

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti termasuk cabang ekonomi yang dinamis dan terus berkembang seiring kemajuan ekonomi beserta dinamika pasar. Meningkatnya minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor ini terkait erat dengan tren kenaikan harga tanah tahunan di Indonesia. Situasi ini dipengaruhi oleh semakin langkanya lahan bangunan yang diiringi pertumbuhan penduduk. Oleh karena itu, sektor properti, yang mencakup kegiatan konstruksi dan properti, memainkan peran penting dalam perekonomian di berbagai sektor terkait, khususnya sektor keuangan, yang memengaruhi pertumbuhan ekonomi beserta pengadaan lapangan kerja.

Dalam konteks pembangunan nasional berkelanjutan, sektor properti juga menempati posisi strategis sebagai penggerak ekonomi utama. Perkembangan sektor ini, bersamaan dengan peningkatan perluasan infrastruktur di berbagai daerah, sering digunakan sebagai indikator kemajuan ekonomi. Peluang pertumbuhan di sektor properti didorong oleh kenaikan nilai tanah dan bangunan, pertumbuhan penduduk, dan meningkatnya permintaan akan ruang hunian, perkantoran, dan komersial. Kondisi ini menciptakan peluang investasi jangka panjang yang menarik bagi investor domestik dan asing di Indonesia.

Selain perannya sebagai penggerak ekonomi, sektor properti memberikan kontribusi signifikan terhadap lapangan kerja bagi sejumlah besar pekerja, memperluas aktivitas pasar keuangan, dan meningkatkan kesejahteraan umum. Lebih lanjut, sektor ini memiliki efek pengganda yang kuat terhadap pertumbuhan berbagai sektor ekonomi lainnya. Karena beban pajaknya yang relatif tinggi, sektor properti juga berkontribusi pada pendapatan pemerintah melalui pajak. Harga saham suatu perusahaan ditetapkan oleh interaksi penawaran dan permintaan di pasar modal. Meningkatnya permintaan saham menunjukkan penilaian positif terhadap kinerja perusahaan oleh investor sehingga memengaruhi harga saham.

Perkembangan pesat pasar modal saat ini menuntut perhatian publik, khususnya dari calon investor. Dalam keputusan investasi mereka, investor mempertimbangkan tidak hanya potensi keuntungan jangka pendek tetapi juga prospek jangka panjang perusahaan. Keuntungan jangka pendek umumnya dihasilkan melalui pembayaran dividen kepada pemegang saham, sedangkan keuntungan jangka panjang tercermin dalam potensi apresiasi harga saham, yang diperoleh melalui selisih antara harga beli beserta harga jual atau dari keuntungan modal.

Di Indonesia, aktivitas perdagangan saham dilakukan melalui Bursa Efek Indonesia (BEI), yang mengkategorikan perusahaan ke dalam berbagai indeks sektor. Sektor real estate merupakan sektor strategis, karena memainkan peran penting dalam menilai kesehatan ekonomi suatu negara. Santono (2010) mencatat dalam konteks ini bahwa industri real estate seringkali memberikan indikasi pertama dari perlambatan atau pemulihan ekonomi. Alhasil, kinerja sektor ini sering dijadikan tolok ukur guna mengevaluasi stabilitas dan arah pertumbuhan ekonomi.

Saham perusahaan di sektor real estate, khususnya terkait kinerja keuangannya, menjadi perhatian khusus. Dalam praktiknya, investor sering menggunakan metrik seperti ROA, CR, beserta DER untuk menilai kesehatan dan efisiensi operasional perusahaan. Alhasil, tujuan penelitian ini guna mengkaji dampak ketiga metrik tersebut terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang tercatat di BEI selama periode 2020–2024.

Dengan latar belakang ini, saham perusahaan di sektor properti menjadi perhatian khusus, terutama terkait kinerja keuangannya. Lebih lanjut, harga saham termasuk salah satu indikator terpenting yang dimanfaatkan investor guna mengevaluasi perusahaan di dunia investasi. Fluktuasi harga dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kesehatan keuangan perusahaan. Di sektor properti, yang terkait dengan kebutuhan modal yang tinggi dan risiko yang relatif tinggi, stabilitas dan kesehatan keuangan sangatlah penting. Metrik umum guna mengukur kinerja perusahaan meliputi ROA, yang merefleksikan kapasitas perusahaan untuk mendatangkan keuntungan dengan asetnya; CR, yang memperlihatkan kapasitas pemenuhan kewajiban jangka pendek oleh perusahaan; dan DER, yang merefleksikan tingkat rasio utang terhadap ekuitas perusahaan. Alhasil, tujuan penelitian ini yakni guna menetapkan apakah ketiga metrik tersebut memiliki dampak signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang tertera di BEI pada tahun 2020-2024. Diyakini temuan penelitian ini bisa menunjang pengambilan keputusan investasi oleh investor sekaligus menawarkan dasar bagi perusahaan untuk menilai dan meningkatkan kinerja keuangannya.

Tabel 1. Daftar Perusahaan Sampel Penelitian

No	Kode	Nama	No	Kode	Nama
1	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk	6	BKSL	PT Sentul City Tbk
2	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	7	MDLN	PT Modernland Realty Tbk
3	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	8	DUTI	PT Duta Pertiwi Tbk
4	APLN	PT Agung Podomoro Land Tbk	9	EMDE	PT Megapolitan Developments Tbk
5	BIPP	PT Bluwanatala Indah Permai Tbk	10	FMII	PT Fortune Mate Indonesia Tbk

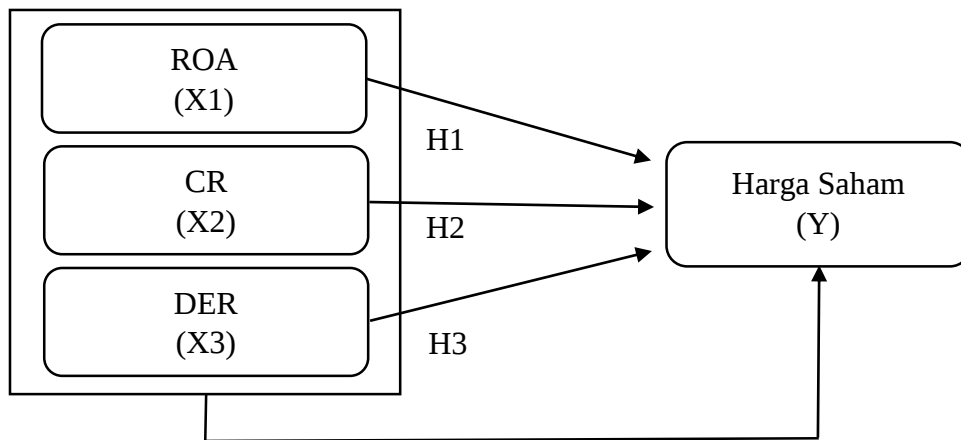
1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah ROA secara signifikan memengaruhi harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2020–2024?
2. Apakah CR secara signifikan memengaruhi harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2020–2024?
3. Apakah DER memengaruhi harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2020–2024?
4. Bagaimana ROA, CR, beserta DER secara kolektif memengaruhi harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2020–2024?

1.3 Tinjauan Pustaka

1. Tujuan dari penelitian ini yakni guna menganalisis dampak ROA terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI dari tahun 2020-2024.
2. Tujuan dari penelitian ini yakni guna menganalisis dampak CR terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI dari tahun 2020-2024.
3. Tujuan dari penelitian ini yakni guna meneliti dampak DER terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI dari tahun 2020-2024.
4. Tujuan dari penelitian ini yakni guna meneliti dampak gabungan dari ROA, CR, dan DER terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI dari tahun 2020-2024.

1.4 Kerangka Konseptual



Gambar 1. Kerangka Konseptual

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis ialah dugaan tentatif terhadap permasalahan penelitian yang haruslah diverifikasi keabsahannya melalui proses pengumpulan data dan analisis empiris. Dari landasan teori beserta temuan penelitian terdahulu yang sudah dipaparkan sebelumnya, pengajuan hipotesis penelitian ini mencakup:

H1: Harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang tercatat di BEI pada tahun 2020–2024 diberi pengaruh oleh ROA secara parsial.

H2: Harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang tercatat di BEI pada tahun 2020–2024 diberi pengaruh oleh CR secara parsial.

H3: Harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang tercatat di BEI pada tahun 2020–2024 diberi pengaruh oleh DER secara parsial.

H4: Harga saham pada perusahaan real estate beserta properti yang tercatat di BEI pada tahun 2020–2024 diberi pengaruh oleh ROA, CR, beserta DER secara simultan.