

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal menjadi salah satu instrument penting dalam sistem ekonomi modern karena berfungsi sebagai sarana penghimpunan dan penyaluran dana dari pihak yang mempunyai kelebihan dana atau modal kepada pihak yang membutuhkan pembiayaan. Melalui mekanisme ini, pasar modal berkontribusi terhadap peningkatan efisiensi alokasi sumber daya keuangan serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Saham sebagai salah satu instrument utama pasar modal tidak hanya menunjukkan kepemilikan perusahaan, tetapi juga menggambarkan keyakinan investor terhadap prospek perusahaan di masa yang akan datang (Hidriani *et al.*, 2025).

Menurut perspektif teori keuangan modern, hubungan antara informasi dan harga saham dijelaskan melalui Efficient Market Hypothesis (EMH). Teori ini menyatakan bahwa seluruh informasi yang tersedia telah tercermin dalam harga saham, baik yang bersifat historis maupun publik, sehingga sulit bagi investor untuk memperoleh keuntungan abnormal secara konsisten. Namun, dalam prakteknya, pergerakan harga saham tidak selalu sepenuhnya mencerminkan kondisi fundamental perusahaan. Perspektif *behavioral finance* menjelaskan bahwa keputusan investasi juga dipengaruhi oleh faktor psikologis seperti terlalu yakin, ikut investor lain, dan kesalahan berpikir. Akibatnya, harga saham seringkali berfluktuasi tidak sejalan dengan kondisi fundamental perusahaan (Aminarty *et al.*, 2025).

Jika dibandingkan antar sektor di Bursa Efek Indonesia (BEI), sensitivitas harga saham terhadap faktor keuangan berbeda-beda. Pada sektor keuangan, (Tresnawati *et al.*, 2019) menemukan bahwa *Earnings Per Share* (EPS) berpengaruh secara positif

terhadap harga saham sektor perbankan, sedangkan *Return On Equity* (ROE) tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan. Hasil serupa juga dikemukakan oleh (Manopo, 2015) pada sektor asuransi. Pada sektor manufaktur, (Rachman *et al.*, 2021) menemukan bahwa *Return On Assets* (ROA) dan *Earnings Per Share* (EPS) memiliki pengaruh positif terhadap harga saham, sementara *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif. Penelitian (Gea *et al.*, 2022) pada subsector makanan dan minuman juga menunjukkan bahwa ROE dan EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan DER tidak memberikan pengaruh yang konsisten .

Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa setiap sektor memiliki sensitivitas berbeda terhadap rasio keuangan. Sektor keuangan relatif stabil karena menekankan aspek profitabilitas, sektor manufaktur bergantung pada efisiensi aset dan struktur pendanaan, sedangkan sektor konsumsi lebih dipengaruhi oleh daya beli masyarakat. Berbeda dengan ketiganya, sektor properti dan real estate memiliki karakteristik yang unik dan bersifat siklis (*cyclical*). Tingginya ketergantungan pada pembiayaan jangka panjang, aset tetap, dan permintaan investasi menyebabkan sektor ini sangat peka terhadap kebijakan makroekonomi seperti suku bunga, inflasi, dan stimulus fiskal pemerintah (Dewi *et al.*, 2021; Janaina & Yudiantoro, 2022).

Penelitian (Christianti, 2018) menunjukkan bahwa sektor properti memiliki tingkat volatilitas yang lebih tinggi dibandingkan sektor konsumsi karena pergerakannya sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro. Fenomena ini semakin menarik untuk dikaji pada periode 2019–2024 yang mencakup masa pandemi COVID-19 dan fase pemulihan ekonomi nasional.

Berbagai penelitian terkini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan memiliki keterkaitan yang kuat dengan pergerakan saham di pasar modal. Perusahaan yang

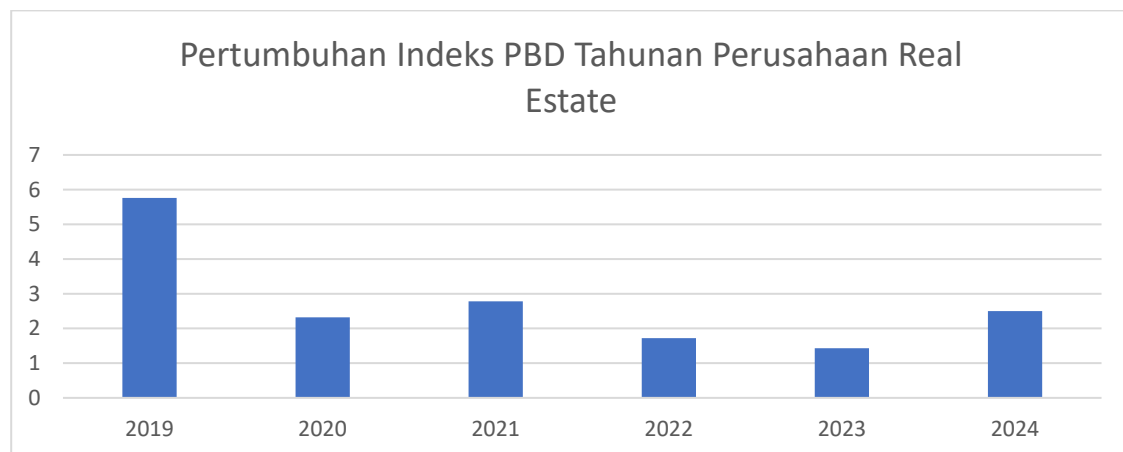
menunjukkan kinerja keuangan yang baik cenderung memperoleh respons positif dari investor sehingga dapat meningkatkan nilai sahamnya di pasar. Tingkat profitabilitas perusahaan menjadi salah satu indikator yang penting bagi investor dalam menentukan penilaian terhadap prospek perusahaan di masa depan. Penelitian mengenai kinerja perusahaan juga menyatakan bahwa indikator profitabilitas seperti ROE dan EPS dapat memberikan informasi kepada investor tentang kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (Kartadjuma *et al.*, 2022).

Selain profitabilitas, struktur modal perusahaan memiliki pengaruh penting terhadap penilaian investor mengenai tingkat risiko dan nilai perusahaan. Penggunaan utang yang tercermin dalam struktur modal dapat memberikan manfaat berupa peningkatan kapasitas investasi, namun di sisi lain juga dapat meningkatkan risiko finansial perusahaan. Oleh karena itu, keseimbangan antara penggunaan utang dan ekuitas menjadi faktor penting dalam menentukan stabilitas keuangan perusahaan. Penelitian mengenai struktur modal menunjukkan bahwa tingkat leverage perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan reaksi investor di pasar saham (Mahirun *et al.*, 2024).

Selain aspek keuangan, tingkat kepercayaan investor juga dipengaruhi oleh bagaimana perusahaan menerapkan tata kelola yang baik. Penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) mampu menciptakan transparansi, meningkatkan tanggung jawab perusahaan, serta mendukung proses pengambilan keputusan yang lebih efektif. Dengan demikian, laporan keuangan menjadi lebih dapat dipercaya sehingga kepercayaan investor terhadap perusahaan ikut meningkat. Penelitian oleh (Sumani & Suryaningsih, 2022) juga menjelaskan bahwa tata kelola perusahaan yang baik

berperan dalam memperkuat hubungan antara kinerja perusahaan dan nilai perusahaan di pasar modal.

Selain melihat kondisi keuangan, investor juga mempertimbangkan informasi non-keuangan seperti laporan keberlanjutan perusahaan dalam menilai potensi perusahaan. Sustainability report mencerminkan komitmen perusahaan terhadap tanggung jawab sosial, pelestarian lingkungan, dan keberlangsungan bisnis di masa depan. Keterbukaan perusahaan dalam menyajikan informasi tersebut dapat meningkatkan keyakinan investor. Penelitian yang dilakukan oleh (Hapsoro & Husain, 2019) membuktikan bahwa informasi keberlanjutan memiliki pengaruh terhadap persepsi investor mengenai nilai perusahaan di pasar modal.



(Sumber : <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTA0IzI=/-seri-2010--laju-pertumbuhan-pdb-seri-2010--persen-.html> Badan Pusat Statistik. Data diolah oleh penulis, 2026)

Diagram 1 Pertumbuhan Indeks PDB Tahunan Perusahaan Real Estate

Berdasarkan data BPS (2025) yang ditunjukkan pada Diagram 1, Pertumbuhan Indeks PDB Tahunan Perusahaan Real Estate selama periode 2019–2024 menunjukkan dinamika yang berfluktuasi. Pada tahun 2019, pertumbuhan sektor ini mencapai 5,76 persen yang mencerminkan kondisi pasar properti yang relatif stabil sebelum terjadinya pandemi. Namun pada tahun 2020, pertumbuhan tersebut menurun cukup signifikan

menjadi 2,32 persen sebagai dampak pandemic COVID-19 yang menghambat aktivitas ekonomi serta menurunkan tingkat daya beli masyarakat, serta tertundanya berbagai proyek pembangunan properti.

Memasuki tahun 2021, sektor real estate mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan tingkat pertumbuhan sebesar 2,78 persen. Pemulihan ini didorong oleh mulai membaiknya kondisi ekonomi, meningkatnya aktivitas masyarakat, serta berbagai kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk mendorong pemulihan sektor properti. Meskipun demikian, pada tahun 2022 pertumbuhan sektor ini kembali mengalami perlambatan menjadi 1,72 persen dan pada tahun 2023 tercatat sebesar 1,43 persen. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemulihan sektor real estate masih berlangsung secara bertahap dan tetap dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi makro seperti suku bunga, inflasi, serta tingkat investasi.

Pada tahun 2024, pertumbuhan sektor real estate kembali mengalami peningkatan menjadi sekitar 2,50 persen. Peningkatan ini mengindikasikan adanya perbaikan aktivitas ekonomi serta meningkatnya kepercayaan pasar terhadap sektor properti dan real estate. Secara keseluruhan, perkembangan tersebut menunjukkan bahwa meskipun sektor real estate sempat mengalami tekanan akibat pandemi, sektor ini tetap memiliki potensi pertumbuhan dalam jangka panjang serta terus berperan dalam mendukung aktivitas perekonomian nasional.

Hasil penelitian empiris terkait pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham pada sektor properti menunjukkan adanya perbedaan hasil. (Dewi *et al.*, 2021) menemukan bahwa EPS secara signifikan berpengaruh positif, DER tidak signifikan, dan ROA memiliki pengaruh negatif. (Kartawinata, 2021) menyatakan bahwa EPS, ROE, dan NPM secara simultan berpengaruh signifikan, namun secara parsial hanya

EPS yang signifikan. Sementara itu, (Nurhaliza *et al.*, 2024) menyatakan bahwa ROA dan DER berpengaruh secara signifikan terhadap return saham, sedangkan EPS tidak memberikan pengaruh yang signifikan.

Penelitian (Janaina & Yudiantoro, 2022) menjadi rujukan utama dalam studi ini. Penelitian tersebut menganalisis pengaruh EPS, ROE, dan DER terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang tergabung dalam Jakarta Islamic Index 70 (JII 70) periode 2018–2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS dan DER memiliki pengaruh positif yang signifikan, sedangkan ROE tidak berpengaruh signifikan. Namun, penelitian tersebut memiliki keterbatasan karena belum mencakup periode pandemi dan pasca pandemi, serta hanya berfokus pada perusahaan syariah, sehingga belum menggambarkan kondisi sektor properti secara keseluruhan.

Didasarkan pada pertimbangan bahwa dinamika pasar modal Indonesia, khususnya pada sektor properti dan real estate, menunjukkan fenomena yang menarik untuk diteliti secara empiris. Selain itu, periode 2019-2024 meliputi masa pandemic COVID-19 serta fase pemulihan ekonomi sehingga menjadi konteks penelitian yang relevan dalam mengkaji hubungan antara kinerja keuangan perusahaan dan pergerakan harga saham di pasar modal.

Berdasarkan uraian tersebut, masih terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham, terutama pada sektor properti dan real estate. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara rasio keuangan dan harga saham masih perlu diteliti lebih lanjut dengan menggunakan periode penelitian yang lebih terbaru. Oleh sebab itu, penelitian ini dilakukan untuk menguji secara empiris pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan

real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pengaruh kinerja keuangan perusahaan terhadap pergerakan harga saham sektor properti dalam kondisi ekonomi yang berfluktuasi. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul:

“Pengaruh *Earnings Per Share* (EPS), *Return On Equity* (ROE), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019–2024.”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, dapat dirumuskan beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2019–2024?
2. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI periode 2019–2024?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI periode 2019–2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab rumusan masalah di atas, yaitu:

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh EPS terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI periode 2019–2024.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh ROE terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI periode 2019–2024.

3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh DER terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI periode 2019–2024.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik dari sisi akademis, praktis, dan kebijakan, antara lain:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan dan referensi ilmiah mengenai hubungan antara kinerja keuangan perusahaan dan harga saham, terutama pada sektor properti dan real estate. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor maupun analis pasar modal dalam mengevaluasi kinerja perusahaan sektor properti dan real estate melalui rasio keuangan seperti EPS, ROE, dan DER sebelum mengambil keputusan investasi.

c. Manfaat Kebijakan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi tambahan bagi pemerintah dan otoritas pasar modal dalam memahami kondisi kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate sebagai dasar pertimbangan untuk menjaga stabilitas sektor tersebut.