

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang berpotensi memiliki pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Asia. Pertumbuhan ekonomi ini tentunya tidak lepas dari dukungan beberapa sektor ekonomi. Salah satu sektor yang mendukung pertumbuhan ekonomi adalah sektor properti dan real estate. Perkembangan pada sektor ini tentu saja mampu menyerap tenaga kerja yang jumlahnya cukup besar, dan mampu menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya (Kanalsatu.com,2017).

Industri properti dan real estate yaitu industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri properti dan real estate begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2022 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 30 perusahaan (www.idx.co.id). Sebagai anggota dari BEI, maka perusahaan diwajibkan untuk memberikan atau menyetorkan laporan keuangan pada BEI secara terbuka.

Suatu perusahaan dikatakan sehat apabila dapat bertahan dan melewati perekonomian yang sulit. Hal tersebut dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya dan keberlangsungan usaha yang stabil dari waktu ke waktu, dan juga keberhasilan suatu perusahaan dapat diukur berdasarkan kemampuan perusahaan dapat dilihat melalui kinerjanya. Kinerja suatu perusahaan dapat dinilai

melalui keuangan yang disajikan secara berkala. Adapun salah satu ukuran kinerja tersebut yaitu harga saham.

Harga saham adalah harga dari saham yang diperdagangkan pada pasar modal yang dipengaruhi berdasarkan oleh penawaran dan permintaan saham (Suharto, 2016:26). Setiap saham memiliki besaran nilai dan harga saham yang berbeda di masing-masing perusahaan. Harga saham merupakan harga yang terdapat disebuah saham sebagai satu kategori yang dapat dijadikan acuan keberhasilan perusahaan (Hartono, 2017). Harga saham bisa berubah, perubahan ini bisa disebabkan karena perusahaan mengalami penurunan keuangan dan pengelolaan yang lain belum maksimal. Sebagai akibatnya perusahaan harus dapat menjaga kinerjanya dengan baik agar harga sahamnya tidak menurun (Yuana dan Afkar, 2020). Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu bentuk pertimbangan yang dilakukan oleh investor sebelum menanamkan modalnya, maka perlu dilakukan analisis laporan keuangan yang diterbitkan setiap tahunnya.

Analisis laporan keuangan digunakan sebagai tolak ukur keberhasilan perusahaan. Hal tersebut berfungsi untuk memberi informasi kepada pemilik perusahaan, investor, manajemen, dan kreditor dalam pengambilan keputusan, agar keputusan yang diambil tidak mengandung resiko. Penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan dalam mengetahui gambaran mengenai faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi harga saham sebelum investor menanamkan modal dan perkembangan ekonominya (Nainggolan, 2019).

Perkembangan ekonomi sebagai keseluruhan dapat dilihat dari perkembangan pasar modal dan industri sekuritas pada suatu negara. Pasar modal mempunyai kontribusi sebagai alat

investasi keuangan dalam dunia perkonomian (Bulutoding dkk, 2018). Pasar modal adalah suatu kegiatan yang mempertemukan penjual dan pembeli dana. Dana yang diperjualbelikan tersebut digunakan untuk jangka waktu yang lama dalam tujuan menunjang pengembangan usaha organisasi atau perusahaan (Nisa, 2018).

Rasio keuangan adalah alat analisis keuangan yang paling sering digunakan. Rasio keuangan menghubungkan berbagai perkiraan yang terdapat pada laporan keuangan sehingga kondisi keuangan dan hasil operasi suatu perusahaan dapat diinterpretasikan (Nisa, 2018:18). Jenis-jenis rasio keuangan dibagi yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Penelitian ini menggunakan rasio solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*), dan rasio profitabilitas (*Return On Equity dan Net Profit Margin*), karena rasio tersebut seringkali digunakan sebagai tolak ukur kinerja perusahaan dan nilai perusahaan.

Rasio Solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kamsir, 2017). Rasio solvabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah rasio yang menunjukkan proporsi kewajiban sebuah perusahaan terhadap modal atau ekuitas yang dimilikinya. Tingginya komponen utang dalam modal perusahaan berarti laba dari perusahaan yang diterima oleh pemegang saham akan berkurang karena perusahaan diwajibkan untuk membayar utangnya terlebih dahulu. Apabila perusahaan memiliki nilai *Debt To Equity Ratio* (DER) besar selain risiko gagal bayar yang besar, laba yang dibagikan pada investor juga kecil sehingga berpengaruh terhadap persepsi investor dalam menanamkan saham ke perusahaan (Nisa, 2018).

Rasio profitabilitas merupakan alat ukur suatu perusahaan untuk mengetahui seberapa besar laba yang bisa didapatkan perusahaan tersebut. Dengan memperoleh laba yang maksimal seperti yang telah ditargetkan, perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru (Kasmir, 2019). Alat ukur profitabilitas yang peneliti gunakan disini adalah *Net Profit Margin* dan *Return On Equity*. *Net Profit Margin* (NPM) adalah ukuran persentase dari setiap hasil sisa penjualan setelah dikurangi semua biaya serta pengeluaran, termasuk bunga dan pajak. *Net Profit Margin* (NPM) membuktikan berapa besar persentase laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Nilai *Net Profit Margin* (NPM) yang semakin besar, membuktikan kinerja perusahaan yang semakin produktif sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya serta akan menaikkan harga saham perusahaan tersebut (Rahmani, 2020).

Return On Equity (ROE) menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba setelah pajak dan modal sendiri, yang merupakan keuntungan dari investasi pemilik modal (Rinaldi, 2020). Rasio ini penting bagi pihak pemegang saham, untuk mengetahui efektif dan efisien pengelolaan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan. Jadi semakin tinggi rasio ini berarti semakin efektif dan efisien penggunaan modal sendiri yang dilakukan pada pihak manajemen perusahaan (Ramadhani, 2017).

Perusahaan properti dan real estate dipilih, karena perusahaan yang bergerak pada sektor ini sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring perkembangannya

sektor properti dan real estate dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Terbukti dengan semakin banyaknya sektor properti dan real estate yang memperluas land bank (aset berupa tanah), melakukan ekspansi bisnis. Pengertian ekspansi bisnis secara umum adalah aktivitas dalam memperbesar dan memperluas jaringan usaha dari suatu perusahaan (crewdible.com, 2022).

Penelitian ini memilih perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI sebagai obyek penelitian ini. Dengan menggunakan rasio yang bersumber dari laporan keuangan perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Pemilihan perusahaan ini dikarenakan perusahaan yang memiliki kinerja keuangan dengan persaingan yang tinggi.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan dari latar belakang diatas, maka rumusan masalah dari penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Apakah *Return On Equity* (ROE) Berpengaruh Terhadap Harga Saham?
2. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) Berpengaruh Terhadap Harga Saham?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* (DER) Berpengaruh Terhadap Harga Saham?
4. Apakah *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) Berpengaruh Secara Simultan Terhadap Harga Saham?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, berikut beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

Dari semua pembahsan sebelumnya, maka penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini dapat digunakan oleh mahasiswa untuk menambah wawasan serta pengetahuan tentang pengelolaan laporan keuangan pada perusahaan, terutama pada *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), *Debt To Equity Ratio* (DER) sehingga dapat mengetahui kinerja perusahaan yang dituju.

2. Bagi Universitas

Penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu referensi dan informasi tentang pengelolaan laporan keuangan,

terutama pada *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), *Debt To Equity Ratio* (DER).

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi untuk perusahaan tentang *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), *Debt To Equity Ratio* (DER) untuk meningkatkan kinerja perusahaan.

4. Bagi Investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk melakukan investasi.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)