

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi Covid-19 pada tahun 2020 memberikan dampak signifikan terhadap sektor property, terutama dengan terjadinya penundaan sejumlah proyek dan melemahnya daya beli konsumen. Penurunan paling banyak terjadi pada segmen rumah dan apartemen kelas menengah ke bawah yang merupakan penopang pasar property nasional, pada saat ini konsumen kelas menengah mengalami penundaan pembelian yang menyebabkan kondisi krisis. Mengakibatkan arus kas perusahaan property mengalami tekanan kuartal pertama pada tahun 2020 (Yakup A 2022). Dampak pandemi Covid-19 memberikan tekanan besar terhadap sektor property residensial. Kenaikan harga saham bangunan, perizinan yang rumit, serta penurunan daya beli masyarakat menyebabkan pertumbuhan penjualan property melambat (Pangestu, Pahala, and Handarini 2025).

Pada tahun 2022, harga saham yang semakin menurun memberikan dampak pada investasi di sektor property yang meliputi perumahan, kawasan industri, dan perkantoran menunjukkan penurunan dibandingkan dengan tahun 2021. Data dari kementerian investasi atau Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mengungkapkan terjadinya penurunan pada sektor property meskipun termasuk dalam lima besar sektor yang berkontribusi besar terhadap realisasi investasi nasional, dengan menempati posisi keempat dengan total nilai investasi RP 109,4 Triliun. Angka tersebut terdiri atas penanaman modal dalam negeri (PMDN)

sebesar Rp 66,2 triliun dan penanaman modal asing (PMA) senilai 3.014.604.000 dolar AS atau sekitar Rp 45,1 triliun. Sedangkan untuk tahun 2021 sektor property berada pada peringkat kedua dengan nilai investasi mencapai Rp 117,4 triliun yang terdiri dari PMDN sebesar Rp 85,4 triliun dan PMA sebesar 2.186.348.100 dolar AS atau setara Rp 32 triliun. Penurunan tersebut menunjukkan kondisi investor property yang perlu dikaji lebih dalam dalam mengidentifikasi faktor-faktor penyebab serta implikasi terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Laksono 2023).

Memasuki tahun 2023 sektor property pada perhotelan, lahan industri, pergudangan, dan ritel menunjukkan tanda-tanda pemulihan setelah terdampak pandemi Covid-19, sedangkan untuk sektor perkantoran dan apartemen masih menghadapi tantangan terutama terkait tingkat penghuninya yang masih rendah. Pada tahun 2024 sektor perhotelan, ritel, lahan industri, dan perdagangan diperkirakan pemulianannya lebih cepat, sementara sektor perkantoran membutuhkan waktu lebih lama untuk melakukan pemulihan secara keseluruhan. Yang memberikan dampak pemulihan yang tidak merata bagi sektor property pada tahun 2024. Pemerintah memberikan subsidi Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebagai stimulus yang diharapkan dapat memulih pada tahun 2024. Kondisi tersebut mencerminkan sektor apartemen dinamika pemulihan yang tidak merata pada sektor property pasca pandemik, di mana faktor kebijakan dan stimulus pemerintah merupakan penentu dalam mendukung pertumbuhan kembali sektor property (Masya family 2024).

Selain itu, pada Tahun 2024, pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) Jakarta ke Kalimantan mempengaruhi sektor property dalam menghadapi perubahan

signifikan permintaan, penawaran, dan harga property yang diproyeksikan mengalami kenaikan minimal 10 persen. Pemindahan ibu kota negara ke ibu kota nusantara (IKN) memberikan dampak penurunan permintaan property komersial di Jakarta, terutama pada ruang kantor. Akibat relokasi kantor pemerintahan dan perusahaan terkait ke IKN, yang berpotensi menurunkan harga dan tingkat penghuni property komersial. Pada faktor lain, investor diperkirakan akan mengalihkan fokus investasi pada property pada IKN yang berpotensi dalam pertumbuhan infrastruktur yang lebih menjanjikan, yang mengakibatkan investor sektor property di Jakarta cenderung melambat (Aisyah Sekara ayu 2024).

Dimana Sektor *property* sendiri salah satu sektor strategis yang memberikan kontribusi signifikan pada pertumbuhan stabilitas ekonomi nasional dan tingginya tingkat kepercayaan investor yang ada di Indonesia. Pada Global Tax Expenditures Transparency Index (GTETI) yang merupakan indeks yang mengukur transparansi belanja perpajakan suatu negara, tahun 2022-2024, Indonesia menempati peringkat ke-40 dunia dengan skor transparansi 2,81. Semakin tinggi tingkat transparansi sektor property suatu negara, semakin besar pula potensi mendapatkan banyak investor. Nilai investasi pada sektor property tahun 2024 mencapai RP29,4 triliun (Ika 2024).

Sektor tersebut tidak hanya berperan dalam penyerapan tenaga kerja secara signifikan, tetapi juga menjadi salah satu indikator penting dalam menilai kondisi ekonomi nasional. Perkembangan sektor property seringkali mencerminkan kondisi ekonomi makro dan tingkat kepercayaan investor terhadap perekonomian suatu negara. Di Indonesia, sektor *property* dan *real estate* sektor pilihan investasi

yang menarik potensi pertumbuhan yang signifikan, khususnya di kota-kota besar dan daerah dengan perkembangan infrastruktur yang pesat (Oktavia 2024).

Pada sektor property, kinerja keuangan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Kinerja keuangan memberikan gambaran kondisi fundamental dan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan profit, yang dapat menarik minat investor. Kinerja keuangan yang mengalami peningkatan menunjukkan pertumbuhan laba dan pendapatan yang stabil pada perusahaan yang dapat meningkatkan kepercayaan investor, sehingga berakibat pada permintaan saham yang semakin naik serta harga saham mengalami kenaikan yang signifikan. Dengan kata lain, kinerja keuangan yang buruk dapat mengurangi kepercayaan investor sehingga menyebabkan penurunan permintaan saham dan berujung pada turunya harga saham (Aprillita et al. 2024).

Kristiani and Hendrik (2025) menyatakan bahwa fluktuasi harga saham dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*). Semakin banyak investor yang tertarik untuk membeli saham suatu perusahaan, maka permintaan terhadap saham tersebut akan meningkat, yang pada gilirannya mendorong kenaikan harga saham. Kenaikan harga saham tersebut menjadi salah satu indikator penting untuk menilai kinerja perusahaan.

Harga saham menjadi aspek penting untuk diperhatikan karena sektor tersebut memiliki peran strategis dalam perekonomian Indonesia. Selain memberikan kontribusi pada pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB), sektor property juga berfungsi menjadi salah satu penambah investasi jangka panjang yang diminati oleh masyarakat. Perkembangan pasar modal sendiri menjadikan acuan bagi para investor dalam menilai transaksi, volume transaksi, kapasitas pasar, jumlah emiten

dan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Pemantaun terhadap indikator-indikator tersebut sangat diperlukan untuk memantau ketidakstabilan harga saham, mengingat terdapatnya fluktuasi harga yang terjadi di setiap tahunnya pada saham-saham di sektor property dan *real estate* (Lestari, 2024).

Selain itu, kinerja dan prospek merupakan nilai yang mempengaruhi suatu perusahaan. Perubahan suku bunga perusahaan dapat dipengaruhi oleh kebijakan bank sentral dunia, kenaikan suku bunga secara otomatis berdampak pada meningkatnya biaya pinjaman dan penurunan daya beli masyarakat. Hal tersebut menyebabkan fluktuasi harga saham yang dapat mempengaruhi keputusan investasi para investor. Aktivitas tersebut menunjukan bahwa pergerakan harga saham sangat erat kaitannya dengan aktivitas investasi yang dilakukan oleh para investor (Wijayanti and Yudiantoro 2023).

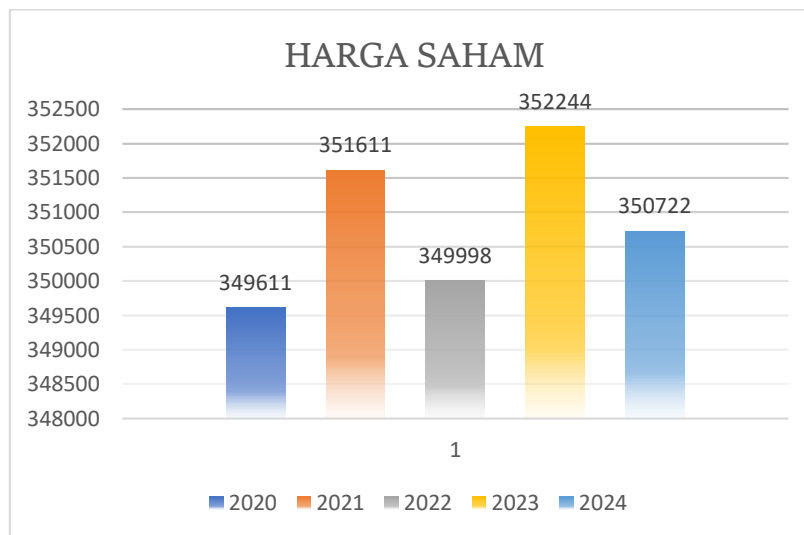
Aktivitas investasi umumnya dilakukan melalui pasar modal yang merupakan sarana bagi para investor dalam melaksanakan kegiatan investasi. Salah satu untuk mengetahui seberapa jauh kemajuan perekonomian suatu Negara telah berkembang pesat yaitu dengan melihat pasar modal suatu negara. Pada Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995 dapat definisikan bahwa pasar modal merupakan tempat di mana entitas, menjual saham dan juga obligasi (Nugraha, Wahid, and Afifah 2024).

Di Indonesia, Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan tempat pusat kegiatan transaksi investasi yang menyediakan data pasar, analisis, materi edukasi dan informasi terbaru yang dibutuhkan oleh investor. Pada saat ini jumlah investor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mencapai 16 juta adalah hasil dari dukungan inovasi edukasi dan digitalisasi akses informasi pasar modal, dan menjadikannya

sebagai pilihan strategi bagi para investor untuk memperoleh keuntungan (Rangga, 2025).

Pergerakan harga saham yang naik turun setiap tahun tentunya menjadi pertimbangan para investor dalam melakukan investasi pada sektor *property* dan *real estat* untuk dapat memperoleh keuntungan dalam investasi. Grafik dibawah ini menunjukan perkembangan harga saham pada tahun pada perusahaan *property* dan *real estate* 2020-2024.

Gambar 1 1 Harga Saham



(Sumber : data diolah penulis)

Pada grafik harga saham menunjukan bahwa terjadi perubahan harga saham pada sektor *property* dan *real estate* selama tahun 2020 sampai 2024. Pada grafik memberikan gambaran dinamis tebagimana sektor perjalanan sesuai dengan peristiwa ekonomi dan sosial yang ada pada masyarakat. Analisis data penting digunakan dalam memahami informasi terbaru dan factor-faktor yang mempengaruhi kinerja perusahaan *property* dan *east* di pasar modal.

Pada tahun 2020, harga saham sektor properti tercatat sebesar 34.9611. Pada tahun tersebut merupakan periode yang penuh dengan tantangan dari peristiwa pandemic COVID-19. hal tersebut berdampak pada pembatasan sosial dan ekonomi yang menyebabkan penurunan aktivitas bisnis dan investasi sektor properti.

Pada tahun 2021 harga saham menunjukkan adanya pemulian bertahap dengan ketikan menjadi 35.1611. Dengan kebijakan moneter yang longgar, program vaksinasi yang mulai berjalan, serta pelanggaran pembatasan sosial memberikan dampak bagi sektor properti. Ekonomi mulai melihat peluang di tengah pemulihan keadaan ekonomi dengan tetap hati-hati.

Pada tahun 2022 terjadinya penurunan kembali harga saham sektor properti mencapai 34.9998. Hal tersebut dampak beberapa faktor diantaranya kenaikan suku bunga, berakhirnya insentif PPN DTP, dan tren tahunan komisi yang lebih besar di akhir tahun. Namun hal tersebut tidak bertahan lama, pada tahun 2023, harga saham mengalami kenaikan yang cukup baik yaitu 352.244 yang merupakan faktor dari adanya potensi pemangkasan suku bunga, peningkatan literasi keuangan, dan pertumbuhan ekonomi mulai membaik.

Sedangkan untuk tahun 2024 harga saham mengalami penurunan mencapai 350.722. Faktor penurunan tersebut diantaranya berupa inflasi yang tinggi, kenaikan suku bunga, perpindahan Ibu Kota Negara (IKN), dan perubahan preferensi konsumen

Return On Equity (ROE) merupakan rasio keuangan yang mengukur sejauh mana ekuitas perusahaan berkontribusi dalam menciptakan laba bersih. ROE memberikan informasi efisiensi penggunaan modal pemilik dalam menghasilkan

keuangan, dalam menghitung seberapa besar laba bersih yang diperoleh setiap rupiah ekuitas yang tertanam dalam perusahaan. Semakin tinggi ROE maka semakin baik kinerja perusahaan, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan mendorong kenaikan harga saham (Rafitasari and Ardini 2022)

Penelitian yang berkaitan dengan ROE yang dilakukan oleh Aprillita et al. (2024) menjelaskan ROE memiliki berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan. Untuk ROE menggambarkan seberapa efektif perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari modal sendiri. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Nugraha, Wahid, and Afifah 2024) menunjukkan hasil bahwa ROE tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dalam hal tersebut dapat disebabkan dari faktor eksternal diantaranya kondisi pasar, sentiment investor, atau fluktuasi laba yang tidak berkelanjutan.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio yang memberikan informasi pembagian laba dalam setiap saham. *Earning Per Share* (EPS) menunjukkan tingkat profitabilitas perusahaan yang tercermin pada setiap lembar saham. Semakin tinggi nilai EPS, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba untuk pemegang saham, yang pada akhirnya dapat meningkatkan minat investor berpotensi mendorong kenaikan harga saham (Rahyuni, Sanjaya, and Lestari 2021).

Penelitian yang berkaitan dengan EPS yang dilakukan oleh Aprillita et al. (2024) menyatakan bahwa EPS berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham pada perusahaan dikarenakan EPS mencerminkan kemampuan dalam menghasilkan laba per lembar saham, yang dapat menarik investor dengan menilai profitabilitas dan potensi pengembalian investasi. Sedangkan penelitian yang

dilakukan oleh (Sektor, Yang, and Di 2023) menunjukkan hasil bahwa EPS tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dalam hal tersebut dapat disebabkan dari faktor eksternal diantaranya kondisi pasar dan sentimen investor.

Current Ratio (CR) adalah rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki. CR yang tinggi maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek secara keseluruhan. Perusahaan yang memiliki CR yang tinggi umumnya dipandang lebih likuid dan stabil oleh investor, hal tersebut dapat meningkatkan kepercayaan investor dan berpotensi mendorong kenaikan harga saham (Rahyuni, Sanjaya, and Lestari 2021).

Penelitian yang berkaitan dengan CR yang dilakukan oleh Aprillita et al. (2024) menyatakan bahwa CR berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham dikarenakan CR mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap stabilitas keuangan perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Kristiani and Hendrik 2025) menunjukkan hasil bahwa CR tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dalam hal tersebut dapat disebabkan dari faktor lain diantaranya pertumbuhan pendapatan, prospek bisnis, atau indikator profitabilitas.

Total Asset Turnover (TATO) adalah rasio yang mengukur kemampuan dana yang tertanam dalam keseluruhan aset perusahaan untuk berputar dalam suatu periode tertentu guna menghasilkan pendapatan atau revenue. TATO memberikan informasi efisiensi perusahaan memanfaatkan asetnya untuk menciptakan penjualan. TATO bertujuan membantu menilai efektivitas manajemen dalam

mengelola sumber daya perusahaan untuk menjadi indikator penting bagi investor. Semakin tinggi nilai TATO maka semakin efisien perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan penjualan yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan berpotensi mendorong kenaikan harga saham (Irawan and Kusuma 2019).

Penelitian yang berkaitan dengan TATO yang dilakukan oleh Kurniasari (2023) menyatakan bahwa TATO berpengaruh signifikan pada harga saham dikarenakan TATO menggambarkan seberapa efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan asetnya dalam menghasilkan pendapatan, sehingga dapat menarik perhatian investor. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Putri, Yuliusman, and Yeti 2020) menunjukkan hasil bahwa TATO tidak berpengaruh signifikan pada harga saham. Dalam hal tersebut dapat disebabkan dari faktor lain diantaranya profitabilitas atau kondisi pasar yang dianggap lebih relevan dalam menentukan nilai saham. Kenaikan harga saham mencerminkan kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan, sedangkan penurunan harga saham bisa dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal seperti kondisi pasar, sentiment investor, atau kebijakan ekonomi. Sektor ini dikenal dapat bertahan pada krisis ekonomi pada pandemic COVID-19.

Perubahan harga saham pada sektor property dan real estate menunjukkan dinamika yang signifikan pada tahun ke tahun dilihat dengan kenaikan beberapa periode dan penurunan pada tahun-tahun selanjutnya. Kenaikan harga saham mencerminkan kepercayaan investor, yang memberikan informasi pentingnya melakukan analisis mendalam terhadap faktor kinerja keuangan untuk memahami keseluruhan elemen yang mempengaruhi harga saham.

Pada penelitian ini penulis mencantumkan empat variabel yang sudah untuk penelitian, karena mewakilakan aspek utama kinerja keuangan perusahaan property dan real estate. ROE menunjukan profitabilitas modal sendiri, EPS menunjukan laba per-saham yang penting bagi investor, CR mengukur likuditas perusahaan untuk memenuhi kewajiban janagka pendek, dan TATO menilai efisiensi penggunaan aset dalam menghasilkan penjualan. Kombinasi variabel ini mmeberikan gambaran menyeluru tentang kesehatan finansial dan kinerja operasional yang berpengaruh signikan terhadap harga saham di sektor property dan real estate.

Pada permasalahan diatas teori sinyal merupakan teori yang paling sesuai dengan penelitian ini. Diamana teori sinyal memberikan informasi penting terkait perusahaan kepada investor melalui laporan keuangan. Dengan naiknya harga saham menunjukan sinyal positif tentang kinerja perusahaan, sedangkan penurunan harga saham menunjukan sinyal negatif. Dengan ini harga saham berfungsi sebagai indikator yang mempengaruhi keputusan investasi di pasar modal (Rika Widianita 2023).

Berdasarkan pemaparan diatas serta dilihat dari fenomena-fenomena tersebut meunjukkan bahwa sektor property memiliki potensi pertumbuhan yang besar, namun terdapat beberapa kendala yang perlu diatasi agar harga saham perusahaan propertu di Busan Efek Indonesia dapat mencerminkan kinerja yang stabil dan prospektif. Dalam hal tersebut penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul **“Analisis Kinerja Keuangan Sebagai Prediktor Harga Saham Pada Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
2. Apakah terdapat pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
3. Apakah terdapat *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
4. Apakah terdapat *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
5. Apakah terdapat pengaruh ROE, EPS, CR, dan TATO secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
2. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
3. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?

4. Untuk mengetahui pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?
5. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan ROE, EPS, CR, dan TATO terhadap harga saham pada perusahaan property yang terdaftar di BEI pada periode 2020-2024?

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam manfaat penelitian dapat dikelompokkan menjadi tiga dengan melihat paparan diatas, manfaat penelitian ini diantaranya yaitu :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memperkuat teori sinyal, dalam menjelaskan segala bentuk informasi kinerja keuangan perusahaan, melalui indikator ROE, EPS, CR dan TATO, berfungsi sebagai sinyal penting bagi pelaku pasar, terutama pihak eksternal, yang mempengaruhi keputusan investor dan harga saham pada sektor property dan real estate.

2. Manfaat Praktis

- A. Bagi Perusahaan

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang berguna bagi perusahaan dalam memahami bagaimana kinerja keuangan, yang diukur melalui ROE, EPS, CR dan TATO yang dapat mempengaruhi harga saham. Hal ini bermanfaat bagi perusahaan untuk dapat merumuskan strategi keuangan yang lebih efektif.

B. Bagi Investor

Dengan Hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan kepada investor mengenai faktor-faktor kinerja keuangan yang dapat mempengaruhi nilai saham di sektor property dan real estate. Hal ini para investor dapat membuat keputusan investasi yang lebih informasi.

C. Bagi penulis

Dengan penelitian ini penulis memperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang analisis kinerja keuangan dan dampaknya terhadap harga saham dipasar modal. Selain itu penelitian ini menjadi kontribusi bagi penulis dalam menyelesaikan studi di bidang akuntansi.