

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada dasarnya, Bursa Efek Indonesia atau Indonesia *Stock Exchange* (IDX) merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang dapat diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang maupun ekuitas. Instrumen keuangan yang diperjualbelikan di BEI antara lain saham, obligasi, waran, *right*, obligasi *convertible* dan berbagai produk turunan (*derivative*) seperti opsi (*put* atau *call*).

Perusahaan sektor properti dan *real estate* (kode sektor 6) termasuk dalam sub sektor dengan jumlah emiten terbanyak di Bursa Efek Indonesia, yaitu 64 (enam empat) emiten yang tercatat sampai Februari 2020.

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Prihantini (2009) berpendapat bahwa penyebab banyak orang menanamkan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik, yang disebabkan oleh *supply* tanah yang bersifat tetap sedangkan *demand* tanah akan selalu besar seiring dengan penambahan penduduk.

Ada beberapa fenomena yang terjadi pada perusahaan properti dan *real estate*. PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2020 harga saham per lembar (EPS) anjlok ke bawah, namun harga sahamnya meningkat. Ada juga fenomena yang terjadi pada PT. Intiland Development Tbk (DILD) tahun 2019 dimana mengalami kenaikan laba (NPM), namun harga saham mengalami penurunan. Lalu pada perusahaan PT. Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) periode 2018-2019, PER mengalami kenaikan namun harga saham mengalami penurunan. Dari fenomena-fenomena yang dialami oleh perusahaan diatas, penulis tertarik untuk membuat judul “**Pengaruh Net Profit Margin (NPM), Earnings Per Share (EPS), Return On Equity (ROE), dan Price Earnings Ratio (PER) terhadap**

Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2020”.

Tabel Fenomena

Tabel 1.1 Fenomena Penelitian

Kode Emiten	Tahun	NPM	EPS	ROE	PER	HARGA SAHAM
BSDE	2018	25.67315756	88.42128945	5.618989762	14.19341437	1,255
	2019	44.17976247	162.6292675	9.308661822	7.716938158	1,255
	2020	7.867499479	22.96771113	1.410624492	55.46917553	1,274
DILD	2018	7.604462628	7.490233062	2.979082405	41.12021581	308
	2019	15.95932762	16.85183704	6.036171469	15.42858499	260
	2020	2.385090884	2.66113105	1.140013186	99.20593728	264
BCIP	2018	25.04110934	35.13992148	12.2443624	2.760393191	97
	2019	17.69833058	16.22579782	5.351707188	3.081512574	50
	2020	17.7578788	9.08502392	2.908878013	8.255344252	75

1.2. Tinjauan Pustaka

1.2.1. Teori Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap Harga Saham

Menurut Harahap (2013:304), Net Profit Margin menunjukkan berapa besar persentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba cukup tinggi. Dan tentunya hal ini menarik investor untuk berinvestasi sehingga berdampak pada naiknya harga saham.

Menurut peneliti, *Net Profit Margin* merupakan ukuran yang dipakai dalam melihat dan memantau profitabilitas atau keuntungan perusahaan.

NPM dihitung dengan rumus:

$$NPM = \frac{Net\ Income}{Net\ Sales} \times 100\%$$

1.2.2. Teori Pengaruh *Earnings Per Share* (EPS) terhadap Harga Saham

Menurut Widoatmodjo, 2007:102 Rasio antara pendapatan setelah pajak dengan jumlah saham yang beredar, sehingga dengan mengetahui EPS kita dapat menilai seberapa besar potensi yang akan kita terima, jika kita menjadi investor.

Menurut peneliti *Earnings Per Share* atau Laba Per Saham berarti Semakin tinggi nilai EPS, maka semakin besar pula keuntungan yang diberikan kepada pemegang saham dan kemungkinan meningkatkan jumlah deviden yang diterima pemegang saham.

EPS dihitung dengan rumus:

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

1.2.3. Teori Pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap Harga Saham

Menurut Alipudin & Oktaviani (2016) mendefinisikan Return On Equity (ROE) berguna untuk membandingkan laba perusahaan dengan total ekuitas perusahaannya.

Dari pendapat diatas, peneliti menyimpulkan bahwa Return On Equity (ROE) adalah rasio yang digunakan sebagai ukuran kemampuan perusahaan dalam menggunakan modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan bagi seluruh investor. ROE dihitung dengan rumus:

$$ROE = \frac{Laba\ Bersih}{Ekuitas} \times 100\%$$

1.2.4. Teori Pengaruh *Price Earnings Ratio* (PER) terhadap Harga Saham

Menurut Fahmi (2013:138) PER adalah perbandingan antara market price per share (harga pasar per lembar saham) dengan earnings per share (laba per lembar saham) terhadap peningkatan pertumbuhan laba yang diharapkan juga meningkat.

Dari beberapa definisi diatas, peneliti menyimpulkan Price Earnings Ratio (PER) Semakin kecil PER suatu saham maka semakin baik karena saham tersebut murah. PER dihitung dengan rumus berikut:

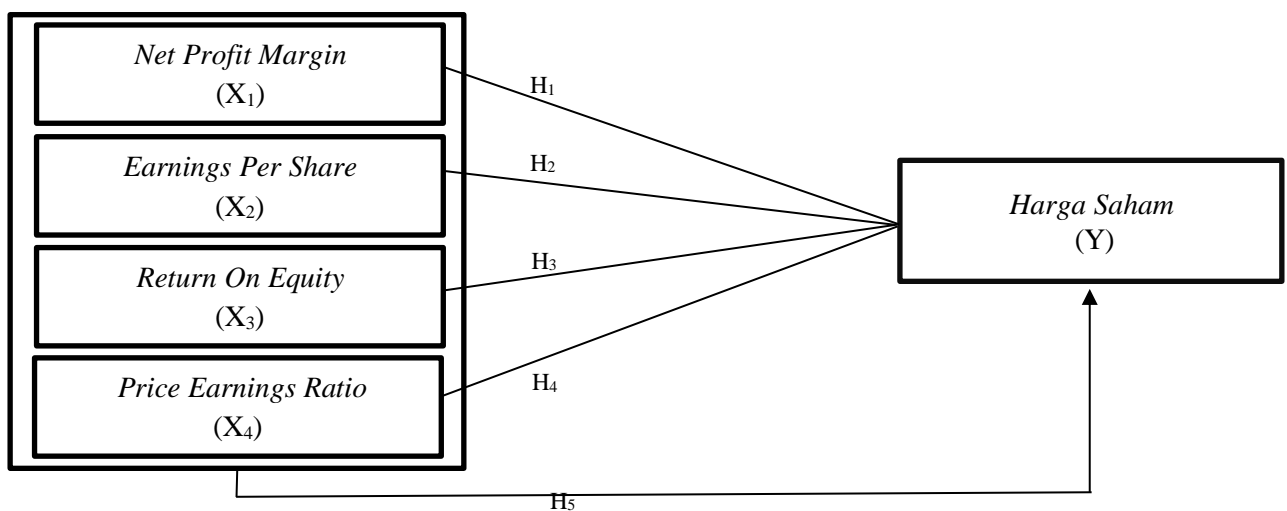
$$PER = \frac{\text{harga saham}}{EPS}$$

1.2.5. Harga Saham

Menurut Sartono (2012:41), Harga saham adalah nilai sekarang atau present value dari arus kas yang diharapkan akan diterima.

Dari definisi diatas, peneliti menyimpulkan bahwa harga saham adalah jumlah atau nilai nominal yang sesuai dengan modal dasar perusahaan.

1.3. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran

1.4. Hipotesis Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti akan melakukan pengujian dengan variabel *Net Profit Margin*, *Earnings Per Share*, *Return On Equity*, dan *Price Earnings Ratio* terhadap Harga Saham.

H1 : *Net Profit Margin* (NPM) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

H2 : *Earnings Per Sahre* (EPS) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

H3 : *Return On Equity* (ROE) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

H4 : *Price Earnings Ratio* (PER) memiliki pengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

H5 : peneliti menyimpulkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM), *Earnings Per Sahre* (EPS), *Return On Equity* (ROE), *Price Earnings Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.