test and Hausman test showing that the best model results are the fixed effect model. The results of the research show that return on assets (ROA) with a probability value of 0.0308 partially has a significant effect on share prices, earnings per share (EPS) with a probability value of 0.0081 partially has a significant effect on share prices, but the debt to equity ratio (DER) with a value of probability 0.5249 partially has no significant effect on stock prices. Simultaneously, with a probability F value of 0.000000, return on assets (ROA), earnings per share (EPS), debt to equity ratio (DER) together have a significant effect on share prices in property and real estate companies.

Keywords: *Property and Real Estate, ROA, EPS, DER, and Share Prices*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur tak hentinya penulis sampaikan kepada Allah SWT. Berkat rida, rahmat, hidayah dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Determinan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Pada Indeks Saham Syariah Indonesia**”

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Ekonomi pada Program Studi (S1) Perbankan Syariah di Institut Agama Islam Negeri Langsa. Dalam pembuatan skripsi ini, penulis sangat berterima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu perkenalkan penulis untuk menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Nasution, M.A., selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.
2. Bapak Dr. Muhammad Amin, S.TH., M.A., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak Zefri Maulana, S.E., M.Si., selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah.
4. Bapak M. Yahya, S.E., M.Si., M.M., selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan arahan dalam pembuatan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Nurjannah, M.E., selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan arahan dalam pembuatan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan

6. Bapak Dr. Amiruddin, S.Pd.I., M.A., selaku penasehat akademik (PA) yang telah memberikan saran dan bimbingan akademik.
7. Segenap dosen fakultas ekonomi dan bisnis islam yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan pengalaman yang bermanfaat bagi penulis.
8. Orang tua penulis yaitu, Ayahanda Asril Fahril dan Ibunda Yusraini yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan, semangat, dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan doa restu yang sangat mempengaruhi dalam kehidupan penulis, kiranya Allah SWT membalasnya dengan segala berkah-Nya.
9. Saudara kandung penulis, abang Budi Syariza dan juga adikku M. Rizki Habibi yang telah memberikan dukungan kepada penulis dan selalu membantu penulis dalam hal apapun. Terimakasih atas segala doa, usaha dan support yang telah diberikan kepada penulis.
10. Teman-teman seangkatan dan terkhusus teman seperjuangan penulis yaitu Suriyani, Hikmah Nurlaila, Rifka Annisa Putri, Khairun Nisa Sirait, dan Rizka Wahiduna Aulia. Terimakasih telah berjuang Bersama untuk meraih impian kita Bersama dan menjadi penghibur dikala susah dan senang.

Langsa, 31 Juli 2023

Liyana Azra

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.
Dia mendapat (pahala) dari (kebijakan) yang dikerjakannya dan mendapat
(siksa) dari (kejahatan) yang diperbuatnya”

(Q.S Al-Baqarah : 286)

“Semoga kita tetap senang untuk hidup.
Dalam rupa-rupa rasa, dalam sepi, dan sakit”

Azra

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
MOTTO	vii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	12
1.3. Batasan Masalah	13
1.4. Rumusan Masalah.....	13
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
1.6. Penjelasan Istilah	15
1.7. Sistematika Pembahasan.....	16
BAB II KAJIAN TEORITIS	18
2.1. Pasar Modal Syariah	18
2.2. Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI).....	22
2.3. Harga Saham.....	24
2.4. Rasio Keuangan.....	26
2.5. <i>Return On Asset</i> (ROA)	28
2.6. <i>Earning Per Share</i> (EPS).....	29
2.7. <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	30
2.8. Penelitian Terdahulu	30
2.9. Kerangka Pemikiran	33
2.10. Hipotesis Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	36
3.1. Pendekatan Penelitian	36
3.2. Unit Analisis dan Horizon Waktu	36

3.3.	Sumber Data Penelitian.....	37
3.5.	Definisi Operasional Variabel.....	37
3.5.	Teknik Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		48
4.1.	Gambaran Umum Objek Penelitian	48
4.2.	Hasil Uji Analisis Data	55
4.3.	Interpretasi Hasil Penelitian	64
BAB V PENUTUP.....		69
5.1.	Kesimpulan.....	69
5.2.	Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....		72
LAMPIRAN		79

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data ROA Perusahaan Properti & <i>Real Estate</i> (%)	8
Tabel 1. 2 Data EPS Perusahaan Properti & <i>Real Estate</i> (%).....	10
Tabel 1. 3 Data DER Perusahaan Properti & <i>Real Estate</i> (%).....	11
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	30
Tabel 3. 1 Variabel Penelitian	38
Tabel 4. 1 Common Effect Model	55
Tabel 4. 2 Fixed Effect Model	56
Tabel 4. 3 Random Effect Model	57
Tabel 4. 4 Uji Chow.....	58
Tabel 4. 5 Uji Hausman	59
Tabel 4. 6 Uji Normalitas.....	60
Tabel 4. 7 Uji Heteroskedasitas.....	60
Tabel 4. 8 Uji Autokolerasi.....	61
Tabel 4. 9 Uji Multikolerasi.....	62
Tabel 4. 10 Uji R^2	62
Tabel 4. 11 Uji Simultan (Uji F).....	63
Tabel 4. 12 Uji Parsial (Uji t)	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Grafik Harga Saham (Rp)	5
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran	33

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabulasi Data Perusahaan PT. Lippo Karawaci Tbk.....	79
Lampiran 2 Tabulasi Data Perusahaan PT. Indonesia Prima Property	79
Lampiran 3 Tabulasi Data Perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk	80
Lampiran 4 Tabulasi Data Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk	81
Lampiran 5 Hasil Regresi Data Panel Commont Effect Model.....	81
Lampiran 6 Hasil Regresi Data Panel Fixed Effect Model	82
Lampiran 7 Hasil Regresi Data Panel Random Effect Model	82
Lampiran 8 Hasil Uji Chow	83
Lampiran 9 Uji Hausman.....	84
Lampiran 10 Uji Normalitas	85
Lampiran 11 Uji Heteroskedasitas	85
Lampiran 12 Uji Autokolerasi	86
Lampiran 13 Uji Multikolerasi	86
Lampiran 14 Uji R^2	86
Lampiran 15 Uji t.....	87
Lampiran 16 Uji F.....	87

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi sekarang ini perkembangan pasar modal adalah alternatif bagi investor yang ingin menanamkan dana mengharapkan manfaat dan mendapatkan dana tambahan untuk operasi perusahaan dan memperoleh dana yang dapat digunakan untuk pengembangan bisnis modal kerja dan meningkatkan struktur keuangan perusahaan. Didalam pasar modal sekuritas yang diperjual belikan pada umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi. Sedangkan tempat dimana terjadinya jual beli sekuritas disebut dengan bursa efek. Dengan kata lain, pasar modal dapat menjadi sarana masyarakat untuk berinvestasi dan meningkatkan pendapatan.¹

Pasar modal itu sendiri menjadi industri bergerak sangat dinamis, memiliki beberapa peran strategi dan manfaat yang membuat institusi ini memiliki daya tarik, tidak hanya bagi investor yang memiliki dana dan yang memerlukan dana, tetapi juga pemerintah. Di era globalisasi ini, hampir semua negara mendapat perhatian besar pasar modal, karena pasar modal membawa peran yang cukup penting dalam kegiatan ekonomi, bahkan pasar modal juga dapat dilihat sebagai salah satu kondisi barometer di suatu Negara.²

¹ Kurniasih Setyagustina, *Pasar Modal Syariah, Pengertian Ekonomi Islam*, vol. 6, 2016.

² Mitakhur Rokhman Habibi, *Hukum Pasar Modal Indonesia*, Inara Publisher, 2022.

Kehadiran pasar modal di Indonesia sekarang semakin berkembang pesat menambah banyak instrumen investasi alternatif dalam bentuk sekuritas kepada investor untuk menanamkan kelebihan dana yang dimiliki. Tidak hanya di pasar modal konvensional, pasar modal berbasis syariah pun di Indonesia sekarang terus meningkat. Bahkan sebagian besar perdagangan saham, kapitalisasi pasar, jumlah saham terhadap frekuensi transaksi di Bursa Efek Indonesia saat ini didominasi oleh saham syariah. Hal ini ditandai dengan meningkatnya keinginan publik untuk kepemilikan saham yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI).³

Perkembangan pasar modal syariah dimulai dengan penerbitan reksa dana Islam pada tanggal 25 juni 1997, kemudian pada Juli 2000 PT Bursa Efek Jakarta (BEJ) bersama dengan PT. Dana Reksa Investment Manajemen (DIM) yang dikeluarkan Jakarta Islam Indeks (JII) yang bertujuan memandu para investor yang ingin menginvestasikan dananya secara syariah. Di JII memiliki 30 jenis dari berbagai emiten yang kegiatan bisnisnya sesuai dengan syariah. Pada 12 Mei 2011 diterbitkannya Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). ISSI adalah seluruh saham syariah yang dicatat pada BEI dan tercantum dalam Daftar Efek Syariah (DES).⁴

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) mencakup beberapa sektor utama dalam pasar modal Indonesia. Sektor keuangan, seperti perbankan dan asuransi syariah, menjadi pendorong utama indeks ini. Selain itu, sektor konsumsi juga

³ Faiza Muklis, "Perkembangan Dan Tantangan Pasar Modal Indonesia," *Economic Reviews Journal* 1, no. 2 (2022): 147–57, <https://doi.org/10.56709/mrj.v1i2.24>.

⁴ Muhammad. Fuad, *Memahami Ruang Lingkup Pasar Modal Syariah*, Eureka Media Aksara, 2019.

mendominasi ISSI, dengan perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam makanan dan minuman, serta ritel syariah, memberikan kontribusi yang signifikan. Sektor telekomunikasi dan teknologi informasi juga memberikan kontribusi penting dalam indeks ini. Selain itu, Sektor properti dan konstruksi juga memiliki kehadiran yang kuat dalam ISSI, mencerminkan aktivitas pembangunan yang berkelanjutan.

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) dalam sektor properti dan *real estate* mencerminkan performa saham-saham yang mematuhi kriteria syariah. Dalam beberapa tahun terakhir, sektor ini telah menunjukkan dinamika yang signifikan seiring dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan perumahan di Indonesia. Harga saham properti dan real estate yang tergabung dalam ISSI sering dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti kebijakan pemerintah dalam pembangunan infrastruktur, suku bunga KPR, dan permintaan pasar properti. Fluktuasi harga saham di sektor ini juga terkait dengan kondisi ekonomi makro, seperti pertumbuhan PDB, inflasi, serta sentimen investor terhadap prospek pertumbuhan properti dan *real estate* di Indonesia. Perusahaan-perusahaan besar dalam sektor ini yang tergabung dalam ISSI biasanya memiliki proyek-proyek besar dan portofolio properti yang luas, yang dapat mempengaruhi volatilitas dan kinerja harga saham di pasar modal.⁵

Harga saham merupakan salah satu indikator minat dari calon investor untuk memiliki saham suatu perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Kepercayaan investor atau calon investor

⁵ I Gede Githa Adhi Pramana, “Kinerja Pasar Properti 2023 Dan Outlook Pasar Properti,” 2024, 1–53.

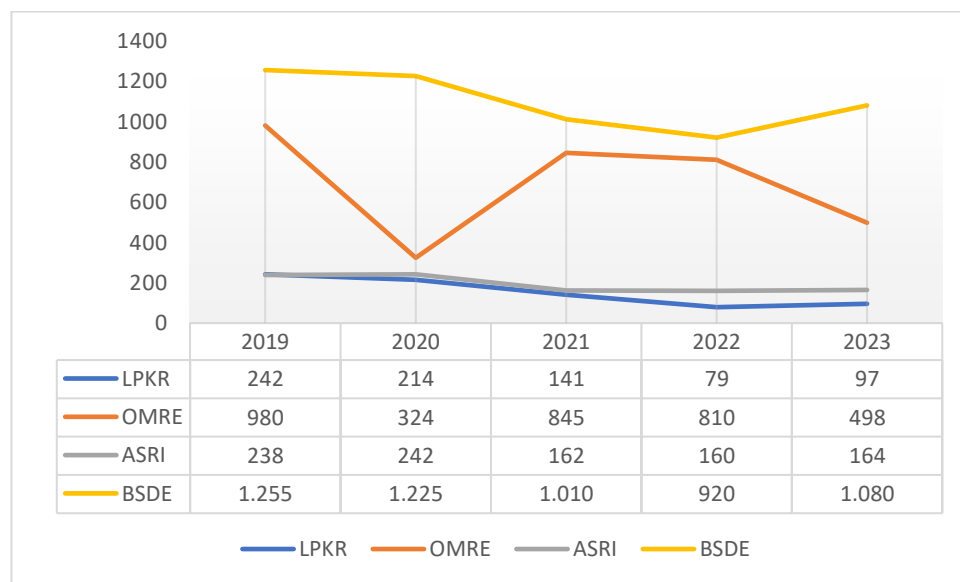
sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka, keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus-menerus berarti dapat menurunkan nilai emiten dimata investor atau calon investor. Analisis harga saham yang digunakan biasanya terdiri atas dua jenis yaitu :⁶ analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah metode evaluasi dan prediksi pergerakan harga aset finansial dengan memanfaatkan data historis harga dan volume perdagangan. Metode ini didasarkan pada prinsip bahwa semua informasi relevan tentang suatu aset sudah tercermin dalam harga saat ini, sehingga pola pergerakan harga di masa lalu dapat memberikan indikasi mengenai pergerakan harga di masa depan. Dalam praktiknya, analisis teknikal melibatkan penggunaan grafik harga untuk memvisualisasikan pergerakan harga, serta berbagai indikator teknis seperti *Moving Averages* dan *Relative Strenght Index* untuk mengidentifikasi pola dan tren. Perlunya dilakukan analisis fundamental yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab naik turunnya harga saham yang nantinya akan diperjual-belikan di pasar modal dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan berdasarkan perhitungan beberapa rasio. Analisis rasio dapat membantu investor dalam mengambil keputusan saat berinvestasi.

Nilai saham di pasar modal mempengaruhi tinggi rendahnya minat seorang investor dalam melakukan investasi saham. Dengan mengetahui nilai pasar dan

⁶ Desmon Wira, "Analisis Fundamental Saham (NPM)," 2021.

nilai intrinsik investor dapat dapat mengetahui saham-saham mana yang murah, tepat nilainya atau yang mahal.

Berikut disajikan grafik harga saham pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia tahun 2019-2023 :



Gambar 1. 1 Grafik Harga Saham (Rp)

Sumber : www.idx.co.id

Pada gambar 1.1 menjelaskan bahwa harga saham untuk perusahaan properti dan *real estate* tergolong fluktuatif, ini menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* masih belum dapat memuaskan para investor dengan menaikkan permintaan saham. Persentase laba perusahaan yang dibayarkan kepada pemegang saham yang berupa dividen kas ditahan untuk keperluan operasional perusahaan dalam jumlah besar, sehingga laba yang akan dibayarkan sebagai dividen menjadi lebih kecil. Hal tersebut akan mengurangi porsi laba ditahan dan mengurangi sumber pendanaan intern.

Untuk mengetahui perkembangan pada masing-masing perusahaan dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Hal ini perlunya dilakukan analisis fundamental yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab naik turunnya harga saham yang nantinya akan diperjual-belikan dipasar modal dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan berdasarkan perhitungan beberapa rasio. Analisis rasio dapat membantu investor dalam mengambil keputusan saat berinvestasi. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *profitabilitas ratio* dan *leverage ratio*.⁷

Profitabilitas bisa dikatakan sebagai rasio keuangan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba, baik pada kinerja perusahaannya melalui hasil penjualan, aktiva, ekuitas ataupun laba per lembar sahamnya. Rasio ini memberikan gambaran yang jelas tentang kesehatan keuangan dan efisiensi operasional perusahaan, dimana perusahaan yang lebih menguntungkan biasanya dianggap lebih stabil dan memiliki prospek pertumbuhan yang lebih baik, yang dapat berdampak positif pada harga saham dan rasio ini membantu investor menilai seberapa efisien perusahaan dalam mengelola biaya dan menghasilkan keuntungan dari pendapatan, yang mana perusahaan yang efisien cenderung lebih menarik bagi investor, sehingga dapat mendorong harga saham. Rasio profitabilitas yang kuat sering kali mengindikasikan potensi pertumbuhan yang baik, di mana investor mencari perusahaan dengan pertumbuhan laba yang konsisten untuk mendapatkan pengembalian yang lebih tinggi di masa depan, sehingga mempengaruhi harga

⁷ Bagas Heradhyaksa, *Buku Ajar Hukum Investasi & Pasar Modal Syariah, Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 2022.

saham secara positif. Selain itu, rasio ini juga memungkinkan perbandingan yang mudah antara perusahaan-perusahaan dalam industri yang sama, membantu investor mengidentifikasi perusahaan dengan kinerja yang lebih baik dibandingkan pesaingnya, mempengaruhi keputusan investasi dan harga saham dan perusahaan dengan rasio profitabilitas yang tinggi dianggap memiliki risiko yang lebih rendah, membuat saham lebih menarik dan stabil dalam jangka panjang. Beberapa rasio profitabilitas tersebut diantaranya : *Return On Equity (ROE)*, *Return On Assets (ROA)*, *Gross Profit Margin (GPM)*, *Net Profit Margin (NPM)*, *Return On Sales (ROS)*, *Return On Investment (ROI)*, *Earning Per Share (EPS)*.⁸

Adapun *leverage ratio* merupakan dimana suatu perusahaan memenuhi kewajibannya dalam melakukan kegiatan operasionalnya dengan cara pemakaian hutang. Rasio ini memberikan gambaran tentang risiko keuangan perusahaan, di mana tingkat utang yang tinggi bisa mengindikasikan risiko gagal bayar yang lebih besar, sehingga investor cenderung berhati-hati terhadap perusahaan dengan leverage tinggi, yang dapat berdampak negatif pada harga saham. Selain itu, rasio leverage membantu menilai kemampuan perusahaan dalam mengelola dan membayar utangnya; perusahaan yang mampu mengelola utangnya dengan baik dianggap lebih stabil dan aman oleh investor, yang bisa meningkatkan permintaan dan harga saham. Beberapa jenis leverage ratio yaitu : *debt to assets ratio (DAR)*, *debt to equity ratio (DER)*.

⁸ Matdio Siahaan, *Buku Ajar Analisa Laporan Keuangan, Politeknik Negeri Ujung Pandang*, 2021.

Return on asset (ROA) Merupakan rasio keuangan untuk menilai saham, dimana rasio ini dapat mengukur dan menilai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi laba yang dihasilkan oleh perusahaan, maka, perusahaan dianggap mampu memaksimalkan penggunaan asetnya secara efisien sehingga dapat mempengaruhi permintaan saham di perusahaan meningkat.⁹ Berikut adalah data laporan ROA pada perusahaan properti dan *real estate* :

Tabel 1. 1
Data ROA Perusahaan Properti & *Real Estate* (%)

NO	TAHUN	LPKR	OMRE	ASRI	BSDE
1	2019	-4	-1,43	5	5,7
2	2020	-19	-5,41	1	0,80
3	2021	-3	-4,15	1	2,50
4	2022	-5	-5,91	5	4,09
5	2023	1	-4,09	3	3,38

Sumber : Data diolah, tahun 2019-2023

Pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa statistik laporan keuangan ROA pada perusahaan properti dan *real estate* dari tahun 2019 sampai dengan 2023 mengalami fluktuatif atau belum efisien dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan, seperti diperusahaan PT. Lippo Karawaci Tbk yang berkode kan LPKR mengalami penurunan, ROA yang paling rendah pada perusahaan tersebut menempati -19% pada tahun 2020 dengan diikuti menurunnya harga saham sebesar Rp 28. Pada perusahaan Indonesia Prima Property yang berkode OMRE mengalami penurunan ROA pada tahun 2020 mencapai -5,41% dengan diikuti menurunnya harga saham sebesar Rp 656. Disini menunjukkan bahwa perusahaan menghasilkan

⁹ Dewi Mufarikhah and Selly Armitha, Dinda, Tria, “Pengaruh Roa Dan Der Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Di Bei,” *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3, no. 1 (2021): 9–16.

keuntungan yang sangat rendah dari aset yang dimilikinya. Berdasarkan gambaran tersebut perusahaan properti dan *real estate* tidak efisien dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan. Menurut Junifa Wijinurtini dalam penelitiannya bahwa variabel *Return On Asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.¹⁰

Selain rasio ROA, faktor lain yang dapat mempengaruhi harga saham adalah *Earning Per Share* (EPS). EPS merupakan rasio yang paling bermanfaat untuk memperoleh gambaran prospek *earning* dimasa depan serta untuk melihat perbandingan antara besarnya keuntungan bersih yang diperoleh investor atau pemegang saham terdapat jumlah per lembar saham. Semakin tinggi nilai EPS maka semakin tinggi juga peluang pendapatan yang akan diterima oleh investor. Pada umumnya investor tertarik pada *Earning Per Share* yang besar, karena hal ini merupakan salah satu indikator keberhasilan suatu perusahaan.¹¹ Berikut adalah data laporan EPS pada perusahaan properti dan *real estate* :

¹⁰ J W P Sari and Rina Trisnawati, "Pengaruh ROA, EPS, NPM, Sales Growth Terhadap Harga Saham Perusahaan Healthcare Yang Terdaftar Di BEI," *Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2022, 181–91, <https://prosiding.ummetro.ac.id/index.php/snppm/issue/view/8>.

¹¹ Rini Trah Purboyanti and Ahmad Nizar Yogatama, "Pengaruh Earning Per Share, Debt To Equity Ratio Dan Return On Equity Terhadap Saham LQ45," *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia* 12, no. 2 (2018): 66–75, <https://doi.org/10.32812/jibeka.v12i2.9>.

Tabel 1. 2
Data EPS Perusahaan Properti & Real Estate (%)

NO	TAHUN	LPKR	OMRE	ASRI	BSDE
1	2019	0,029	-0,081	0,515	1,626
2	2020	0,135	-0,299	-0,527	0,229
3	2021	0,022	-0,229	0,072	0,726
4	2022	0,032	-0,369	0,558	1,254
5	2023	0,008	-0,001	0,324	1,067

Sumber : Data Diolah, tahun 2019-2023

Berdasarkan tabel 1.2 diatas menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* untuk EPS dari tahun 2019-2023 mengalami fluktuatif, seperti pada perusahaan yang berkode LPKR mengalami penurunan EPS pada tahun 2023 mencapai 0,008% namun diikuti dengan meningkatnya harga saham sebesar Rp 18. Selanjutnya untuk perusahaan yang berkode kan OMRE mengalami penurunan EPS paling tinggi menempati -0,369% pada tahun 2022 dengan di ikuti penurunan harga saham senilai Rp 35. Perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk yang berkode ASRI mengalami penurunan EPS pada tahun 2020 menempati hingga -0,527% namun harga saham diperusahaan tersebut naik sebesar Rp 4. Hal ini sangat mempengaruhi harga saham karena, investor akan merespon kinerja keuangan perusahaan dan prospek pertumbuhan masa depannya. Menurut Nyoman Sutapa, dalam penelitiannya bahwa variabel *earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.¹²

¹² Nyoman Sutapa, "Pengaruh Rasio Dan Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Indeks LQ45 Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2016," *KRISNA : Kumpulan Riset Akuntansi* 9, no. 2 (2018): 11, <https://doi.org/10.22225/kr.9.2.467.11-19>.

Selain ROA dan EPS terdapat rasio lain yang sama pentingnya bagi investor adalah *debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa banyak sumber pendanaan untuk aktiva perusahaan yang bersumber dari internal perusahaan maupun eksternal. Semakin besar DER menunjukkan semakin besar biaya hutang yang harus dibayar perusahaan sehingga profitabilitas akan berkurang dan pada akhirnya akan mengurangi laba yang akan diterima oleh pemegang saham.¹³ Berikut adalah data laporan DER pada perusahaan properti dan *real estate* :

Tabel 1. 3
Data DER Perusahaan Properti & Real Estate (%)

NO	TAHUN	LPKR	OMRE	ASRI	BSDE
1	2019	0,60	0,118	1,072	0,622
2	2020	1,20	0,164	1,261	0,765
3	2021	1,31	0,211	1,300	0,712
4	2022	1,60	0,261	1,095	0,708
5	2023	1,25	0,114	0,972	0,621

Sumber : Data Diolah, 2019-2023

Berdasarkan tabel 1.3 diatas menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* memiliki posisi keuangan yang tidak cukup kuat. Untuk perusahaan yang berkode OMRE pada tahun 2020, nilai DER paling tinggi diperusahaan tersebut menempati 0,164% dan diikuti menurunnya harga saham sebesar Rp 656. Begitu pula dengan perusahaan yang berkode ASRI nilai DER yang paling tinggi menempati 1,300% pada tahun 2021 diikuti juga dengan menurunnya harga saham

¹³ Suhendro Anita Wijayanti, Anita Suwandani, "Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham Perusahaan Manufaktur Sektor Makanan Dan Minuman Di BEI Tahun 2014 - 2015," *Jurnal Akuntansi Dan Pajak* 18, no. 01 (2017): 123–29, <https://doi.org/10.29040/jap.v18i01.89>.

sebesar Rp 80. Hal ini dapat menjadi nilai resiko bagi investor karena menunjukkan perusahaan lebih banyak menggunakan utang dari pada modal sendiri untuk pembiayaan, karena ini bisa mempengaruhi harga saham secara negatif jika investor merasa risiko tersebut terlalu tinggi. Menurut Aditya Pratama dalam penelitiannya bahwa variabel *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.¹⁴

Berdasarkan pemaparan diatas, maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul : **“DETERMINAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* PADA INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA”**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, masalah yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia masih mengalami fluktuatif dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimiliki.
- b. *Earning Per Share* (EPS) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia masih belum maksimal dalam menghasilkan laba bersih untuk setiap saham yang beredar.

¹⁴ Aditya Pratama and Teguh Erawati, “Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Equity, Net Profit Margin Dan Earning Per Share Terhadap Harga Saham,” *Jurnal Akuntansi* 2, no. 1 (2016), <https://doi.org/10.24964/ja.v2i1.20>.

- c. *Debt To Equity Ratio* (DER) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia belum cukup memuaskan untuk membayar tanggung jawab perusahaan.

1.3. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, dengan tujuan agar masalah yang diteliti tersebut tidak terlalu luas dan keseluruhan kegiatan peneliti menjadi lebih terpusat, maka peneliti hanya membatasi penelitiannya pada variabel independen *Return On Asset* (ROA) X1, *Debt To Equity Ratio* (DER) X2, *Earning Per Share* (EPS) X3, sedangkan untuk variabel dependen yaitu Harga Saham (Y) Periode 2019-2023.

1.4. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini dengan berdasarkan uraian di atas adalah :

1. Bagaimana Pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia?
2. Bagaimana Pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia?
3. Bagaimana Pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia?

4. Bagaimana Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS), *Debt To Equity Ratio* (DER) secara simultan terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Searah dengan rumusan masalah yang tertera di atas, maka tujuan penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity ratio* (DER) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS) secara simultan terhadap Harga Saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.

1.5.2. Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Adanya penelitian ini dapat menjadi salah satu literatur dalam pengembangan media pembelajaran maupun penelitian secara lanjut tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi landasan dan alat bantu bagi pihak yang berkepentingan dalam memenuhi kebutuhan informasi guna mengambil keputusan yang berkaitan dengan pengaruh keputusan yang berkaitan dengan pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.6. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam penelitian ini dimaksudkan agar tidak terjadi salah pembahasan penelitian, maka peneliti akan menjelaskan istilah-istilah yang terdapat dipenelitian ini, adapun istilah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. *Return on Equity* (ROA) adalah pengukuran kemampuan perusahaan secara keseluruhan dalam menghasilkan laba dengan jumlah total aset yang tersedia dalam perusahaan.¹⁵
- b. *Earning per share* (EPS) atau pendapatan saham perlembar adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham dimiliki.¹⁶
- c. *Debt to equity ratio* (DER) adalah salah satu rasio atau solvabilitas leverage. Rasio solvabilitas adalah rasio untuk menentukan kemampuan perusahaan untuk membayar tanggung jawab jika perusahaan dilikuidasi.¹⁷
- d. Harga saham dapat didefinisikan sebagai harga pasar. Harga pasar merupakan harga yang paling mudah ditentukan, karena harga pasar merupakan harga suatu saham yang sedang berlangsung di dalam pasar.¹⁸

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I :PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan istilah, dan sistematika penulisan.

¹⁵ Agung Anggoro Seto et al., "Analisis Laporan Keuangan," 2023.

¹⁶ Lis Setyowati, *Analisis Laporan Keuangan*, 2023.

¹⁷ M. Rahmah, "Analisis Laporan Keuangan Dalam Menilai Kinerja Keuangan Industri Semen Yang Terdaftar Di BEI," *Jurnal Online Insan Akuntan* 1, no. 1 (2016).

¹⁸ Suratna, "Investasi Saham," *IPPM UPN "Veteran" Yogyakarta*, 2020, 2–4, <https://mhidayat-blog.blogspot.co.id/2017/09/makalah-investasi-saham-dan-obligasi.html>.

BAB II :KAJIAN TEORITIS

Bab ini membahas tentang landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka teoritis, dan hipotesis.

BAB III :MOTODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai pendekatan penelitian, unit analisis dan horizon waktu, sumber data penelitian, definisi operasional variabel, dan teknik analisa data.

BAB IV :HASIL PENELITIAN

Bab ini berisikan hasil dari penelitian, gambaran umum objek penelitian, hasil uji analisis data, dan interpretasi hasil penelitian.

BAB V :KESIMPULAN

Bab ini, mencakup semua isi dari skripsi yang dijelaskan secara singkat dalam kesimpulan. Pada bab ini juga berisikan saran secara teoritis dan praktisi.