

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Sektor *property* dan *real estate* memiliki peranan penting dalam perekonomian Indonesia. Sebagai salah satu sektor strategis, properti tidak hanya menjadi indikator pertumbuhan ekonomi, tetapi juga menjadi peluang investasi yang menarik bagi investor, baik domestik maupun internasional. Perusahaan sektor ini, yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), memainkan peran signifikan dalam menyediakan infrastruktur, perumahan, dan properti komersial yang mendukung kebutuhan masyarakat serta perkembangan bisnis. Investasi di bidang *property* dan *real estate* secara umum memiliki karakteristik jangka panjang yang cenderung berkembang seiring dengan kemajuan perekonomian. Banyak pihak meyakini bahwa bidang ini menawarkan potensi keuntungan yang cukup menjanjikan dimasa depan. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan taman hiburan dan lain-lain menjadikan bisnis ini merupakan sektor yang banyak menarik minat investor untuk menginvestasikan dananya.

Periode 2021–2023, sektor *property* dan *real estate* menghadapi berbagai tantangan, seperti dampak pandemi COVID-19, kenaikan suku bunga, inflasi, fluktuasi harga bahan bangunan, serta perubahan kebijakan pemerintah yang memengaruhi daya beli masyarakat. Kondisi ini memberikan tekanan pada kinerja keuangan perusahaan di sektor tersebut, yang pada akhirnya memengaruhi harga

saham perusahaan di pasar modal. Harga saham merupakan refleksi dari ekspektasi pasar terhadap kinerja keuangan dan prospek masa depan perusahaan. Oleh karena itu, analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi harga saham menjadi sangat relevan.

Harga saham adalah nilai pasar yang berlaku yang ditentukan oleh interaksi penawaran dan permintaan di pasar modal (Sulha & Irawati, 2024). Harga saham merupakan cerminan penilaian investor terhadap nilai suatu perusahaan dan potensi keuntungannya di masa depan (Ainun, 2019). Kenaikan harga saham secara konsisten menyebabkan calon investor dan investor saat ini menganggap bahwa perusahaan tersebut secara efektif mengawasi operasionalnya, dimana kepercayaan ini akan menguntungkan perusahaan karena akan menarik lebih banyak investor akibat meningkatnya kepercayaan terhadap emiten, begitupun sebaliknya ketika harga saham mengalami penurunan.

Teori keagenan (*agency theory*) telah menjadi basis penelitian yang kuat dalam disiplin keuangan dan akuntansi. Teori keagenan muncul dari adanya hubungan kerja antara pihak pemberi kuasa dengan pihak yang diberi kuasa, dimana *principal* mempercayakan tugas tertentu kepada agen untuk dilaksanakan. Dalam hubungan ini, *principal* memberikan kewenangan kepada agen untuk mengambil keputusan atas nama mereka dalam rangka menjalankan tanggung jawab yang telah diberikan. Adanya pemisahan antara kepemilikan dan pengelolaan perusahaan tersebut berpotensi menimbulkan konflik. Terjadinya konflik yang disebut konflik keagenan (*agency conflict*) disebabkan karena adanya perbedaan kepentingan antara pihak agen dan prinsipal.

*Agency Theory* merupakan konsep yang digunakan untuk menjelaskan hubungan penting antara prinsipal dan agen relatif. Karena prinsipal sangat bergantung pada agen untuk membuat keputusan yang tepat, mungkin ada bermacam-macam konflik atau perselisihan. Dalam hal bisnis, prinsipal merupakan pemegang saham yang kemudian agen dianggap sebagai eksekutif perusahaan, meskipun hal tersebut kurang tepat. Pemegang saham dan eksekutif perusahaan sangat berkaitan erat, sehingga setiap tindakan mereka sangat mempengaruhi posisi satu sama lain.

*Agency theory* sering digunakan sebagai dasar untuk menganalisis hubungan antara prinsipal (pemilik/pemegang saham) dan agen (manajer) dalam pengelolaan perusahaan. Teori ini menjelaskan bagaimana perbedaan kepentingan antara kedua pihak dapat mempengaruhi pengambilan keputusan manajerial yang berdampak pada kinerja keuangan perusahaan. Dalam konteks penelitian yang menggunakan ROA, ROE, NPM, dan DER, *agency theory* dapat menjelaskan bagaimana keputusan manajerial dalam mengelola aset, ekuitas, keuntungan, dan utang memengaruhi nilai perusahaan. ROA menunjukkan efisiensi manajemen dalam menggunakan aset untuk menghasilkan laba, ROE mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari ekuitas pemegang saham, NPM menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola biaya operasional dan menghasilkan laba bersih, dan DER menggambarkan struktur modal perusahaan, yaitu seberapa besar utang dibandingkan dengan ekuitas.

Investor seringkali menggunakan indikator keuangan tertentu untuk menilai fundamental perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi. Beberapa rasio

keuangan yang umum digunakan meliputi *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt to Equity Ratio* (DER). Masing-masing indikator ini memberikan informasi yang berbeda tentang efisiensi operasional, profitabilitas, dan struktur modal perusahaan.

*Return on Assets* (ROA) memiliki hubungan erat dengan harga saham, karena mencerminkan efisiensi perusahaan dalam mengonversi aset menjadi laba. Keterkaitan antara ROA dengan harga saham diantaranya pada indikator profitabilitas dimana ROA yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan keuntungan yang baik dari aset yang dimilikinya, kepercayaan investor saham perusahaan dengan ROA tinggi sering kali lebih diminati investor karena mencerminkan kinerja manajemen yang baik dalam mengelola aset untuk menghasilkan laba, dividen dan *return* saham yang tinggi sering kali meningkatkan daya tarik saham, sehingga berpotensi menaikkan harga saham di pasar. Menurut Kasmir (2018), ROA yang meningkat dapat memberikan sinyal positif kepada investor karena mencerminkan efisiensi operasional yang baik. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Brigham dan Houston (2018) mengungkapkan bahwa profitabilitas perusahaan yang diukur dengan ROA sangat mempengaruhi harga saham karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Jika ROA meningkat, maka investor akan menganggap perusahaan lebih produktif dan menguntungkan, sehingga permintaan saham naik dan harga saham terdorong naik. Sedangkan penelitian yang dilakukan Haryanto dan Rahayu (2019) dalam penelitian mereka, ditemukan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham di beberapa sektor industri karena

investor lebih mempertimbangkan faktor lain seperti kondisi ekonomi makro, kebijakan dividen, serta ekspektasi pertumbuhan laba di masa depan.

*Return on Equity* (ROE) memiliki hubungan yang erat dengan harga saham, karena mencerminkan tingkat profitabilitas perusahaan berdasarkan modal yang diberikan oleh pemegang saham. Keterkaitan antara ROE dengan harga saham diantaranya indikator profitabilitas dan kinerja perusahaan dimana tingginya nilai ROE mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan ekuitas untuk menghasilkan laba yang signifikan. Kondisi ini umumnya meningkatkan tingkat kepercayaan investor, sehingga mendorong minat yang lebih besar terhadap saham perusahaan tersebut di pasar modal karena dianggap lebih menguntungkan. Menurut Kasmir (2019) *Return on Equity* (ROE) adalah indikator keuangan yang digunakan untuk menilai seberapa besar keuntungan bersih yang dihasilkan perusahaan dari modal yang dimiliki sendiri. Semakin tinggi nilai ROE menunjukkan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan modal secara efisien, yang mencerminkan kondisi keuangan yang sehat. Sebaliknya, jika ROE rendah, hal ini bisa menjadi sinyal bahwa kinerja keuangan perusahaan kurang optimal. Temuan ini sejalan dengan hasil penelitian yang dikemukakan oleh Brigham dan Huston (2018), yang menyatakan bahwa tingginya ROE mencerminkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan ekuitas untuk menghasilkan profitabilitas, sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor. Semakin tinggi ROE, semakin besar kemungkinan investor menilai perusahaan memiliki prospek keuntungan yang baik, sehingga meningkatkan permintaan saham dan menaikkan harga saham. Sedangkan penelitian yang

dilakukan Hery (2017) ROE yang tinggi tidak selalu diikuti oleh kenaikan harga saham karena investor juga mempertimbangkan risiko dan kebijakan perusahaan, seperti kebijakan dividen dan struktur modal. Jika ROE tinggi tetapi perusahaan tidak membagikan dividen atau memiliki risiko keuangan tinggi, harga saham bisa tetap stagnan atau turun.

*Net Profit Margin* (NPM) memiliki hubungan langsung dengan harga saham, karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari pendapatan yang diperoleh. Keterkaitan antara NPM dengan harga saham diantaranya indikator profitabilitas perusahaan dimana NPM yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengelola biaya operasional dengan baik dan mempertahankan margin keuntungan yang sehat, permintaan saham perusahaan dengan NPM tinggi sering kali lebih diminati oleh investor karena mencerminkan efisiensi dan stabilitas keuangan, kemampuan membayar dividen dimana saham dengan potensi dividen yang stabil dan tinggi cenderung memiliki valuasi yang lebih baik dan harga saham yang meningkat. Menurut Sujarweni (2020), NPM merupakan rasio yang menggambarkan seberapa besar keuntungan bersih yang berhasil diperoleh perusahaan setelah pajak dari total penjualan yang dilakukan. Rasio ini termasuk dalam kategori profitabilitas karena mencerminkan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas penjualannya. Semakin tinggi nilai NPM, semakin menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang baik dalam meraih keuntungan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Kasmir (2016) menyatakan bahwa NPM mencerminkan seberapa besar laba bersih yang dapat dihasilkan dari setiap penjualan. Semakin tinggi

NPM, semakin besar potensi perusahaan untuk memberikan dividen yang menarik atau melakukan ekspansi bisnis, yang dapat meningkatkan harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Haryanto dan Rahayu (2019). Dalam penelitian mereka, ditemukan bahwa NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham karena investor lebih memperhatikan prospek pertumbuhan perusahaan dan kebijakan dividen dibandingkan dengan margin laba.

*Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki hubungan yang erat dengan harga saham, karena mencerminkan struktur permodalan perusahaan dan tingkat risiko keuangan yang dihadapi. Keterkaitan antara DER dengan harga saham diantaranya indikator risiko keuangan dimana DER yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan utang untuk membiayai operasionalnya, yang dapat meningkatkan risiko keuangan. Investor cenderung menghindari saham perusahaan dengan DER yang sangat tinggi, terutama jika terjadi kenaikan suku bunga yang dapat meningkatkan beban bunga utang. Menurut Hery (2020) peningkatan DER menunjukkan bahwa proporsi hutang terhadap ekuitas semakin tinggi, yang berarti kapasitas modal perusahaan sebagai jaminan atas kewajiban hutangnya menjadi semakin terbatas. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ross, Westerfield, & Jaffe (2019) menjelaskan bahwa struktur modal yang didominasi oleh utang dapat meningkatkan profitabilitas melalui efek *leverage*, tetapi juga dapat meningkatkan risiko kebangkrutan. Jika investor melihat peningkatan risiko ini, harga saham bisa turun. Sedangkan penelitian yang dilakukan Brigham dan Houston (2019) menyatakan bahwa dalam beberapa kondisi, struktur modal yang diwakili oleh

DER tidak selalu berdampak pada harga saham karena investor lebih fokus pada profitabilitas perusahaan daripada sumber pendanaannya.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* kinerja keuangan memiliki hubungan yang erat dengan harga saham. Hal ini disebabkan oleh karakteristik bisnis *property* yang memerlukan investasi besar dan waktu yang panjang untuk menghasilkan pendapatan. Oleh karena itu, investor di sektor ini sangat sensitif terhadap perubahan dalam rasio keuangan perusahaan.

Penelitian ini memiliki perbedaan dibandingkan studi-studi sebelumnya, terutama dari segi lokasi penelitian. Fokus utama penelitian ini adalah pada perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2021-2023. Pemilihan sektor ini didasari oleh pesatnya pertumbuhan ekonomi yang ditunjukkan melalui peningkatan jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar BEI. Selain itu, produk utama dari sektor ini berkaitan langsung dengan kebutuhan dasar manusia, sehingga diharapkan mampu menarik minat investor untuk menanamkan modal didalamnya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh ROA, ROE, NPM, dan DER terhadap harga saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2023. Pemahaman mengenai keterkaitan antara indikator keuangan dan harga saham diharapkan mampu memberikan manfaat nyata, baik bagi investor dalam menentukan langkah investasi yang tepat, maupun bagi manajemen perusahaan dalam merancang startegi keuangan yang lebih efisien dan terarah. Selain

itu, penelitian ini juga memberikan wawasan mengenai dinamika pasar properti selama periode yang penuh tantangan tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, alasan memilih variabel ROA, ROE, NPM dan DER karena variabel tersebut merupakan empat rasio keuangan yang sering digunakan untuk mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan. ROA, ROE, dan NPM dapat digunakan sebagai indikator untuk mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan, dan kinerja keuangan yang baik dapat menjadi pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk membeli saham suatu perusahaan. ROA yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut efisien dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. ROE yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut efisien dalam menggunakan modal sahamnya untuk meraih laba. NPM yang tinggi merupakan indikator bahwa perusahaan tersebut mampu menghasilkan laba yang tinggi dari pendapatannya. DER yang rendah merupakan indikator perusahaan tersebut memiliki struktur keuangan yang sehat, karena memiliki lebih banyak modal dibandingkan hutangnya. Dengan demikian investor dapat menggunakan rasio-rasio tersebut sebagai bahan pertimbangan dalam memilih saham yang akan dibeli. Berdasarkan keterangan diatas, peneliti tertarik untuk melaksanakan riset yang berjudul : **“Pengaruh *Return on Assets* , *Return On Equity*, *Net Profit Margin* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2021-2023”.**

## 1.2 Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat terarah, sejalan dengan tujuan penelitian dan tidak terlalu luas tinjauannya maka perlu adanya batasan masalah dalam penelitian ini. Maka penelitian ini khusus untuk bidang Manajemen Keuangan dengan membahas Pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham.

## 1.3 Rumusan Masalah

Dari uraian serta penjabaran mengenai penelitian ini maka dapat dirumuskan suatu rumusan permasalahan pada studi ini, yakni :

- a. Apakah *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021-2023?
- b. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021-2023?
- c. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021-2023?
- d. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021-2023?

## 1.4 Tujuan Penelitian

Konsisten dengan rumusan masalah diatas maka tujuan pada penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Harga Saham Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2021-2023?
- b. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap Harga Saham Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2021-2023?
- c. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap Harga Saham Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2021-2023?
- d. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2021-2023?

## 1.5 Manfaat Penelitian

Riset ini diharapkan mampu berguna untuk memberikan gambaran yang bermanfaat secara langsung maupun tidak langsung terhadap berbagai pihak, antara lain sebagai berikut :

### a. Manfaat Teoritis

Temuan dari riset ini bisa dijadikan sebagai sarana dan kesempatan bagi penulis untuk menetapkan berbagai teori yang telah didapatkan selama belajar di bidang manajemen keuangan terutama yang berkaitan dengan rasio-rasio

keuangan dan ekonomi. Dapat dipergunakan sebagai referensi dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan topik yang sama dengan penelitian ini.

**b. Manfaat Praktis**

Temuan dari riset ini diharapkan berguna untuk mengilustrasikan temuan yang bermanfaat secara langsung maupun tidak langsung terhadap berbagai pihak, antara lain sebagai berikut :

- 1) Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna bagi perusahaan dan sebagai sumber informasi yang relevan berkaitan dengan suatu masukan untuk mengevaluasi kebijakannya yang berkaitan dengan laporan keuangan.
- 2) Bagi investor, sebagai sumber informasi dan pertimbangan relevan yang berkaitan dengan kepustusan investasi di perusahaan.
- 3) Bagi calon investor, sebagai sumber informasi untuk membantu menilai risiko, memprediksi kinerja keuangan, dan memantau kinerja investasi dari waktu ke waktu. Ini membantu calon investor membuat keputusan yang lebih baik dan meningkatkan potensi hasil investasi mereka.
- 4) Bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk mengeksplorasi lebih dalam tentang hubungan antara rasio-rasio keuangan tertentu dan kinerja perusahaan. Peneliti dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai referensi untuk mengembangkan hipotesis baru atau memperluas studi ke variabel lain.