

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor properti mengalami penurunan tajam akibat pandemi Covid-19, padahal pada 2019 industri ini masih berkembang stabil, terutama di segmen rumah tunggal. Berdasarkan data Indonesia Property Watch, pasar properti merosot hingga 50,1% pada triwulan pertama 2020, yang dipicu oleh terbatasnya mobilitas konsumen dalam membeli properti (Mulyana, 2021). Transaksi secara online belum sepenuhnya dapat menggantikan pengalaman langsung dalam menilai kondisi fisik bangunan dan lingkungan sekitar, sehingga kebijakan pembatasan sosial seperti PPKM/PSBB semakin memperburuk keadaan. CEO Indonesia Property Watch, Ali Tranghanda, menegaskan bahwa keterbatasan akses fisik membuat pasar properti sangat rentan terhadap kebijakan pengetatan aktivitas masyarakat (Lubis, 2021).

Analisis yang dilakukan oleh (Warsito, 2022) dari Politeknik Keuangan Negara STAN menggunakan Hodrick-Prescott (HP) Filter menunjukkan bahwa sejak 2020, indeks harga properti residensial terus berada di bawah tren normalnya. Pada kuartal pertama 2021, indeks harga turun 0,3% dari tren, dan semakin melebar hingga 1,5% pada akhir tahun, menandakan sektor ini memasuki fase resesi. Hal ini menunjukkan dampak besar pandemi terhadap pasar properti residensial di Indonesia. Setelah menghadapi tantangan berat akibat pandemi, pasar properti mulai menunjukkan pemulihan sejak awal 2022 dan mulai dilihat sebagai sektor yang menjanjikan untuk investasi. Ketua Umum Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (Arebi), Lukas Bong, menyatakan bahwa banyak analisis dan indikator

yang mengonfirmasi bahwa sektor properti mulai berkembang pada tahun tersebut. Meskipun begitu, sektor properti pada 2022 masih dihadapkan dengan beberapa tantangan akibat dampak pandemi. Lukas menambahkan bahwa meskipun ada kendala, kondisi bisnis properti yang masih cukup baik menjadi indikator nyata bahwa sektor ini terus tumbuh (Sasongko & Widiarini, 2023).

Lebih lanjut, Lukas menjelaskan bahwa tren pertumbuhan ini didukung oleh data dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) dan laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan IV 2022, terjadi kenaikan sebesar 2% secara tahunan (*z/yoy*), lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya yang hanya mencatatkan pertumbuhan 1,94% *yoy*. Selain itu, Indeks Permintaan Properti Komersial (IPPK) untuk kategori sewa pada triwulan IV 2022 juga mencatatkan pertumbuhan positif sebesar 5,84% *quarter-to-quarter* (*qtq*), lebih tinggi dibandingkan dengan 2,14% pada triwulan III 2022 (Sasongko & Widiarini, 2023). Perkembangan perusahaan properti tersebut membawa fluktuasi yang menarik pada saham yang ada di pasar modal.

Sederhananya, pasar modal adalah suatu pasar yang disiapkan guna memperdagangkan saham saham, obligasi-obligasi, dan jenis surat berharga lainnya dengan memakai jasa para perantara pedagang efek (Suratna et al., 2021). Saat ini, pasar modal telah menjadi salah satu pilihan investasi yang sedang diminati. Pasar ini berfungsi sebagai platform bagi *emiten*, yaitu pihak yang memerlukan dana, serta *investor* yang ingin menempatkan modalnya dalam berbagai transaksi. Dalam pasar modal, terdapat beragam instrumen keuangan,

seperti saham dan obligasi, yang umumnya diperdagangkan sebagai investasi jangka panjang. Di Indonesia, terdapat juga pasar modal syariah yang secara resmi diperkenalkan pada 14 Maret 2003. Kegiatan di pasar ini diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sementara penerapan prinsip syariahnya ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia atau disingkat DSN MUI (Soemitra, 2017).

Teori Sinyal menekankan pentingnya informasi yang disampaikan perusahaan kepada pasar dalam memengaruhi keputusan investor dan, pada akhirnya, harga saham. Menurut (Brigham & Houston, 2018), teori sinyal menjelaskan bagaimana persepsi manajemen terhadap pertumbuhan perusahaan di masa depan dapat memengaruhi respons calon investor terhadap perusahaan. Teori sinyal berkaitan langsung dengan pergerakan harga saham, di mana para investor harus memahami langkah-langkah dasar sebelum melakukan investasi untuk menghindari risiko yang dapat merugikan. Faktor ini memiliki keterkaitan yang jelas mempengaruhi minat investor dalam pasar modal. Harga saham bisa dikatakan sebagai salah satu indikator penting dalam penilaian kualitas perusahaan. Karena tinggi maupun rendahnya harga saham bisa membelokan pandangan dari investor terkait kualitas dari sebuah perusahaan.

Harga saham merupakan salah satu faktor utama yang dijadikan acuan oleh para investor dalam menentukan kebijakan investasi mereka. Pergerakan harga saham bersifat fluktuatif, yang biasanya dipengaruhi oleh dinamika penawaran dan permintaan di pasar modal (Rahmani, 2019). Fluktuasi ini mencerminkan persepsi investor terhadap nilai dan potensi perusahaan, sehingga harga saham sering

digunakan sebagai indikator penting dalam pengambilan keputusan investasi. Investor cenderung memberikan apresiasi terhadap perusahaan yang mampu meningkatkan laba, karena hal tersebut menunjukkan potensi keuntungan yang lebih besar bagi pemegang saham. Ketika pendapatan perusahaan naik, kepercayaan investor juga meningkat, sehingga permintaan terhadap saham perusahaan bisa bertambah dan mendorong kenaikan harga saham di pasar. Proses analisis laporan keuangan terhadap harga saham bisa dilakukan melalui berbagai bentuk. Salah satu yang paling umum adalah melalui analisis rasio keuangan.

Rasio keuangan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan membandingkan data dalam laporan keuangan guna mengevaluasi kinerja suatu perusahaan (Kasmir, 2021). Dalam melakukan analisis terhadap harga saham, jenis rasio keuangan yang digunakan bisa beragam, tergantung pada tujuan serta kepentingan pihak yang melakukan analisis tersebut. Beberapa rasio keuangan yang memiliki pengaruh terhadap Harga Saham meliputi Return on Equity selaku rasio profitabilitas, Earning per Share dan Price to Earning Ratio.

Profitabilitas adalah kemampuan sebuah usaha untuk menghasilkan keuntungan (Kasmir, 2021). Sektor properti dikenal sebagai industri yang padat akan aset. Sehingga dalam menggunakan rasio profitabilitas akan lebih efektif bila dilakukan dengan menggunakan Return on Asset sebagai variabel independennya. *Return On Asset* (ROA) digunakan untuk mengukur sejauh mana suatu perusahaan mampu menghasilkan laba dengan memaksimalkan pemanfaatan aset yang dimiliki. Ukuran ini dianggap sebagai salah satu indikator penting dalam menilai profitabilitas perusahaan. Menurut (Brigham & Houston, 2018) dalam bukunya

"*Fundamental of Financial Management*" memberikan pernyataan bahwa investor cenderung menyukai nilai profitabilitas perusahaan yang tinggi. Karena nilai profitabilitas yang tinggi akan berpengaruh terhadap harga saham. Sebab nilai profitabilitas bisa menjadi sinyal bagi para investor untuk memprediksi keberlangsungan saham pada masa mendatang. Meningkatnya nilai *Return on Assets* akan menandakan kenaikan harga saham dimasa mendatang begitupun sebaliknya. Begitupun sebaliknya, sehingga bisa dikatakan secara statistik rasio *Return on Assets* memiliki pengaruh yang positif terhadap harga saham.

Menurut Darmadji dan Fakhruddin dalam jurnal yang ditulis oleh Jajang Badruzaman, *Earning Per Share* (EPS) diartikan sebagai rasio yang mengindikasikan seberapa besar laba yang diperoleh oleh investor atau pemegang saham untuk setiap lembar saham yang dimiliki. Sementara itu, Machfoedz menjelaskan bahwa perhitungan *Earning Per Share* bertujuan untuk menilai perkembangan operasional perusahaan, menentukan nilai saham, serta menghitung besarnya dividen yang akan diberikan (Badruzaman, 2017). Seorang ahli bernama (Damodaran, 2025) dalam buku "*Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*" menyatakan *Earning Per Share* merupakan indikator utama dalam mencari valuasi saham yang bisa menggunakan *Price to Earning Ratio*. Sehingga peningkatan pada *Earning Per Share* akan mendorong valuasi saham menjadi naik bisa risiko lain dinyatakan tetap. Teori ini menyatakan bahwa ketika nilai *Earning Per Share* lebih tinggi dibandingkan harapan pasar, hal ini dapat diartikan sebagai sinyal positif bahwa perusahaan dalam kondisi baik dan mampu mencetak laba yang tinggi, sehingga berdampak pada kenaikan harga

saham. Dengan demikian, inti dari teori ini menyatakan bahwa *Earning Per Share* memiliki pengaruh positif terhadap harga saham.

Menurut (Damodaran, 2025) menyatakan dalam buku “*Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*” memberikan gambaran *Price to Earning Ratio* adalah rasio harga saham perusahaan terhadap laba per saham (EPS). Ini adalah salah satu penilaian valuasi yang paling banyak digunakan. (Brigham & Houston, 2018) menyatakan kenaikan *Price to Earning Ratio* menunjukkan keinginan para investor untuk membayar harga saham yang lebih tinggi terutama bila nilai laba per lembar sahamnya terus meningkat. Sehingga biasanya bila *Price to Earning Ratio* meningkat, harga saham akan ikut meningkat. Maka bisa dikatakan bahwa *Price to Earning ratio* berpengaruh positif terhadap Harga saham.

Objek penelitian berfokus pada perusahaan yang bergerak dalam sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). ISSI adalah indeks yang mengukur kinerja harga dari seluruh saham syariah yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), baik di papan utama maupun papan pengembangan. Indeks ini diluncurkan pada tahun 2000 dan merupakan salah satu indeks syariah tertua di Indonesia (Prasetyo, 2024). Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) mencerminkan perkembangan pasar modal berbasis syariah yang terus menunjukkan pertumbuhan signifikan. Pada 2024, kapitalisasi pasar saham syariah mencapai Rp6.894,12 triliun, yang mencakup 60,65% dari total kapitalisasi pasar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini menunjukkan peningkatan minat terhadap

investasi berbasis syariah, didukung oleh pertumbuhan emiten yang konsisten mematuhi prinsip-prinsip syariah (OJK, 2024).

Perusahaan properti dan real estate yang dipilih dari Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) telah melalui proses sampling yang ditentukan, di mana salah satu persyaratannya adalah memiliki laporan keuangan selama minimal sepuluh tahun. Selain itu, perusahaan tersebut termasuk dalam perusahaan properti dan real estate utama yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dari sekian banyak perusahaan properti dan real estate yang tercatat dalam ISSI, hanya empat perusahaan yang dipilih karena memenuhi kriteria yang sesuai dengan sampel yang telah ditetapkan. Diantaranya, Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), Intiland Development Tbk (DILD), Lippo Karawaci Tbk (LPKR), Sentul City Tbk (BKSL).

PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), Didirikan pada tahun 1993, PT Alam Sutera Realty Tbk adalah pengembang properti terkemuka di Indonesia yang fokus pada pengembangan kawasan terpadu. Proyek utamanya meliputi pengembangan kota mandiri Alam Sutera di Serpong, Tangerang Selatan, yang mencakup perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, dan fasilitas pendukung lainnya. Selain itu, perusahaan juga mengembangkan Suvarna Sutera di Pasar Kemis, Tangerang. PT Intiland Development Tbk (DILD), PT Intiland Development Tbk adalah perusahaan pengembang properti yang berfokus pada pengembangan perumahan, gedung perkantoran, kawasan industri, dan properti komersial lainnya. Perusahaan ini memiliki portofolio proyek yang beragam di berbagai kota besar di Indonesia, termasuk Jakarta dan Surabaya.

PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) merupakan salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia dengan portofolio yang mencakup pengembangan kota mandiri, pusat perbelanjaan, rumah sakit, hotel, dan properti komersial lainnya. Perusahaan ini dikenal dengan proyek-proyek besar seperti Lippo Village di Karawaci dan Lippo Cikarang di Bekasi. PT Sentul City Tbk (BKSL) PT Sentul City Tbk adalah perusahaan pengembang properti yang fokus pada pengembangan kawasan Sentul City di Bogor, Jawa Barat. Proyek ini mencakup perumahan, pusat perbelanjaan, fasilitas pendidikan, dan rekreasi, dengan tujuan menciptakan lingkungan hunian yang terpadu dan modern.

Data yang diambil dari keempat perusahaan tersebut masing masing berjumlah sepuluh tahun dari 2014-2023 yang diolah dengan menggunakan metode penghitungan manual untuk menemukan variabel *Return On Asset* (ROA), *Earnings Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan Harga Saham sebagai berikut

Tabel 1. 1
Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Earnings Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), dan Harga Saham pada perusahaan *properti dan real estate* tahun 2014-2024

Perusahaan	No	Tahun	ROA (%)		EPS (Rp)		PER		Harga Saham (Rp)	
PT. Alam Sutera Realty Tbk	1	2014	6,95		55,85		10,03		560	
	2	2015	3,66	↓	30,36	↓	11,3	↑	343	↑
	3	2016	2,53	↓	25,89	↓	13,6	↑	352	↑
	4	2017	6,68	↑	70,23	↑	5,07	↓	356	↑
	5	2018	4,65	↓	49,37	↓	6,32	↑	312	↓
	6	2019	4,63	↓	51,48	↑	4,62	↓	238	↓
	7	2020	-4,88	↓	-52,3	↓	-4,63	↓	242	↑
	8	2021	0,65	↑	7,41	↑	21,86	↑	162	↓
	9	2022	4,93	↑	55,27	↑	2,89	↓	160	↓
	10	2023	2,87	↓	32,18	↓	5,1	↑	164	↑
	11	2024	0,57	↓	2,81	↓	47,7	↑	134	↓

Dilanjut

Lanjutan tabel 1.1

PT. Intiland Development Tbk	1	2014	4,8		42		15,5		650	
	2	2015	4,1	↓	39	↓	12,5	↓	489	↓
	3	2016	2,51	↓	29	↓	17,2	↑	500	↑
	4	2017	2,07	↓	26	↓	12,1	↓	350	↓
	5	2018	1,37	↓	20	↓	15,4	↑	308	↓
	6	2019	0,3	↑	24	↑	10,8	↓	260	↓
	7	2020	0,44	↓	7	↓	31,4	↑	220	↓
	8	2021	-0,18	↓	1,3	↓	122,8	↑	156	↓
	9	2022	1,03	↑	-9,5	↓	-17,9	↓	171	↑
	10	2023	5,19	↑	16,8	↑	11,8	↑	198	↑
	11	2024	3,91	↓	16,86	↑	9,61	↓	162	↓
PT. Lippo Karawaci Tbk	1	2014	8,3		111,86		5,81		1020	
	2	2015	2,48	↓	23,51	↓	20,8	↑	1035	↑
	3	2016	3,59	↑	38,75	↑	12,9	↓	720	↓
	4	2017	3,27	↓	26,97	↓	12,98	↓	488	↓
	5	2018	3,47	↑	28,44	↑	10,83	↑	254	↓
	6	2019	-3,74	↓	-43,84	↓	-5,93	↓	242	↓
	7	2020	-19	↓	-126	↓	-2	↑	214	↓
	8	2021	-3	↑	-23	↑	-6	↓	141	↓
	9	2022	-5	↓	-38	↓	-2	↑	79	↓
	10	2023	1	↑	1	↑	137	↑	97	↑
	11	2024	60,51	↑	42	↑	2,43	↓	102	↑
PT. Sentul City Tbk	1	2014	0,42		1,7		61,18		104	
	2	2015	0,55	↑	1,44	↓	40,28	↓	58	↓
	3	2016	4,95	↑	16,33	↑	5,63	↓	92	↑
	4	2017	3,13	↓	8,41	↓	15,46	↑	130	↑
	5	2018	2,27	↓	6,8	↓	16,03	↑	109	↓
	6	2019	0,4	↓	0,9	↓	94,44	↑	85	↓
	7	2020	-3,03	↓	-9,35	↓	-5,35	↓	50	↓
	8	2021	1,38	↑	3,9	↑	15,13	↑	59	↑
	9	2022	-1	↓	-2,43	↓	-20,58	↓	49	↓
	10	2023	1,6	↑	2,2	↑	22,73	↑	50	↑
	11	2024	0,09	↓	0,1	↓	710	↑	71	↑

Sumber: Laporan Perusahaan Tahunan (Data diolah kembali oleh peneliti tahun 2024)

Keterangan:

↑ : Mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya

↓ : Mengalami penurunan dari tahun sebelumnya

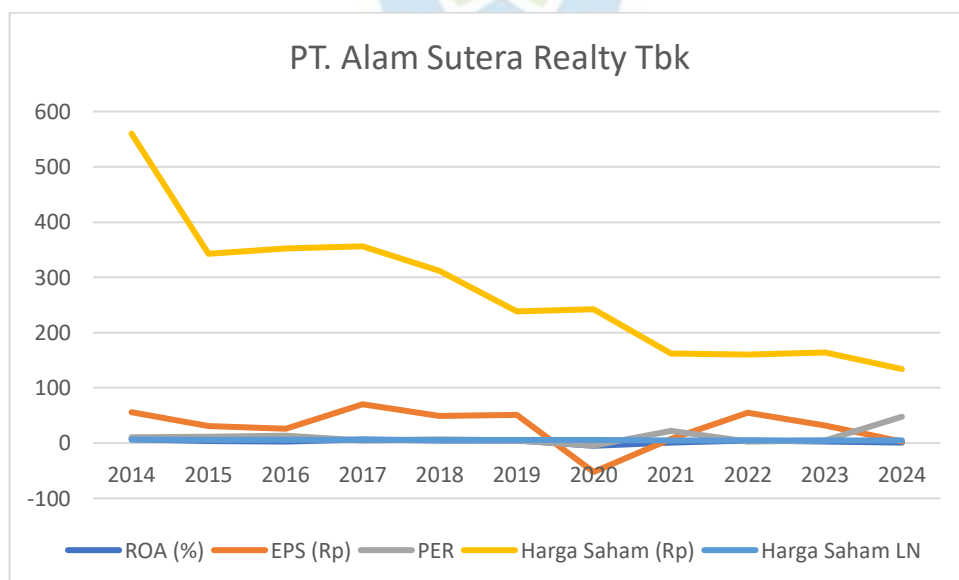
○ : Mengalami masalah karena tidak sesuai dengan teori

Berdasarkan data, PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan fluktuasi signifikan dalam kinerjanya. ROA sempat naik tajam menjadi 7,0% pada 2017, namun anjlok ke -5,0% pada 2020 akibat dampak pandemi. Meskipun mulai pulih pada 2021–2023, belum kembali ke kondisi awal. EPS juga turun drastis menjadi -Rp52 pada 2020 dan hanya pulih sebagian setelahnya. PER meningkat tajam pada 2021 (21,86) tetapi tidak konsisten setelahnya. Harga saham terus menurun dari 2014 hingga 2022 dan hanya sedikit membaik di 2023. PT Intiland Development Tbk mencatat tren penurunan ROA hingga 2020, namun mulai membaik pada 2022–2023. EPS sempat rugi -Rp10 pada 2022, lalu pulih menjadi Rp17 di 2023. PER sangat fluktuatif, mencerminkan ekspektasi pasar yang tinggi meskipun EPS negatif. Harga saham juga turun hingga 2021 dan hanya sedikit meningkat setelahnya.

PT Lippo Karawaci Tbk mengalami penurunan ROA tajam sejak 2018 hingga mencapai -19,0% pada 2020, dan mulai membaik pada 2023 meski masih terbatas. EPS yang sempat tinggi di 2014 turun drastis ke -Rp126 pada 2020, lalu positif kembali di 2023 dengan Rp1. PER sangat tidak stabil, bahkan mencatat angka negatif di beberapa tahun, menandakan ketidakpastian investor. Harga saham menurun tajam sejak 2016 dan hanya sedikit pulih di 2023. PT Sentul City Tbk menunjukkan tren membaik hingga 2016, lalu mengalami penurunan hingga ROA mencapai -3,0% pada 2020, dan membaik ke 1,6% pada 2023. EPS cenderung rendah dan negatif di beberapa tahun, hanya pulih menjadi Rp2 pada 2023. PER sangat tidak stabil, dengan angka ekstrem seperti 94 pada 2019 dan -21 pada 2022.

Harga saham stagnan di Rp50 pada 2023, mencerminkan rendahnya kepercayaan pasar.

Secara keseluruhan, perkembangan rasio keuangan pada keempat perusahaan yang diteliti menunjukkan pola fluktuatif, di mana seluruh variabel mengalami naik turun yang tidak stabil setiap tahunnya. Kondisi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal seperti ekonomi makro, pandemi, regulasi, serta strategi manajemen internal. Menariknya, ditemukan ketidaksesuaian antara arah perkembangan variabel keuangan dengan teori-teori keuangan yang dijadikan dasar analisis. Fenomena ini mengindikasikan adanya anomali pasar atau ketidakkonsistenan antara kinerja fundamental dan persepsi pasar, sehingga menjadi research gap yang relevan untuk ditelaah lebih lanjut, khususnya dalam konteks sektor properti di Indonesia.

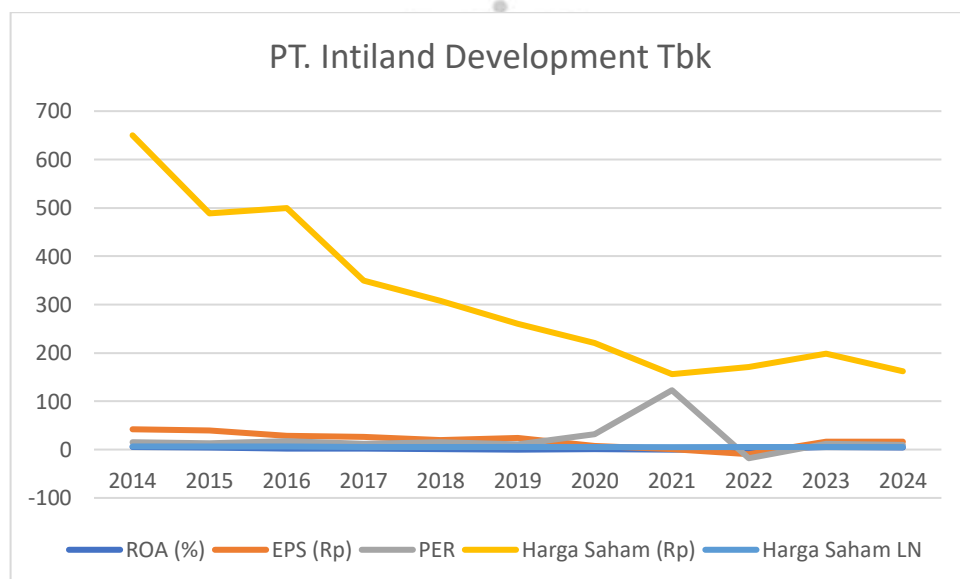


Gambar 1. 1

Grafik pengaruh Return On Assets, Earning Per Share, Price Earning Ratio dan Harga Saham di PT. Alam Sutera Realty Tbk

Berdasarkan grafik diatas, PT Alam Sutera Realty Tbk dari tahun 2014 hingga 2023 ROA menunjukkan tren yang fluktuatif. Nilai ROA relatif stabil pada tingkat

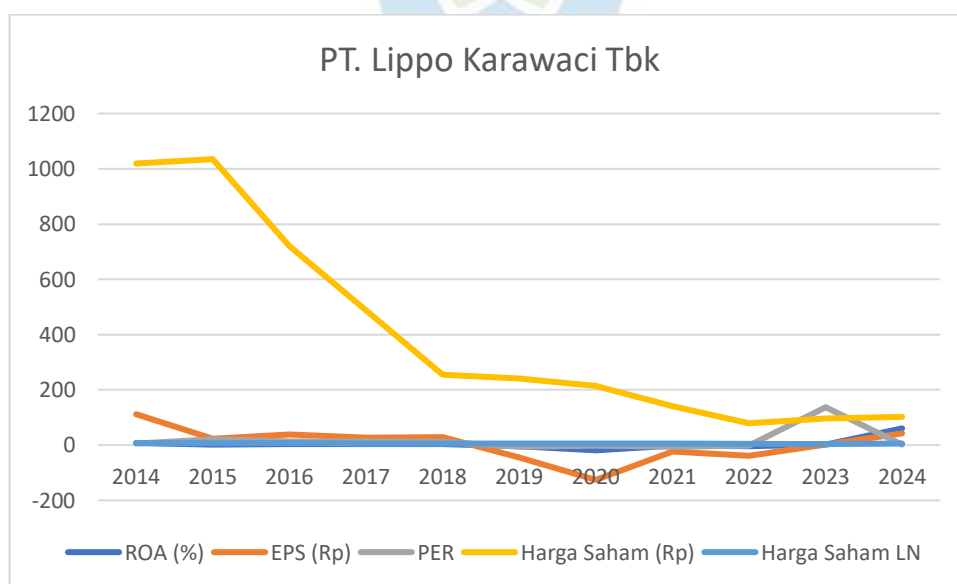
rendah hingga 2019. Namun, pada 2020, ROA turun tajam hingga negatif akibat dampak pandemi. Setelah itu, ada perbaikan bertahap pada 2021 hingga 2023, meskipun nilainya tetap rendah dibandingkan awal periode. EPS menunjukkan pola yang cukup konsisten dengan kinerja ROA. Pada 2020, EPS turun signifikan hingga nilai negatif, menunjukkan perusahaan mengalami kerugian besar. Pemulihan terjadi pada 2021 hingga 2023, tetapi nilainya belum mendekati kondisi awal 2014. PER menunjukkan fluktuasi tajam selama periode pengamatan. Pada 2020, nilai PER mengalami penurunan drastis, tetapi melonjak tinggi pada 2021. Lonjakan ini kemungkinan mencerminkan ekspektasi pasar terhadap pemulihan perusahaan, meskipun tren ini tidak berlanjut pada 2022-2023. Harga saham mengalami penurunan yang konsisten sejak 2014, mencerminkan penurunan kepercayaan pasar. Meskipun ada sedikit perbaikan pada 2023, harga saham tetap jauh lebih rendah dibandingkan awal periode pengamatan.



Gambar 1. 2

Grafik pengaruh Return On Assets, Earning Per Share, Price Earning Ratio dan Harga Saham di PT. Intiland Development Tbk

Berdasarkan grafik PT Intiland Development Tbk, ROA menunjukkan tren penurunan sejak 2014, mencerminkan menurunnya efisiensi penggunaan aset dalam menghasilkan laba. Penurunan tajam terjadi pada 2020, lalu perlahan membaik pada 2022–2023, meski belum kembali ke tingkat awal. EPS stabil di level rendah sebelum anjlok tajam pada 2020 dan 2022 hingga negatif, mencerminkan kerugian. Tahun 2023, EPS mulai positif kembali, namun belum pulih secara signifikan. PER mengalami fluktuasi besar, dengan lonjakan tinggi pada 2021 karena optimisme pasar, lalu jatuh drastis menjadi negatif pada 2022, sebelum membaik di 2023. Harga saham menurun terus sejak 2014, dengan penurunan terdalam pada 2020. Meski ada sedikit kenaikan pada 2022–2023, harga saham masih jauh di bawah level awal, menunjukkan kepercayaan pasar yang belum sepenuhnya pulih.

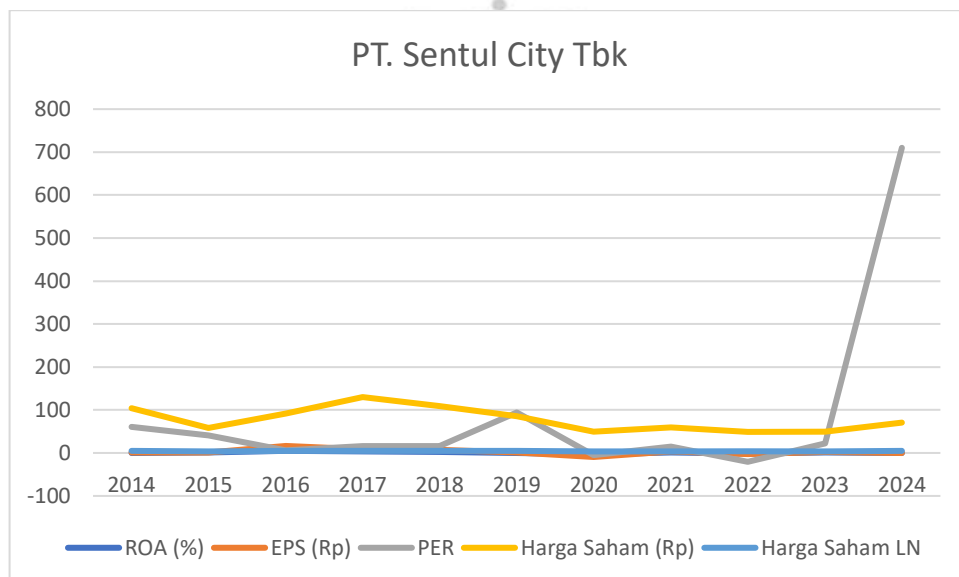


Gambar 1. 3

Grafik pengaruh Return On Assets, Earning Per Share, Price Earning Ratio dan Harga Saham di PT. Lippo Karawaci Tbk

Berdasarkan grafik PT Lippo Karawaci Tbk, ROA menunjukkan tren penurunan yang signifikan sejak 2014. Awalnya positif, namun menurun drastis

hingga menjadi negatif pada 2020, mencerminkan kerugian operasional yang besar. Pemulihan mulai terlihat pada 2021 hingga 2023, tetapi nilainya tetap berada pada tingkat yang rendah dibandingkan awal periode. EPS menunjukkan fluktuasi signifikan. Setelah mencapai nilai tinggi pada 2014, EPS terus menurun hingga mencatat angka negatif pada 2020, menunjukkan bahwa perusahaan mengalami kerugian per saham. Pada 2023, EPS kembali positif, namun angkanya sangat kecil, mengindikasikan pemulihan yang masih lambat. PER cenderung fluktuatif selama periode 2014–2023. Angka PER yang negatif pada beberapa tahun, seperti 2020, mengindikasikan kinerja perusahaan yang kurang baik di mata investor. Pada 2023, PER menunjukkan pemulihan, tetapi belum sepenuhnya stabil. Harga saham menunjukkan tren penurunan yang konsisten sejak 2014, mencerminkan penurunan kepercayaan pasar terhadap perusahaan. Walaupun ada sedikit kenaikan pada 2023, harga saham masih jauh lebih rendah dibandingkan dengan nilai awal periode.



Gambar 1. 4
Grafik pengaruh Return On Assets, Earning Per Share, Price Earning Ratio dan Harga Saham di PT. Sentul City Tbk

Berdasarkan grafik PT Sentul City Tbk, ROA menunjukkan pola fluktuatif yang signifikan. Pada 2014, ROA berada di level tinggi, namun menurun drastis hingga mencapai titik terendah pada 2020 dengan nilai negatif. Setelah itu, mulai terjadi perbaikan pada 2021 hingga 2023, meskipun kenaikannya belum terlalu stabil. EPS cenderung bergerak pada level rendah selama periode tersebut. Angka negatif muncul di beberapa tahun, seperti 2020, menunjukkan kerugian per saham yang dihadapi perusahaan. Pada 2023, EPS kembali positif, tetapi nilainya tetap kecil, mengindikasikan performa perusahaan yang masih membutuhkan perbaikan. PER mengalami lonjakan besar pada 2019, tetapi kembali menurun drastis di tahun-tahun berikutnya, bahkan mencatat nilai negatif pada 2022. Perubahan yang signifikan ini menunjukkan bahwa kepercayaan pasar terhadap perusahaan sangat fluktuatif. Harga saham menunjukkan tren penurunan sejak 2014, mencerminkan berkurangnya kepercayaan investor terhadap perusahaan. Pada 2023, harga saham tetap stagnan pada Rp50, mengindikasikan pasar yang kurang optimis terhadap potensi pertumbuhan perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam yang berjudul **Pengaruh *Return On Assets*, *Earning Per Share*, *Price Earning Ratio*, dan Harga Saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Tahun 2014-2024.**

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh *Return On Assets*, *Earning Per Share*, dan *Price*

Earning Ratio terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2014-2024.

Rumusan masalah yang diajukan adalah:

1. Berapa besar pengaruh *Return On Assets* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024?
2. Berapa besar pengaruh *Earning Per Share* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024?
3. Berapa besar pengaruh *Price Earning Ratio* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024?
4. Berapa besar pengaruh *Return On Assets*, *Earning Per Share*, dan *Price Earning Ratio* secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pemaparan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Untuk Mengetahui pengaruh *Return On Assets* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024.
2. Untuk Mengetahui pengaruh *Earning Per Share* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024.

3. Untuk Mengetahui pengaruh *Price Earning Ratio* secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024.
4. Untuk Mengetahui pengaruh *Return On Assets* , *Earning Per Share* , dan *Price Earning Ratio* secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI tahun 2014-2024.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang keuangan dan investasi, dengan mendeskripsikan pengaruh ROA, EPS, dan PER terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI.
 - b. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, khususnya dalam konteks perusahaan yang terdaftar di indeks saham syariah.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi Perusahaan: Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi manajemen perusahaan dalam meningkatkan kinerja keuangan, khususnya terkait dengan ROA, EPS, dan PER, untuk meningkatkan harga saham dan menarik minat investor.

- b. Bagi Investor: Memberikan informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan investasi, dengan memahami pengaruh ROA, EPS, dan PER terhadap harga saham, sehingga dapat memilih investasi yang tepat pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di ISSI.
- c. Bagi Masyarakat Umum: Menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat yang berminat untuk berinvestasi di pasar modal, khususnya pada saham-saham yang sesuai dengan prinsip syariah.
- d. Bagi Pemerintah: Dapat menjadi tambahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter, khususnya terkait dengan sektor properti dan real estate yang terdaftar di ISSI.
- e. Bagi Peneliti: Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Gunung Djati Bandung, serta menambah wawasan dan pemahaman dalam bidang penelitian keuangan dan investasi.