

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kondisi pandemi covid-19 yang berlangsung sejak tahun 2020 hingga saat ini telah mengakibatkan perubahan pada gaya hidup, perilaku konsumen, dan permasalahan ekonomi khususnya pada kemampuan perusahaan untuk bertahan di masa pandemi. Dampaknya banyak perusahaan melakukan penyesuaian seperti efisiensi biaya operasional dan peningkatan kegiatan penjualan untuk menambah dana segar agar dapat mempertahankan keberlangsungan usahanya. Salah satu cara agar dapat meningkatkan dana yang dimiliki dengan melakukan penjualan saham di pasar modal atau bursa efek. Investasi saham merupakan bentuk investasi yang menjanjikan, namun harus memiliki strategi karena investasi saham juga dapat beresiko tinggi jika salah strategi dan analisa. Jumlah investor pasar modal telah meningkat 33,53% dari 7.489.337 menjadi 10.000.628. Tren peningkatan tersebut telah terlihat sejak 2019 ketika investor masih berjumlah 2.484.354. Implementasi simplifikasi pembukaan rekening efek, memberikan dampak cukup besar bagi peningkatan jumlah investor pasar modal terlebih dimasa pandemi covid-19 (Dirut KSEI Uriep Budhi Prasetya, 2022).

Suatu perusahaan agar dapat melangsungkan aktivitas operasinya harusla dalam keadaan yang menguntungkan/ profitable. Tanpa adanya keuntungan akan sulit bagi perusahaan untuk mencari atau menarik modal dari luar. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi sangat diminati oleh investor, sehingga dengan demikian profitabilitas dapat memengaruhi nilai bersih dari serangkaian kebijakan pengalangan aset perusahaan. Profitabilitas merupakan daya tarik utama bagi pemilik perusahaan (pemegang saham) karena hal tersebut adalah hasil yang diperoleh melalui manajemen perusahaan. Pemilihan rasio profitabilitas didasarkan kepada alasan bahwa rasio profitabilitas menunjukkan efektivitas atau kinerja perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan dengan menggunakan asset yang dimiliki. Rasio ini mencerminkan pembagian laba yang akan menjadi hak para pemegang saham seberapa besar yang diinvestasikan kembali dan seberapa besar yang akan dibayarkan sebagai deviden tunai ataupun deviden saham investor.

Investasi pada sektor *properti* dan *real estate* merupakan salah satu jenis investasi yang bersifat jangka panjang. Meskipun bisnis properti dan kinerja perusahaan tidak selalu stabil di tiap tahunnya, namun sektor ini cukup menarik karena dapat dijadikan salah satu alternatif untuk diversifikasi investasi saham. Seiring dengan

bertumbuhnya perekonomian dan pelaksanaan pengembangan di setiap daerah, tentunya juga diikuti dengan bertambahnya infrastruktur dan perluasan sektor *properti* dan *real estate*. Bertambahnya jumlah penduduk di setiap tahunnya serta pola pikir bahwa tujuan finansial yang stabil saat ini adalah memiliki hunian tetap, menambah banyaknya perusahaan yang terjun di sektor *properti* dan *real estate*. Namun pada periode tahun 2016-2022 peneliti menemukan fenomena fluktuasi harga saham yang terjadi pada perusahaan *properti* dan *real estate*. Untuk menggambarkan fluktuasi harga pada perusahaan *properti* dan *real estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020, penulis menyajikan pada tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1.1 Harga Saham Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2022

NO	KODE	NAMA PERUSAHAAN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	117	125	89	64	75	92	68
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	1725	1700	1255	1255	1225	1010	920
3	CTRA	Ciputra Development Tbk.	1330	1185	1010	1040	985	970	940
4	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	222	171	159	296	246	191	159
5	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	6000	5400	4390	5000	3800	3390	4140
6	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	192	103	110	76	75	87	99
7	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	850	900	740	600	600	520	500
8	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	25650	36500	22500	16200	28000	24925	39000
9	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	328	398	448	580	430	460	386
10	PPRO	PP Properti Tbk.	160	189	117	68	94	58	50
11	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	580	685	620	570	510	464	456
12	RDTX	Roda Vivatex Tbk	10000	6000	5500	5550	5250	6700	9275
13	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	1340	945	805	1005	805	835	605
		RATA-RATA	3.498	3.904	2.718	2.326	3.023	3.054	4.354

Sumber : Data Sekunder diolah 2023 (IDX.com)

Harga saham mengalami fluktuasi merupakan hal yang lazim, karena perubahan harga tersebut dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran pelaku jual - beli di pasar modal atau bisa disebut dengan investor. Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat bahwa harga saham pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* mengalami harga yang berubah-ubah setiap tahunnya. Rata - rata harga saham pada tahun 2016 sebesar Rp.3.498, kemudian pada tahun 2017 mengalami kenaikan dengan nilai sebesar Rp.3.904 dan pada tahun 2018 mengalami penurunan dengan nilai sebesar Rp.2.718 dan mengalami penurunan

kembali pada tahun 2019 dengan nilai sebesar Rp.2.326 dan mengalami kenaikan pada tahun 2020 sebesar Rp.3.023 dan mengalami kenaikan kembali pada tahun 2021 sebesar Rp.3.054 dan tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar Rp.4.354. Seperti ada 2 perusahaan yang harga sahamnya mengalami penurunan tiap tahunnya, yaitu perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) ditahun 2016 memiliki harga 1.725, tahun 2017 harga sahamnya 1.700, tahun 2018 harga sahamnya 1.255, tahun 2019 harga sahamnya 1.255, tahun 2020 harga sahamnya 1.225, tahun 2021 harga sahamnya 1010 dan tahun 2022 harga sahamnya 920. Begitu juga dengan perusahaan Ciputra development Tbk (CTRA) juga mengalami penurunan harga saham tiap tahunnya.

Penurunan ini disebabkan karena adanya pandemi covid 19 di Indonesia yang mempengaruhi pasar modal dan bursa saham diseluruh dunia sehingga mengalami penurunan. Hal ini juga dapat dikarenakan penurunan harga saham tidak dipengaruhi ROE, NPM, ROI dan EPS di beberapa perusahaan Property dan *Real Estate*. Naik turunnya harga saham menjadi sebuah fenomena yang membuat peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik ingin melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh ROE, NPM, ROI Dan EPS Terhadap Harga Saham Perusahaan Property Dan Real Estate 2016-2020”**

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Teori Sinyal (Signalling Theory)

Menurut Brigham dan Houston (2019:33) Teori sinyal merupakan suatu aksi yang dilakukan oleh manajemen perusahaan yang memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana perusahaan memandang prospek perusahaan. Teori ini menjelaskan bahwa pihak eksternal akan mendapatkan informasi antara perusahaan dengan pihak eksternal untuk mengambil keputusannya.

1.2.2 Pasar Modal

Menurut Harjito dan Martono (2014:383) Pasar Modal (Capital Market) merupakan suatu pasar dimana dana - dana jangka panjang baik hutang maupun modal sendiri diperdagangkan. Dana jangka panjang yang diperdagangkan berupa surat-surat berharga. Untuk melakukan transaksi emiten harus mengungkapkan data atau laporan keuangan perusahaan secara lengkap sebagai persyaratan agar investor percaya untuk membeli saham perusahaan tersebut.

1.2.3 Harga Saham

Harga saham merupakan harga yang sedang berlaku di pasar efek yang ditentukan oleh kekuatan pasar dalam artian tergantung pula kekuatan permintaan (penawaran) dan penawaran (permintaan jual). Harga Saham yaitu salah satu bentuk surat-surat berharga yang diperjual belikan dalam pasar modal atau bursa efek. Terjadinya fluktuasi Harga Saham diduga sebab dikarenakan perusahaan kurang mampu dalam membayar deviden dan permintaan saham menurun (Qahfi Romula Siregar, Rinaldi Rambe dan Jumeida Simatupang, 2021).

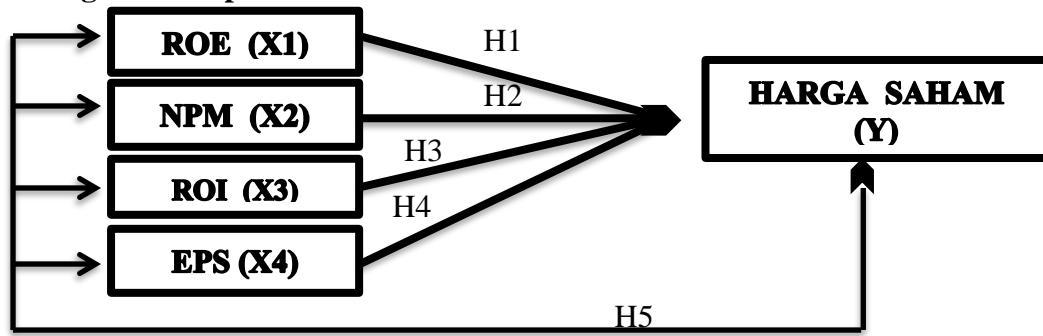
1.2.4 Profitabilitas

Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang diperlukan untuk menilai tingkat keefektivitas manajemen perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dan pengembalian atas investasi yang dilakukan (Sukamulja, 2019:97). Menurut Kasmir (2019:201) terdapat 4 (empat) jenis dari rasio profitabilitas, yaitu: Profit Margin, Return On Investment, Return On Equity dan Earning Per Share.

1.3 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil penelitian
1	Puty Zella Aulia dan Rakhmi Amaroh (2021)	Pengaruh EPS, NPM, Dan ROE Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Indeks LQ45 Periode 2013-2018	Variabel Independen: EPS, NPM, dan ROE Variabel Dependen: Harga Saham	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa EPS dan ROE berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
2	Nabila Riskayanti dan Sri Utiyati (2022)	Pengaruh ROE, NPM dan EPS terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate di BEI	Variabel Independen: ROE, NPM dan EPS Variabel Dependen: Harga Saham	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa ROE dan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham, sedangkan EPS berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.
3	Febriana Cendy Prasida (2022)	Pengaruh ROI, EPS dan DPS terhadap Harga Saham perusahaan Perbankan di BEI	Variabel Independen: ROI, EPS, dan DPS Variabel Dependen: Harga Saham	Hasilnya ROI berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, sedangkan EPS berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham.
4	Qahfi Romula Siregar, Rinaldi Rambe dan Jumeida Simatupang (2021)	Pengaruh DER, NPM dan ROE Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen: DER, NPM Dan ROE Variabel Dependen: Harga Saham	Hasil penelitian menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham, sedangkan NPM berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.

1.4 Kerangka Konseptual



Gambar 1.1 Kerangka Konseptual

1.5 Hipotesis Penelitian

- H1 : ROE berpengaruh secara simultan dan signifikansi terhadap harga saham.
- H2 : ROI berpengaruh secara simultan dan signifikansi terhadap harga saham.
- H3 : NPM berpengaruh secara simultan dan signifikansi terhadap harga saham.
- H4 : EPS berpengaruh secara simultan dan signifikansi terhadap harga saham.
- H5 : ROA, ROI NPM dan EPS berpengaruh secara simultan dan signifikansi terhadap harga saham