

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Di tengah dunia bisnis yang semakin berkembang, setiap perusahaan berusaha untuk selalu dinamis mengikuti keinginan pasar dan tuntutan-tuntutan eksternal lainnya. Persaingan yang semakin ketat membuat perusahaan bersaing untuk mendapatkan citra dan persepsi yang baik dari setiap pemegang kepentingan.

Melalui alternatif pendanaan dari pasar modal, perusahaan dapat beroperasi dan mengembangkan bisnisnya dan pemerintah dapat membiayai berbagai kegiatannya sehingga meningkatkan kegiatan perekonomian Negara dan kemakmuran masyarakat luas Tandelilin (2010 : 61).

Banyak perusahaan memilih untuk menggunakan sarana untuk melakukan peningkatan modal usaha ataupun penyuntikan modal dengan tujuan untuk melakukan ekspansi usaha. Sektor *Property* sebagai salah satu media investasi saat ini telah mengalami pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Meskipun saat ini dunia sedang mengalami krisis global diakibatkan oleh wabah covid-19 seolah tak menyurutkan niat para pengembang dan pelaku bisnis *Property* untuk tetap melakukan berbagai kegiatan-kegiatan pembangunan. Baik itu dalam hal pembangunan perumahan, apartemen dan mal-mal. Investasi di bidang *Property* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan.

Harga saham menjadi salah satu fokus pertimbangan seorang investor ketika akan melakukan investasi. Harga saham yang stabil dan memiliki pergerakan yang cenderung naik di tiap periode merupakan harga saham yang hampir diminati oleh semua investor. Harga saham juga mencerminkan nilai perusahaan, apabila harga saham perusahaan tinggi, maka nilai perusahaan baik di mata investor dan sebaliknya, oleh karena itu harga saham merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan.

Adapun fenomena-fenomena yang terjadi pada perusahaan *Property* salah satunya yaitu Data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memperlihatkan bahwa realisasi investasi sektor perumahan, kawasan industri, dan gedung perkantoran pada triwulan 1-2019 anjlok sekitar 32% menjadi Rp 18,8 triliun dibandingkan periode sama 2018 sebesar Rp 27,6 triliun. Di sisi lain, kontribusi sektor perumahan, kawasan industri, dan gedung perkantoran terhadap total realisasi investasi juga menurun. Pada triwulan 1-2018, kontribusi sektor ini 14,9%, namun pada periode sama tahun ini melorot menjadi sekitar 9,7%.

Demikian rangkuman pendapat Direktur Utama PT Waskita Realty Tukijo, Chief Executive Director PT Sayana Integra *Property* Nobuya Ichiki, Sekretaris Perusahaan PT Intiland Development Tbk Theresia Rustandi, Sekjen Real Estat Indonesia (REI) DPD DKI Jakarta Arvin F Iskandar, dan pengamat bisnis *Property* Panangian Simanungkalit.

Ada faktor lain di luar aspek politik yang membuat penurunan pada triwulan 1-2019. Berdasarkan survey REI terlihat bahwa perpajakan merupakan salah satu faktor besar bagi bisnis *Property*. Penurunan itu terjadi karena faktor politik dan pelaporan

pajak. Tenggat waktu pelaporan surat pemberitahuan pajak (SPT) pribadi pada Maret, memengaruhi investasi *Property*.

Pengembang lain yang juga cukup optimistis adalah PT Sayana Integra *Property* yang merupakan kolaborasi *Daiwa House dan Japan Overseas Infrastructure Investment Corporation for Transport and Urban Development (JOIN)* bersama Trivo Group. Perusahaan joint venture tersebut tengah menggarap Sakura Garden City (SGC), di Jakarta Timur yang tahap awal menelan investasi Rp 1,8 triliun, sedangkan nilai investasi total ditaksir menyentuh Rp 10,4 triliun.

Bagi Intiland, langkah menggulirkan proyek anyar pada 2019 masih menunggu momentum. Walau, Intiland berharap pasca pesta demokrasi kondisi mulai membaik pada semester II-2019. Saat ini, Intiland memiliki sejumlah proyek yang siap digulirkan tahun 2019. Faktor yang akan mengangkat sektor *Property* pada 2019 di antaranya adalah suku bunga BI Rate yang diperkirakan stabil. Hal itu mengingat pada 2018 sudah naik lima kali yakni dari 4,25% menjadi 6%. Lalu, inflasi yang tetap rendah dan stabil di bawah 4%. Faktor lain adalah pertumbuhan ekonomi tahun 2018 yang sebesar 5,17% akan meningkat menjadi 5,30% pada 2019. (<https://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita/investasi-Property-membaikakhir-2019>).

Berdasarkan fenomena yang telah di jelaskan sektor *Property* yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu perlu menjadi perhatian khusus. Karena dengan adanya penurunan dan kenaikan harga saham perusahaan, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh *Return on equity (ROE)*, *Net*

*profit margin (NPM), Return On Assets (ROA) Dan Debt to equity ratio (DER) Terhadap Harga Saham (Sensus pada studi Perusahaan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia)”*.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana *Return on equity (ROE), Net profit margin (NPM), Return On Assets (ROA), Debt to equity ratio (DER)* dan Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Return on equity (ROE), Net profit margin (NPM), Return On Assets (ROA), Debt to equity ratio (DER)* secara parsial terhadap Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh *Return on equity (ROE), Net profit margin (NPM), Return On Assets (ROA), Debt to equity ratio (DER)* secara bersama-sama terhadap Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui menganalisis:

1. *Return on equity (ROE), Net profit margin (NPM), Return On Assets (ROA), Debt to equity ratio (DER)* dan Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Pengaruh *Return on equity* (ROE), *Net profit margin* (NPM), *Return On Assets* (ROA), *Debt to equity ratio* (DER) secara parsial terhadap Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *Return on equity* (ROE), *Net profit margin* (NPM), *Return On Assets* (ROA), *Debt to equity ratio* (DER) secara bersama-sama terhadap Harga Saham *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam Pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun kegunaan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi mahasiswa
  - b. Sumber informasi dalam menunjang perkuliahan, serta menambah perbendaharaan perpustakaan dan bahan perbandingan khususnya yang terdapat hasil penelitian negative antara *net profit margin* dengan harga saham.
2. Praktis
  - a. Bagi penulis Menambah wawasan berpikir dan pengetahuan baik teori maupun aplikasi dimana secara teori lebih memperdalam pemahaman ilmu yang diperoleh pada saat perkuliahan dan dalam aplikasinya diharapkan dapat menambah pengetahuan *Return on equity* (ROE), *Net profit margin* (NPM),

*Return On Assets (ROA)*, *Debt to equity ratio (DER)* secara parsial terhadap Harga Saham *Property* sehingga dapat membandingkan antara teori yang penyusun dapatkan selama perkuliahan dengan kenyataan yang ada dilapangan.

- b. Bagi Investor Dapat digunakan sebagai salah satu alat bantu dalam pengambilan keputusan Ketika akan berinvestasi.
- c. Bagi Pihak Lain Sebagai sumber informasi yang kiranya dapat memberikan manfaat untuk dapat dijadikan bahan perbandingan, petunjuk untuk keperluan penelitian pada masalah yang sama atau penelitian lanjutan serta sebagai masukan bagi pihak lain yang membutuhkan.

## **1.5 Tempat dan Jadwal Penelitian**

### **1.5.1 Tempat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada emiten Bursa Efek Indonesia Saham *Property*. Dalam memperoleh data, penulis mendapatkannya melalui situs WEB PT Bursa Efek Indonesia.

### **1.5.2 Jadwal Penelitian**

Untuk memperoleh dan mengolah data informasi yang berkenaan dengan masalah yang diteliti, penulis akan melakukan penelitian selama 9 bulan yaitu dari bulan maret sampai dengan bulan november 2021 dari mulai pengajuan judul sampai dengan uji komprehensif.