

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Di masa global modern, percepatan pembangunan ekonomi mendorong persaingan yang semakin ketat di lingkungan korporasi. Setiap perusahaan bertujuan untuk menghasilkan *profit*, khususnya perusahaan publik yang harus terus menilai kinerja mereka dan membuat penyesuaian agar tetap kompetitif. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki kontribusi penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini menjadi motor penggerak ekonomi karena keterkaitannya dengan berbagai sektor lain seperti konstruksi, industri bahan bangunan, jasa keuangan, hingga sektor perbankan. Aktivitas di bidang properti juga menciptakan efek berganda (*multiplier effect*) terhadap penyerapan tenaga kerja dan peningkatan daya beli masyarakat. Di Indonesia, sektor properti menunjukkan potensi yang besar sebagai sektor investasi jangka panjang yang relatif stabil dan menjanjikan, terutama karena pertumbuhan penduduk yang tinggi dan meningkatnya kebutuhan akan hunian dan infrastruktur.

Sektor properti dan *real estate* di Indonesia memegang peranan penting dalam menggerakkan perekonomian nasional. Melalui aktivitas pembangunan dan pengelolaan aset fisik seperti perumahan, kawasan bisnis, dan sarana infrastruktur, sektor ini turut mendorong pertumbuhan ekonomi sekaligus menciptakan peluang kerja di berbagai bidang terkait. Data BPS menunjukkan sektor real estate berkontribusi sekitar 2,6-2,8% terhadap PDB pada periode

2019-2023, sementara sektor konstruksi menyumbang sekitar 10-11%. Kajian LPEM UI mencatat gabungan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi menyumbang sekitar 14,6% terhadap PDB nasional tahun 2022. Selain kontribusi terhadap output ekonomi, sektor ini juga menyerap sekitar 13,8 juta tenaga kerja atau 9,6% dari total tenaga kerja nasional. Hal ini menegaskan bahwa sektor properti tidak hanya menyediakan hunian dan ruang usaha, tetapi juga berperan penting sebagai penggerak aktivitas ekonomi nasional melalui keterkaitannya dengan berbagai sektor lain.

Pada tingkat daerah, sektor properti memiliki peran penting dalam perekonomian Kota Bandung sebagai kota metropolitan dengan urbanisasi tinggi. Peningkatan kebutuhan hunian, kawasan komersial, dan infrastruktur menjadi konsekuensi dari dinamika perkotaan tersebut. Data PDRB Kota Bandung menunjukkan sektor *real estate* berkontribusi sekitar 1,5-1,9% selama periode 2019-2023 dengan tren yang relatif stabil. Walaupun kontribusinya masih lebih kecil dibandingkan sektor perdagangan dan industri pengolahan, peran strategis sektor ini tetap signifikan. Kajian ekonomi regional juga mengklasifikasikan *real estate* sebagai sektor basis di Kota Bandung. Hal ini tercermin dari nilai *Location Quotient* (LQ) di atas satu, yang menunjukkan keunggulan relatif dan daya tarik investasi sektor properti.

Subsektor properti berfokus pada kegiatan pengembangan, penyewaan, dan penjualan properti yang memberikan nilai tambah ekonomi melalui peningkatan nilai aset dan arus investasi. Dalam pasar modal, kinerja subsektor ini sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro, khususnya tingkat suku

bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat, yang berperan menentukan permintaan properti serta arah investasi *real estate*. (Brigham & Houston, 2019). Dari aspek yuridis, penilaian kinerja keuangan perusahaan properti melalui ROA, DER, dan EPS memiliki dasar hukum kuat. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 mewajibkan emiten menyampaikan informasi keuangan secara transparan, akurat, dan tepat waktu. Hal ini diperkuat POJK Nomor 29/POJK.04/2016 yang mengatur penyajian laporan tahunan perusahaan publik. Laporan keuangan disusun sesuai Standar Akuntansi Keuangan, sehingga informasi laba, aset, dan struktur permodalan dapat dibandingkan antar perusahaan. ROA, DER, dan EPS menggunakan data tersebut sebagai dasar perhitungan kinerja. Informasi yang diungkapkan digunakan sebagai pertimbangan utama oleh investor dalam mengambil keputusan investasi serta menentukan pergerakan saham di BEI.

Perkembangan sektor properti cenderung fluktuatif, terutama sejak pandemi COVID-19 tahun 2020 yang memicu perlambatan ekonomi, kenaikan suku bunga, dan perubahan perilaku konsumsi. Kondisi tersebut menurunkan daya beli serta investasi properti. Namun, pasca pandemi menjadi momentum pemulihan seiring membaiknya aktivitas ekonomi dan meningkatnya minat investor. Situasi ini mendorong investor untuk lebih selektif dalam menilai kinerja perusahaan properti yang tercatat di BEI.

Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), terdapat sekitar 92 perusahaan yang tercatat dalam subsektor properti dan *real estate*. Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada perusahaan yang memenuhi kriteria spesifik seperti tercatat secara aktif di BEI selama periode analisis, memiliki

laporan keuangan yang lengkap, dan tidak mengalami kerugian. Dari seleksi tersebut diperoleh 19 emiten sebagai sampel penelitian yang akan dianalisis lebih lanjut yaitu sebagai berikut.

Tabel 1. 1 Sampel Perusahaan Properti & Real Estate di BEI 2020-2024

No	Kode	Nama Perusahaan
1	BKSL	Sentul City Tbk.
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
3	CTRA	Ciputra Development Tbk.
4	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
5	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
6	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
7	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
8	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
9	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
10	MTLA	Metropolitan Land Tbk
11	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
12	RDTX	Roda Vivatex Tbk
13	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
14	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
15	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses
16	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.
17	POLI	Pollux Hotels Group Tbk.
18	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.
19	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.
20	HOMI	Grand House Mulia Tbk.

Sumber: Bursa Efek Indonesia (2026)

Dari 92 perusahaan properti & real estate, penulis memilih 20 perusahaan yang penulis anggap memenuhi kriteria penelitian. Alasan pemilihan terhadap 20 emiten tersebut, selain dilihat dari keberlanjutan operasional dan citra perusahaan, penentuan sampel juga memperhatikan kriteria finansial yang dapat memberikan data penelitian yang valid dan representatif. Perusahaan yang dipilih harus terdaftar secara aktif di Bursa Efek

Indonesia (BEI), menunjukkan konsistensi dalam kinerja selama periode pengamatan, tidak mengalami kerugian, serta memiliki laporan keuangan tahunan yang lengkap dan stabil. penelitian ini dapat menjamin bahwa data harga saham yang dianalisis mencerminkan kinerja perusahaan yang sesungguhnya dan bukan efek dari fluktuasi ekstrem atau anomali pasar.

Harga saham di pasar modal menjadi gambaran dari penilaian investor terhadap kinerja perusahaan, prospek di masa mendatang, serta risiko yang melekat pada perusahaan. Perusahaan yang mampu menunjukkan kinerja finansial yang stabil dan prospek pertumbuhan positif cenderung memiliki harga saham yang lebih tinggi, karena investor menilai bahwa investasi pada saham tersebut memberikan potensi keuntungan yang layak. Sebaliknya, harga saham dapat menurun apabila perusahaan menghadapi risiko tinggi, struktur modal yang tidak sehat, atau prospek bisnis yang kurang jelas (Brigham & Houston, 2019; OpenStax, 2021).

Dalam penelitian ini, harga saham dijadikan variabel dependen yang mencerminkan nilai pasar perusahaan di mata investor. Namun, untuk mengukur harga saham secara lebih proporsional terhadap nilai buku perusahaan, digunakan rasio harga terhadap nilai buku yang merupakan salah satu rasio valuasi yang memperlihatkan perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio ini membantu investor dalam menilai apakah suatu saham berada pada kondisi *overvalued* maupun *undervalued*. Semakin rendah nilai buku per lembar saham maka saham tersebut dikategorikan *undervalued*, di mana sangat baik untuk investasi

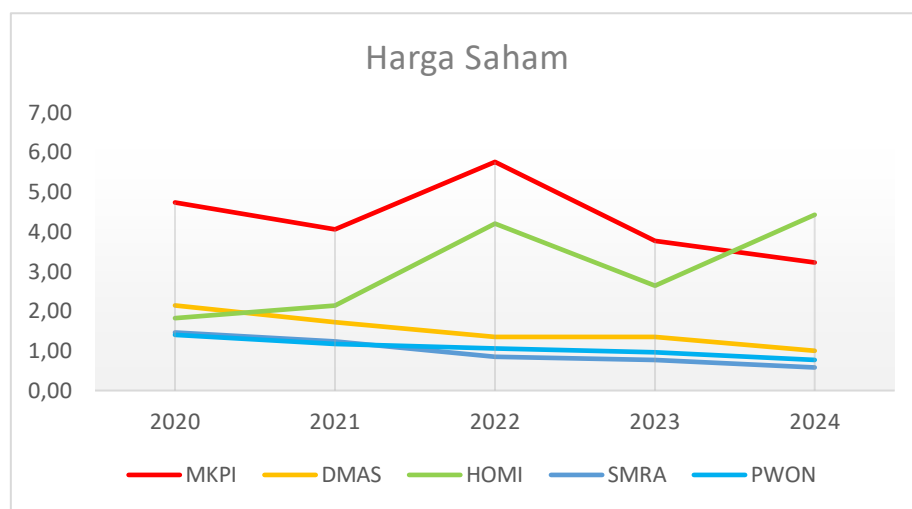
jangka panjang. Namun, rendahnya nilai buku per lembar saham juga dapat mengindikasikan menurunnya kualitas dan kinerja fundamental emiten. Penggunaan nilai buku per lembar saham sebagai representasi harga saham dinilai lebih relevan dalam konteks penelitian ini karena tidak hanya mencerminkan fluktuasi harga pasar semata, tetapi juga memperlihatkan seberapa besar kepercayaan investor terhadap kinerja dan nilai intrinsik perusahaan (Fatimah & Witiastuti, 2020). Berikut adalah data harga saham perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024.

Tabel 1. 2 Nilai Harga Saham Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Kode	Nama Perusahaan	2020	2021	2022	2023	2024
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	4,73	4,05	5,75	3,76	3,22
DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	2,14	1,72	1,34	1,34	1,00
HOMI	Grand House Mulia Tbk.	1,82	2,13	4,19	2,64	4,42
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	1,46	1,23	0,85	0,77	0,58
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	1,40	1,17	1,06	0,96	0,77
CTRA	Ciputra Development Tbk.	1,05	0,93	0,83	0,98	0,75
JRPT	Jaya Real Property Tbk.	1,04	0,85	0,76	0,97	0,94
URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	1,00	0,93	0,25	0,23	0,19
POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	0,95	1,71	0,85	0,81	0,76
REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	0,95	1,69	0,94	0,17	0,14
MTLA	Metropolitan Land Tbk.	0,81	1,57	1,19	1,17	1,28
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	0,75	0,60	0,51	0,55	0,42
KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	0,71	0,54	0,47	0,40	0,51
DUTI	Duta Pertiwi Tbk	0,68	0,57	0,70	0,75	0,56
INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	0,56	0,45	0,41	0,39	0,49
RDTX	Roda Vivatex Tbk	0,52	0,62	0,84	1,33	1,30
CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses	0,32	0,69	0,30	0,21	0,29
GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	0,30	0,34	0,36	0,32	0,27
SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	0,19	0,34	0,29	0,30	0,78
BKSL	Sentul City Tbk.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78

Sumber : Laporan Keuangan (Data diolah Penulis, 2025)

Data yang terlampir merupakan hasil kompilasi dari laporan keuangan tahunan dan data harga saham masing-masing emiten yang diakses melalui situs resmi BEI. Secara keseluruhan, fluktuasi harga saham di sektor ini merefleksikan dinamika pasar yang kompleks karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti fundamental perusahaan, kebijakan ekonomi, serta sentimen pasar yang berkembang.



Gambar 1. 1 Nilai Harga Saham 5 tertinggi Perusahaan Properti di BEI

Sumber: Data diolah oleh Penulis, 2025

Berdasarkan data harga saham sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024, terlihat terdapat perbedaan nilai saham yang cukup signifikan di antara perusahaan yang dijadikan sampel penelitian. Perkembangan harga saham kelima perusahaan menunjukkan dinamika yang cukup bervariasi sepanjang periode 2020-2024, mencerminkan respons pasar terhadap kinerja fundamental dan kondisi industri. MKPI secara konsisten mencatat harga saham tertinggi, meskipun pergerakannya berfluktuasi. Nilai saham MKPI sempat menurun dari 4,73 pada 2020 menjadi 4,05 pada 2021, seiring dengan tekanan pandemi Covid-19 yang

memaksa penutupan dan pembatasan kapasitas Pondok Indah Mall sehingga pendapatan sewa dan *service charge* anjlok drastis (CNN Indonesia, 2020). Harga saham kemudian melonjak signifikan ke 5,75 pada 2022, didorong oleh fenomena *revenge spending* pasca-pandemi yang membawa kunjungan mal ke level rekor dan memulihkan kepercayaan investor terhadap prospek bisnis perusahaan. Namun harga saham terus terkoreksi hingga 3,22 pada 2024, seiring aksi profit taking dan tekanan suku bunga tinggi Bank Indonesia yang secara umum meredam minat investor terhadap saham sektor properti (Kompas, 2023). Secara umum pola ini menggambarkan bahwa persepsi pasar terhadap MKPI cukup sensitif terhadap perubahan kinerja operasional, ekspektasi pertumbuhan, serta kondisi pasar properti secara umum.

Perusahaan lain seperti DMAS dan HOMI menampilkan pergerakan harga saham yang lebih moderat tetapi tetap memperlihatkan pola perubahan yang menarik. DMAS menunjukkan tren penurunan yang konsisten, dari 2,14 pada 2020 turun bertahap hingga menyentuh 1,00 pada 2024. Penurunan di awal periode mencerminkan kekhawatiran investor terhadap melambatnya investasi asing di sektor properti akibat pandemi yang menekan permintaan lahan industri kawasan Deltamas (Property & Bank, 2021). Sebaliknya, HOMI berfluktuasi paling dramatis di antara seluruh sampel, dari 1,82 pada 2020 naik tipis ke 2,13 pada 2021 atas dasar ekspektasi pemulihan pariwisata seiring berjalannya program vaksinasi nasional. Harga kemudian melonjak hampir dua kali lipat ke 4,19 pada 2022 seiring pembukaan penuh sektor wisata yang mendorong tingkat hunian hotel ke level tertinggi, sebelum terkoreksi ke 2,64 pada 2023 karena

normalisasi euforia pemulihan (Antara, 2023). Harga saham kembali melonjak ke titik tertinggi 4,42 pada 2024 seiring kuatnya pemulihan sektor pariwisata domestik dan internasional yang mendorong kepercayaan investor kembali menguat.

Sementara itu, SMRA dan PWON menunjukkan tren penurunan harga saham yang lebih stabil dan konsisten. Harga saham SMRA mengalami penurunan yang konsisten dan dalam sepanjang periode, dari 1,46 pada 2020 terus melemah hingga menyentuh 0,58 pada 2024 atau turun lebih dari 60% selama lima tahun. Tekanan awal bersumber dari pandemi yang menghantam penjualan properti residensial dan operasional mal SMRA secara bersamaan, sehingga kepercayaan investor tergerus sejak awal periode (Rambey, 2020). Penurunan terus berlanjut seiring kenaikan suku bunga Bank Indonesia yang membuat biaya kepemilikan properti semakin mahal dan meredam permintaan, mendorong investor untuk secara konsisten melepas saham SMRA sepanjang periode penelitian (CNBC Indonesia, 2023). Harga saham PWON mencatat penurunan yang paling konsisten tanpa satu pun tahun yang membukukan kenaikan, turun dari 1,40 pada 2020 secara bertahap hingga 0,77 pada 2024. Tekanan awal bersumber dari pandemi yang sekaligus memukul seluruh segmen bisnis *mixed-use* PWON secara bersamaan, mulai dari mal, apartemen, hingga hotel yang menjadi portofolio utama perusahaan. Penurunan berlanjut bahkan saat kondisi operasional mulai pulih, karena kenaikan suku bunga yang agresif sejak 2022 meningkatkan *yield* obligasi sebagai instrumen investasi alternatif sehingga investor secara bertahap mengalihkan portofolionya keluar

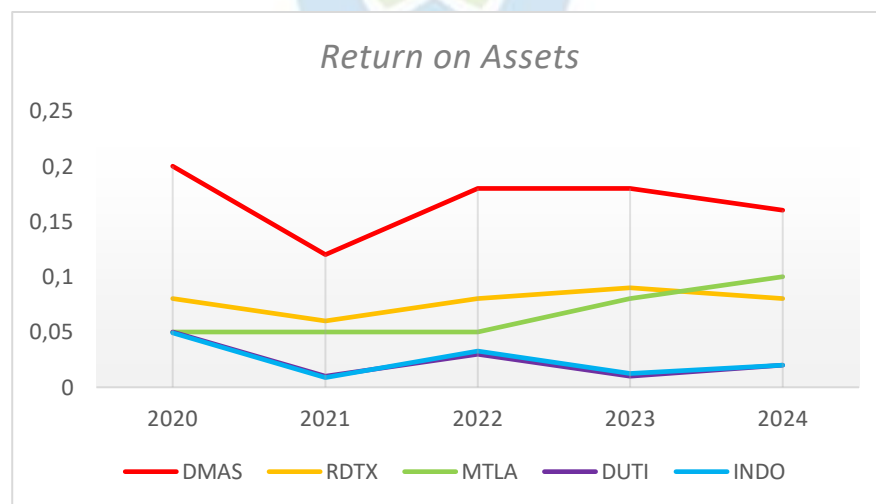
dari saham sektor properti hingga akhir periode penelitian (Property & Bank, 2021). Perbandingan antarperusahaan ini mempertegas bahwa harga saham sebagai variabel dependen sangat dipengaruhi oleh faktor internal, termasuk profitabilitas dan struktur modal, serta perubahan sentimen pasar yang terus berkembang. Rasio profitabilitas mencerminkan tingkat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dari kegiatan operasional perusahaan (Kasmir, 2017). Analisis ROA pada emiten sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) memberikan gambaran mengenai kinerja keuangan sektor ini. Sumber data ROA pada penelitian ini berasal dari laporan keuangan tahunan perusahaan, yang kemudian disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 1. 3 Nilai ROA Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Kode	Nama Perusahaan	2020	2021	2022	2023	2024
DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	0,20	0,12	0,18	0,18	0,16
RDTX	Roda Vivatex Tbk	0,08	0,06	0,08	0,09	0,08
MTLA	Metropolitan Land Tbk.	0,05	0,11	0,11	0,12	0,13
DUTI	Duta Pertiwi Tbk	0,05	0,05	0,05	0,08	0,10
INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	0,05	0,01	0,03	0,01	0,02
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	0,04	0,05	0,06	0,07	0,07
CTRA	Ciputra Development Tbk.	0,03	0,05	0,05	0,04	0,05
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	0,03	0,04	0,09	0,10	0,11
BKSL	Sentul City Tbk.	0,03	0,01	0,01	0,02	0,00
URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	0,03	0,02	0,00	0,01	0,00
GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06
CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses	0,02	0,04	0,04	0,01	0,03
BSDE	Buni Serpong Damai Tbk.	0,01	0,03	0,04	0,03	0,06
SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	0,01	0,04	0,06	0,03	0,05
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	0,01	0,02	0,03	0,03	0,05
POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	0,01	0,01	0,06	0,03	0,01
HOMI	Grand House Mulia Tbk.	0,01	0,02	0,03	0,02	0,02
KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	0,00	0,01	0,00	0,04	0,05
REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06

Sumber : Laporan Keuangan dimuat di BEI (Data diolah Penulis, 2025)

Berdasarkan data *Return on Assets* (ROA) pada 20 perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024, terlihat adanya variasi tingkat profitabilitas yang cukup mencolok antarperusahaan. Berdasarkan data yang diperoleh, perusahaan dengan nilai ROA tertinggi selama periode pengamatan adalah PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dengan rata-rata mencapai 0,16-0,20, yang menunjukkan efisiensi tinggi dalam penggunaan aset. Sebaliknya, perusahaan seperti PT Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) dan PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) menunjukkan nilai ROA mendekati nol, yang mencerminkan kemampuan rendah dalam menghasilkan laba. Variasi ini menunjukkan bahwa setiap perusahaan memiliki strategi pengelolaan aset dan struktur keuangan yang berbeda, yang berdampak pada kemampuan menciptakan laba (Brigham & Houston, 2019).



Gambar 1. 2 Nilai ROA 5 tertinggi Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Sumber: Data diolah oleh Penulis, 2025

Berdasarkan data ROA dari lima perusahaan, terlihat bahwa DMAS konsisten berada pada posisi tertinggi sepanjang periode 2020-2024. Nilai ROA

DMAS bergerak fluktuatif namun tetap berada di level tertinggi di antara seluruh sampel, dimulai dari 0,20 pada 2020 turun ke 0,12 pada 2021, kemudian pulih kuat ke 0,18 pada 2022 dan 2023, sebelum sedikit terkoreksi ke 0,16 pada 2024. Penurunan di 2021 mencerminkan melambatnya investasi asing akibat pandemi gelombang kedua yang menekan permintaan lahan industri kawasan Deltamas (Property & Bank, 2021). Pemulihan yang cepat pada 2022 didorong oleh tren China+1 strategy di mana banyak perusahaan multinasional mulai mendiversifikasi basis produksinya ke Indonesia, menjaga profitabilitas aset DMAS tetap kuat hingga akhir periode (Kontan, 2024). Perusahaan lain seperti RDTX dan MTLA menunjukkan kinerja ROA yang lebih moderat tetapi tetap mengalami perkembangan. RDTX bergerak relatif stabil di kisaran sempit sepanjang periode, dimulai dari 0,08 pada 2020, turun ke 0,06 pada 2021, kemudian pulih kembali ke 0,08 pada 2022, naik tipis ke 0,09 pada 2023, sebelum kembali ke 0,08 pada 2024. Penurunan di 2021 mencerminkan dampak tren kerja dari rumah yang menguat akibat varian Delta, yang melemahkan permintaan ruang perkantoran dan menekan pendapatan sewa gedung komersial RDTX secara langsung (Property & Bank, 2021). Stabilitas ROA di kisaran 0,08 sepanjang sebagian besar periode mencerminkan karakteristik bisnis properti perkantoran premium dengan kontrak sewa jangka panjang yang memberikan kepastian arus kas meski kondisi makroekonomi berfluktuasi. Sementara ROA MTLA stagnan di angka 0,05 selama tiga tahun berturut-turut dari 2020 hingga 2022, mencerminkan tekanan berat pandemi Covid-19 terhadap segmen properti residensial dan mal yang menjadi portofolio utama perusahaan (Rambey, 2020).

Menurut Kementerian Keuangan RI (2022), kelanjutan insentif PPN DTP pada sektor perumahan ditujukan untuk mendorong daya beli masyarakat dan mempercepat pemulihan industri properti. Dampak kebijakan tersebut mulai terlihat pada tahun 2023 ketika ROA MTLA meningkat menjadi 0,08. Yang mencerminkan peningkatan efisiensi pengelolaan aset yang semakin solid seiring normalisasi penuh aktivitas ekonomi.

Sebaliknya DUTI dan INDO mencatat ROA yang relatif rendah dan fluktuatif, dengan nilai mayoritas berada di bawah 0,08. ROA DUTI nilainya turun dari 0,05 pada 2020 menjadi 0,01 pada 2021 akibat tekanan pandemi terhadap segmen mal dan properti komersial. Pada 2022 ROA sempat membaik ke 0,03 seiring pemulihan aktivitas ekonomi, namun kembali melemah ke 0,01 pada 2023 sebelum naik tipis menjadi 0,02 pada 2024. . Ketidakmampuan ROA untuk pulih secara bermakna mencerminkan tantangan struktural jangka panjang yang dihadapi perusahaan, Kompas (2023) menyoroti tren belanja online tetap menjadi kebiasaan masyarakat pascapandemi, sehingga pergeseran perilaku belanja ke platform digital turut menekan kinerja aset berbasis mal dan ritel yang menjadi salah satu segmen bisnis utama DUTI. ROA INDO bergerak di level yang sangat rendah dengan pola fluktuatif, dimulai dari 0,05 pada 2020, anjlok ke 0,01 pada 2021 seiring tekanan pandemi gelombang kedua yang menekan kinerja operasional secara signifikan, sedikit membaik ke 0,03 pada 2022 seiring normalisasi aktivitas ekonomi, namun kembali turun ke 0,01 pada 2023 sebelum naik tipis ke 0,02 pada 2024. Fluktuasi ROA yang tajam namun berulang di angka yang sangat rendah ini mencerminkan keterbatasan kemampuan

perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya secara konsisten, sekaligus menggambarkan sensitivitas kinerja INDO sebagai emiten properti berskala lebih kecil yang lebih rentan terhadap perubahan kondisi makroekonomi dibandingkan emiten properti besar selama periode penelitian.. Rendahnya ROA dari kedua perusahaan ini dapat mengindikasikan bahwa aset yang dimiliki belum sepenuhnya mampu menghasilkan laba optimal.

Dinamika ROA pada seluruh perusahaan ini memberikan gambaran awal mengapa profitabilitas menjadi variabel penting untuk dianalisis dalam kaitannya dengan nilai perusahaan. Selain itu, tren ROA pada subsektor properti selama lima tahun terakhir memperlihatkan fluktuasi yang cukup dinamis. Pandemi COVID-19 yang terjadi pada tahun 2020-2021 memberikan tekanan besar terhadap industri properti, menyebabkan penurunan permintaan dan keterlambatan proyek yang berimbas pada laba perusahaan (Fitriani & Sutanto, 2022). Kondisi ini menunjukkan bahwa subsektor properti belum sepenuhnya pulih, dan kemampuan menghasilkan laba sangat bergantung pada efektivitas manajemen dalam mengelola aset serta memanfaatkan momentum pasar (Sartono, 2021). Dengan demikian, analisis ROA pada lima perusahaan ini menjadi langkah awal yang krusial untuk memahami bagaimana efektivitas pengelolaan aset dapat berdampak pada pembentukan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Dalam konteks ini, *Debt to Equity Ratio* (DER) menjadi indikator penting untuk menilai tingkat *leverage* perusahaan dan risiko keuangan yang ditanggung. Perusahaan dengan DER tinggi mungkin memperoleh peluang

pertumbuhan lebih cepat melalui *leverage*, namun risiko gagal bayar atau tekanan likuiditas turut meningkat. Sebaliknya, DER rendah menandakan ketahanan finansial yang lebih kuat, meski kapasitas pertumbuhan yang didukung modal eksternal relatif terbatas. Oleh karena itu, pengelolaan DER yang seimbang menjadi strategi penting bagi manajemen untuk menyeimbangkan antara pertumbuhan dan stabilitas, sekaligus meningkatkan kepercayaan stakeholder terhadap kondisi keuangan perusahaan. Adapun data DER yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut.

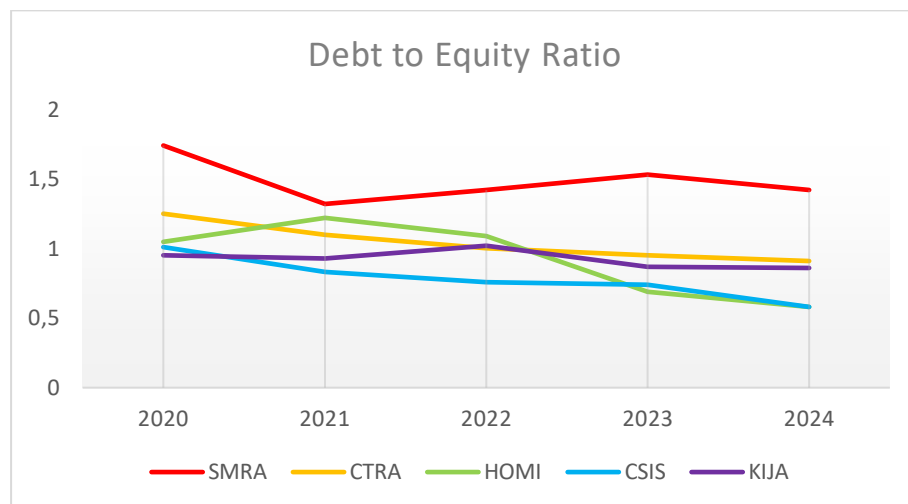
Tabel 1. 4 Nilai DER Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Kode	Nama Perusahaan	2020	2021	2022	2023	2024
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	1,74	1,32	1,42	1,53	1,42
CTRA	Ciputra Development Tbk.	1,25	1,10	1,00	0,95	0,91
HOMI	Grand House Mulia Tbk.	1,05	1,22	1,09	0,69	0,58
CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses	1,01	0,83	0,76	0,74	0,58
KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	0,95	0,93	1,02	0,87	0,86
URBN	Urban Jakarta Proptertindo Tbk.	0,89	1,00	1,11	1,02	1,02
BKSL	Sentul City Tbk.	0,79	0,59	0,62	0,31	0,40
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	0,77	0,71	0,71	0,62	0,61
GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	0,64	0,59	0,51	0,54	0,44
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	0,50	0,51	0,48	0,43	0,43
POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	0,46	0,41	0,36	0,62	0,51
JRPT	Jaya Real Property Tbk.	0,46	0,44	0,42	0,42	0,39
MTLA	Metropolitan Land Tbk.	0,46	0,60	0,57	0,54	0,44
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	0,36	0,37	0,27	0,22	0,22
DUTI	Duta Pertiwi Tbk	0,33	0,40	0,43	0,32	0,21
DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	0,22	0,14	0,16	0,14	0,14
SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	0,21	0,19	0,16	0,16	0,08
RDTX	Roda Vivatex Tbk	0,09	0,09	0,14	0,19	0,13
REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	0,01	0,01	0,00	0,00	0,01
INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan (Data diolah Penulis, 2025)

Berdasarkan data DER perusahaan properti periode 2020-2024, terlihat variasi strategi pendanaan yang signifikan antar perusahaan. Beberapa perusahaan, seperti Puradelta Lestari Tbk. (DMAS) dan Duta Pertiwi Tbk.

(DUTI), menjaga DER relatif rendah di bawah 0,5, menunjukkan pendekatan konservatif dalam menggunakan utang dan mengutamakan ekuitas sebagai sumber modal utama.



Gambar 1. 3 Nilai DER 5 tertinggi Perusahaan Properti 2020-2024

Sumber: (Data diolah oleh penulis, 2025)

Tingkat DER pada lima perusahaan memperlihatkan pola yang cukup beragam sepanjang periode 2020-2024, yang menggambarkan perbedaan strategi pendanaan dan tingkat ketergantungan masing-masing perusahaan terhadap utang. SMRA konsisten mencatat DER tertinggi, bergerak pada kisaran 1,32-1,74. Tingginya DER di awal periode mencerminkan strategi ekspansi agresif SMRA yang sangat bergantung pada utang, sementara tekanan pandemi memperburuk kondisi karena arus kas operasional melemah sementara kewajiban utang tetap berjalan (Kontan. 2022). Kembali meningkatnya DER pada 2022-2023 mengindikasikan bahwa ekspansi proyek pasca-pandemi kembali dibiayai dengan instrumen utang baru di tengah lingkungan suku bunga yang semakin meningkat (Emiten News, 2023).

Perusahaan seperti CTRA, HOMI, dan CSIS menunjukkan tingkat DER yang lebih moderat dibandingkan SMRA. CTRA mengalami penurunan bertahap dari 1,25 pada 2020 menjadi 0,91 pada 2024, penurunan berkelanjutan ini didorong oleh kombinasi marketing sales yang kuat berkat insentif PPN DTP pemerintah dan disiplin manajemen dalam mengelola kewajiban finansial, sehingga ekuitas tumbuh lebih cepat dari utang setiap tahunnya. HOMI bahkan mengalami perjalanan yang fluktuatif, dimulai dari 1,05 pada 2020 kemudian naik ke titik tertinggi 1,22 pada 2021 seiring pandemi Covid-19 yang menekan penjualan proyek perumahan Parkville Serpong di Gunung Sindur, Bogor sehingga arus kas operasional melemah sementara kewajiban utang tetap berjalan. DER kemudian turun ke 1,09 pada 2022 seiring pemulihan penjualan properti residensial yang didorong insentif PPN DTP pemerintah, sebelum turun lebih tajam ke 0,69 pada 2023 dan terus melemah ke 0,58 pada 2024 seiring meningkatnya realisasi penjualan unit perumahan dan penguatan ekuitas perusahaan yang memungkinkan pelunasan utang secara lebih agresif (Kontan. Transformasi DER yang signifikan dalam tiga tahun terakhir mencerminkan perbaikan fundamental keuangan HOMI yang berkelanjutan seiring berkembangnya proyek perumahan yang menjadi bisnis utama perusahaan. Begitu pula dengan CSIS yang menunjukkan DER menurun konsisten dari 1,01 menjadi 0,58, mencerminkan disiplin manajemen yang kuat dalam memanfaatkan pemulihan ekonomi pasca-pandemi untuk memperkuat ekuitas melalui akumulasi laba operasional, sehingga ketergantungan pada utang berkurang secara bertahap dan terukur sepanjang periode penelitian. Dilansir

dari website resminya, CSIS sebagai perusahaan yang bergerak di bidang *real estate*, perdagangan furnitur, dan konstruksi yang berbasis di Bogor dan merupakan bagian dari Olympic Group, CSIS memiliki model bisnis yang terdiversifikasi sehingga tekanan pandemi tidak sepenuhnya melumpuhkan seluruh segmen pendapatannya sekaligus. Sementara itu, KIJA mempertahankan DER pada kisaran yang relatif stabil antara 0,86 hingga 1,02, yang mencerminkan karakteristik bisnis kawasan industri yang memiliki arus kas terprediksi dari kontrak sewa jangka panjang dengan tenant, sehingga kebutuhan dan kemampuan pendanaan utang relatif konstan dan terkelola (Investor, 2024).

Secara keseluruhan, DER kelima emiten sektor properti selama periode 2020-2024 menunjukkan kecenderungan penurunan yang dominan, meskipun dengan pola dan kecepatan yang berbeda-beda. CTRA dan CSIS mencatat tren *deleveraging* paling konsisten tanpa satu pun kenaikan sepanjang periode, mencerminkan disiplin manajemen yang kuat dalam memperbaiki struktur modal secara bertahap. HOMI menunjukkan perjalanan paling dramatis dengan lonjakan DER di puncak pandemi sebelum turun tajam seiring pemulihan sektor pariwisata, sementara KIJA bergerak paling stabil dalam rentang sempit yang mencerminkan karakteristik bisnis kawasan industri dengan arus kas yang terprediksi. Sebaliknya, SMRA menjadi satu-satunya emiten yang DER-nya tidak menunjukkan perbaikan berarti dan persistennya tinggi sepanjang periode, mengindikasikan ketergantungan pada utang yang belum berhasil diatasi. Variasi DER antarperusahaan ini menegaskan pentingnya analisis struktur

modal dalam penelitian karena perbedaan tingkat *leverage* dapat memengaruhi risiko perusahaan, biaya modal, hingga persepsi investor terhadap kesehatan finansial perusahaan. Keberagaman pola DER antar-emiten ini memperkuat urgensi penelitian untuk menguji secara empiris seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap harga saham perusahaan sektor properti di BEI periode 2020-2024. kondisi struktur modal perusahaan sebagaimana ditunjukkan oleh DER, laba per saham (EPS) juga menjadi indikator penting dalam menilai kinerja keuangan perusahaan dari perspektif investor.

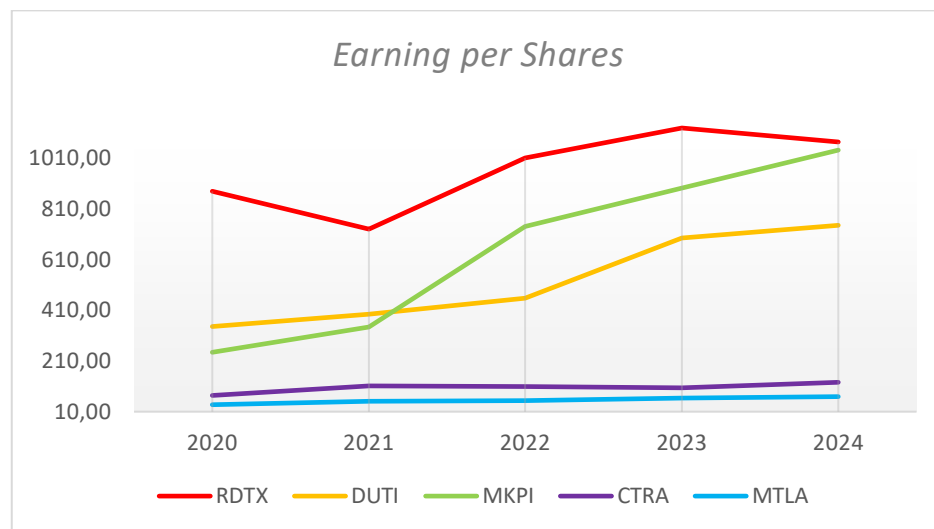
Tabel 1. 5 Nilai EPS Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Kode	Nama Perusahaan	2020	2021	2022	2023	2024
RDTX	Roda Vivatex Tbk	878,30	728,45	1007,50	1126,50	1070,94
DUTI	Duta Pertiwi Tbk	345,10	394,66	457,67	694,74	743,53
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	243,74	342,41	739,65	890,58	1039,52
CTRA	Ciputra Development Tbk.	73,85	112,48	107,92	102,86	125,59
MTLA	Metropolitan Land Tbk.	37,40	49,73	54,60	64,39	69,24
URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	30,71	19,80	3,61	7,99	0,90
DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	27,98	14,83	25,28	25,12	27,69
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	23,24	32,19	38,02	49,46	50,29
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	22,97	72,69	125,49	106,72	232,28
INDO	Royalindo Investasi Wijaya Tbk.	11,06	1,99	7,35	2,82	4,80
CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses	9,52	15,16	18,07	4,14	10,52
POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	8,67	17,83	77,12	45,95	16,82
BKSL	Sentul City Tbk.	8,29	3,42	2,49	2,11	0,08
GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	8,13	11,58	17,85	22,56	28,97
HOMI	Grand House Mulia Tbk.	7,94	34,06	4,46	2,73	2,73
SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	3,92	24,65	37,68	20,39	34,07
KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	2,17	4,21	1,97	25,38	36,98
REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	0,15	0,19	0,03	0,03	3,64
JRPT	Jaya Real Property Tbk.	0,07	0,06	0,07	0,08	0,09
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	0,01	0,03	0,05	0,06	0,11

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan dimuat di BEI (Data diolah Penulis, 2025)

Berdasarkan data tersebut, terlihat variasi yang cukup besar antar perusahaan. Beberapa perusahaan, seperti Roda Vivatex Tbk, Duta Pertiwi Tbk, Metropolitan Kentjana Tbk, dan Ciputra Development, mencatat EPS cukup

tinggi dan meningkat secara konsisten selama lima tahun, menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba per saham yang besar dan stabil.



Gambar 1. 4 Nilai EPS tertinggi Perusahaan Properti di BEI 2020-2024

Sumber: (Data Diolah oleh penulis, 2025)

Berdasarkan Gambar 1.4, nilai Earning Per Share (EPS) lima emiten sektor properti dan *real estate* periode 2020-2024 menunjukkan perbedaan kinerja laba per lembar saham yang cukup signifikan. Secara umum, PT Roda Vivatex Tbk (RDTX) mencatat EPS tertinggi sepanjang periode pengamatan. EPS RDTX bergerak dari 878,30 pada 2020, turun ke 728,45 pada 2021, kemudian melonjak ke 1.007,50 pada 2022, terus naik ke puncaknya di Rp1.126,50 pada 2023, sebelum sedikit terkoreksi ke 1.070,94 pada 2024. Penurunan di 2021 mencerminkan dampak tren kerja dari rumah yang menguat akibat varian Delta, yang melemahkan permintaan ruang perkantoran dan menekan pendapatan sewa RDTX (Kontan. 2021). Pemulihan tajam sejak 2022 didorong oleh kembalinya aktivitas perkantoran secara penuh dan terbatasnya

pasokan gedung Grade A di lokasi premium Jakarta, yang mendorong kenaikan tarif sewa dan tingkat hunian sehingga laba per saham melonjak ke level tertinggi sepanjang periode penelitian (Bisnis Indonesia, 2023).

EPS DUTI menunjukkan tren kenaikan yang konsisten sepanjang periode, dari 345,10 pada 2020 naik ke 394,66 pada 2021, 457,67 pada 2022, kemudian melonjak signifikan ke 694,74 pada 2023, dan kembali naik ke 743,53 pada 2024. Kenaikan di tengah pandemi pada 2021 mencerminkan efisiensi biaya yang ketat dan kontribusi segmen residensial yang terdorong insentif PPN DTP, sementara lonjakan terbesar di 2023 didorong oleh realisasi pendapatan proyek yang sempat tertunda dan meningkatnya *occupancy rate* mal secara signifikan. Pertumbuhan EPS DUTI yang hampir dua kali lipat selama lima tahun ini menarik untuk diteliti mengingat kontrasnya dengan ROA yang justru stagnan di level rendah sepanjang periode yang sama.

EPS MKPI mengalami perjalanan paling dramatis di antara seluruh sampel, terpuruk ke 243,74 pada 2020 akibat penutupan Pondok Indah Mall, kemudian pulih ke 342,41 pada 2021, sebelum melonjak lebih dari dua kali lipat ke 739,65 pada 2022 didorong ledakan *revenge spending* pasca-pandemi. EPS terus tumbuh ke 890,58 pada 2023 dan mencapai puncaknya di 1.039,52 pada 2024, menjadikan MKPI satu-satunya emiten yang berhasil menggandakan EPS lebih dari empat kali lipat dalam lima tahun. Pertumbuhan kumulatif hampir 327% ini mencerminkan daya ungkit operasional bisnis mal premium yang luar biasa ketika kondisi kunjungan kembali normal.

EPS CTRA bergerak dari 73,85 pada 2020, melonjak ke 112,48 pada 2021 seiring efektivitas insentif PPN DTP yang mendorong *marketing sales* secara masif, kemudian sedikit terkoreksi ke 107,92 pada 2022 dan 102,86 pada 2023 akibat kenaikan biaya konstruksi dan suku bunga, sebelum kembali mengakselerasi ke 125,59 pada 2024. Stabilitas EPS di kisaran 100-113 selama tiga tahun berturut-turut mencerminkan kematangan CTRA sebagai pengembang besar yang pertumbuhannya lebih bersifat inkremental dan terukur. Nilai EPS yang relatif kecil dibandingkan emiten lain bukan mencerminkan kinerja yang lebih buruk, melainkan konsekuensi dari jumlah saham beredar yang sangat besar sebagai pengembang nasional dengan ratusan proyek di seluruh Indonesia.

EPS MTLA menunjukkan tren kenaikan yang paling linier dan tidak pernah terputus sepanjang periode, tumbuh dari 37,40 pada 2020 ke 49,73 pada 2021, 54,60 pada 2022, 64,39 pada 2023, hingga 69,24 pada 2024. Pertumbuhan bertahap ini didorong oleh kombinasi insentif PPN DTP di awal periode yang mendorong penjualan hunian, normalisasi ekonomi pasca-pandemi, dan efisiensi operasional yang semakin baik dari tahun ke tahun (Properti Indonesia, 2023). Meski nilainya paling kecil di antara kelima emiten, konsistensi pertumbuhan EPS MTLA yang tidak pernah turun selama lima tahun mencerminkan perbaikan fundamental yang menyeluruh dan menjadi variabel yang menarik untuk diuji pengaruhnya terhadap harga saham dalam penelitian ini (Mtropolitan Land, 2024).

Berdasarkan data tabel dan di atas, penulis mendeskripsikan bahwa laporan keuangan terkait *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS) terhadap Harga Saham perusahaan sektor properti & *real estate* periode 2020-2024 menunjukkan fluktuasi yang cukup dinamis. Perubahan ini mencerminkan adanya variasi dalam kemampuan perusahaan menghasilkan laba, mengelola utang, serta menciptakan nilai bagi pemegang saham. Secara umum, kondisi ekonomi yang tidak stabil pada periode tersebut, termasuk dampak pandemi dan pemulihan ekonomi, turut memengaruhi nilai rasio-rasio keuangan.

Pada *Return on Assets* (ROA), secara umum ROA kelima emiten sektor properti selama periode 2020-2024 menunjukkan pola yang sangat beragam, di mana DMAS secara konsisten mencatat ROA tertinggi berkat model bisnis lahan industri yang resilient, sementara RDTX bergerak stabil didukung oleh kontrak sewa jangka panjang gedung perkantoran premium. MTLA menunjukkan pemulihan paling meyakinkan dengan tren kenaikan konsisten sejak 2023 hingga mencapai puncaknya di 2024, sedangkan DUTI dan INDO mencatat ROA terendah dengan pola fluktuatif yang hampir identik dan ketidakmampuan untuk pulih secara bermakna sepanjang periode, mencerminkan tantangan struktural yang lebih dalam akibat pergeseran perilaku konsumen dan sensitivitas tinggi terhadap perubahan kondisi makroekonomi. Keberagaman pola ROA antar-emiten ini memperkuat urgensi penelitian untuk menguji secara empiris seberapa besar pengaruh ROA terhadap harga saham perusahaan sektor properti di BEI periode 2020-2024.

Lalu pada *Debt to Equity Ratio* (DER), tren pada sebagian besar perusahaan menunjukkan kecenderungan penurunan yang dominan, meskipun dengan pola dan kecepatan yang berbeda-beda. CTRA dan CSIS mencatat tren *deleveraging* paling konsisten tanpa satu pun kenaikan sepanjang periode, mencerminkan disiplin manajemen yang kuat dalam memperbaiki struktur modal secara bertahap. HOMI menunjukkan perjalanan paling dramatis dengan lonjakan DER di puncak pandemi sebelum turun tajam seiring pemulihan sektor pariwisata, sementara KIJA bergerak paling stabil dalam rentang sempit yang mencerminkan karakteristik bisnis kawasan industri dengan arus kas yang terprediksi. Sebaliknya, SMRA menjadi satu-satunya emiten yang DER-nya tidak menunjukkan perbaikan berarti dan persistennya tinggi sepanjang periode, mengindikasikan ketergantungan pada utang yang belum berhasil diatasi. Keberagaman pola DER antar-emiten ini memperkuat urgensi penelitian untuk menguji secara empiris seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap harga saham emiten sektor properti di BEI periode 2020-2024.

Demikian pula, *Earnings per Share* (EPS) Secara keseluruhan EPS kelima emiten sektor properti selama periode 2020-2024 menunjukkan tren yang dominan ke arah pertumbuhan, meskipun dengan magnitude dan pola yang sangat beragam. RDTX dan MKPI mencatat nilai EPS tertinggi dengan pertumbuhan yang paling impresif, di mana MKPI bahkan berhasil menggandakan EPS hingga lebih dari empat kali lipat dalam lima tahun berkat daya ungkit operasional bisnis mal premium yang luar biasa ketika aktivitas konsumsi kembali normal. DUTI dan MTLA sama-sama mencatat tren kenaikan

yang konsisten tanpa terputus, meski dari level yang jauh lebih rendah, mencerminkan perbaikan fundamental yang bertahap dan stabil. CTRA bergerak paling moderat dengan fluktuasi tipis di kisaran sempit, mencerminkan kematangan pengembang berskala nasional yang pertumbuhannya lebih bersifat inkremental. Variasi pola EPS yang lebar antar-emiten ini memperkuat urgensi penelitian untuk memperoleh bukti empiris mengenai besarnya pengaruh laba per saham terhadap harga saham perusahaan sektor properti di BEI periode 2020-2024. Keberagaman pola ketiga variabel tersebut antar-emiten selama periode penelitian memperkuat urgensi untuk menguji secara empiris sejauh mana ROA, DER, dan EPS memengaruhi harga saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.

Dengan demikian, performa keuangan perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024 mencerminkan dinamika pemulihan ekonomi dan strategi perusahaan dalam menyeimbangkan kapabilitas perolehan laba, optimalisasi aset, dan komposisi permodalan. Maka analisis menyeluruh terhadap variabel-variabel ini menjadi dasar penting untuk memahami pergerakan harga saham dalam sektor properti.

Berbagai penelitian empiris telah mengkaji hubungan antara kinerja keuangan dan pergerakan harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa profitabilitas, struktur modal, dan indikator penilaian pasar memberikan pengaruh yang berbeda terhadap respons investor, bergantung pada karakteristik sektor, kondisi ekonomi dan periode penelitian.

Menurut penelitian terdahulu oleh (Khoirunnisa, 2024) menandakan bahwa secara simultan *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity* (DER), dan *Price to Book Value* (PBV) memiliki pengaruh signifikan terhadap Harga Saham, dan secara parsial *Return on Asset* (ROA) tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap Harga Saham, lalu secara parsial *Debt to Equity* (DER) berpengaruh negatif signifikan terhadap Harga Saham dan *Price to Book Value* (PBV) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham.

Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh (Rismanty dkk., 2022) mengindikasikan bahwa secara parsial *Return on Asset* (ROA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Harga Saham, secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Harga Saham dan secara parsial *Earnings per Share* (EPS) memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham. Dan secara simultan *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Earnings per Share* (EPS) memberikan pengaruh positif terhadap Harga Saham.

Sementara itu, penelitian oleh (Dewi dkk, 2021) membuktikan bahwa secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap Harga Saham. Sedangkan *Earnings per Share* (EPS) secara parsial memiliki pengaruh positif terhadap Harga Saham. Lalu *Return on Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh negatif terhadap Harga Saham dan secara simultan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earnings per Share* (EPS), dan *Return on Assets* (ROA) berpengaruh signifikan positif terhadap Harga Saham.

Berdasarkan latar belakang yang sudah disampaikan sebelumnya, ditemukan hubungan dan pengaruh antara rasio keuangan. Penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam pengaruh *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio* dan *Earning per Share* terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.

Hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya perbedaan temuan mengenai hubungan antara variabel *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS) terhadap Harga Saham. Beberapa penelitian menyebutkan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sementara penelitian lainnya menemukan pengaruh negatif atau bahkan positif tergantung pada kondisi keuangan perusahaan dan periode pengamatan. Hal serupa terjadi pada variabel DER dan EPS yang juga menunjukkan hasil berbeda-beda, baik dari sisi arah maupun signifikansinya. Perbedaan hasil ini menandakan terdapat kesenjangan penelitian yang masih memerlukan kajian lebih mendalam untuk memperoleh kesimpulan yang lebih komprehensif. Oleh karena itu, analisis mendalam menjadi penting untuk memahami sejauh mana pengaruh ROA, DER, dan EPS terhadap harga saham sebagai indikator utama kinerja dan profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan kondisi tersebut, peneliti terdorong untuk melakukan penelitian berjudul **“Pengaruh *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earnings per Share* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2024.”**

B. Identifikasi Masalah

Mengacu terhadap latar belakang, peneliti mengidentifikasi masalah yang ditemukan diantaranya :

1. Terjadi fluktuasi nilai *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2020-2024 yang menunjukkan adanya perbedaan tingkat efektivitas pengelolaan aset untuk menghasilkan laba.
2. Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) pada sebagian perusahaan masih tinggi, mengindikasikan ketergantungan terhadap pendanaan eksternal yang berpotensi meningkatkan risiko finansial dan menurunkan minat investor.
3. *Earnings per Share* (EPS) mengalami variasi signifikan antarperusahaan dan antarperiode, mencerminkan perbedaan kemampuan dalam menciptakan laba per saham yang berdampak pada persepsi investor terhadap nilai perusahaan.
4. Nilai Harga Saham yang berfluktuasi menunjukkan ketidakstabilan kepercayaan pasar terhadap kinerja dan prospek perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
5. Berdasarkan hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earning per Share* (EPS) terhadap Harga Saham menunjukkan perbedaan temuan, baik dari arah pengaruh maupun tingkat signifikansinya, sehingga diperlukan penelitian lanjutan untuk memperjelas hubungan antarvariabel tersebut dalam konteks sektor properti periode 2020-2024.

C. Ruang lingkup dan Batasan Masalah

Agar penelitian ini terarah dan tidak melebar dari fokus pembahasan, maka perlu ditetapkan ruang lingkup dan batasan masalah sebagai berikut:

1. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini berfokus pada analisis pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS) terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode pengamatan yang digunakan adalah tahun 2020-2024, yang dipilih karena mencerminkan dinamika sektor properti selama masa pandemi hingga periode pemulihan ekonomi. Sumber data dalam penelitian ini berupa data sekunder yang mencakup laporan keuangan tahunan serta informasi harga saham yang diperoleh melalui website resmi Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Batasan Masalah

Untuk menjaga fokus penelitian, batasan yang diterapkan adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian hanya mencakup 19 perusahaan sektor properti dan real estate yang memenuhi kriteria kelengkapan laporan keuangan, aktif terdaftar di BEI selama periode 2020-2024, dan tidak mengalami kerugian berturut-turut.
- b. Variabel independen yang diteliti terbatas pada *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS), sedangkan variabel dependen adalah Harga Saham.

- c. Faktor eksternal seperti inflasi, suku bunga, dan kebijakan pemerintah tidak dibahas secara mendalam, namun diakui sebagai variabel yang dapat memengaruhi kondisi pasar properti secara umum.
- d. Penelitian ini berfokus pada pendekatan kuantitatif dengan menggunakan analisis regresi linier berganda sebagai alat untuk menelaah pengaruh antarvariabel penelitian.

D. Rumusan Masalah

Merujuk pada latar belakang permasalahan, ruang lingkup dan batasan masalah, maka pertanyaan penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Return on Asset (ROA) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?
2. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2024?
3. Apakah terdapat pengaruh *Earning per Share* (EPS), secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?
4. Apakah terdapat pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Earning per Share* (EPS) secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk menguji pengaruh *Return on Asset* (ROA) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
2. Untuk menguji pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
3. Untuk menguji pengaruh *Earnings per Share* (EPS) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
4. Untuk menguji pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS) secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.

F. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam aspek teoritis sekaligus praktis di bidang keuangan, adapun manfaat teoritis sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih terhadap pengembangan literatur empiris dalam bidang manajemen keuangan, khususnya yang berfokus pada analisis pengaruh rasio keuangan seperti ROA, DER, dan EPS terhadap Harga Saham.

2. Penelitian ini bertujuan menyajikan bukti empiris terkini mengenai keterkaitan antara kapabilitas perolehan laba, komposisi permodalan, dan kinerja per saham terhadap nilai pasar perusahaan pada subsektor properti dan *real estate* di Indonesia selama periode pengamatan 2020-2024.
3. Adapun hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi rujukan akademis bagi peneliti berikutnya dalam mengembangkan model penelitian yang lebih luas dan mendalam, melalui penambahan variabel kontrol, moderasi, maupun mediasi lainnya, serta menjadi bahan referensi dalam kajian ilmiah.
4. Penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman teoritis mengenai bagaimana indikator keuangan berupa *Return on Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earnings per Share* (EPS) berkontribusi dalam memengaruhi harga saham, sehingga memperkuat landasan konseptual terkait hubungan antara kinerja keuangan dan nilai perusahaan.

Sementara itu adapun manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Sebagai penerapan ilmu selama studi dan untuk memperluas wawasan praktis, khususnya dalam analisis laporan keuangan dan pengaruhnya terhadap kinerja perusahaan.

2. Bagi Akademisi dan Mahasiswa

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan literatur di bidang manajemen keuangan dan pasar modal, khususnya terkait analisis faktor fundamental yang memengaruhi harga saham. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi

4	Revisi Proposal										
5	Pengumpulan Data										
6	Analisis Data										
7	Penulisan Akhir Naskah Skripsi										
8	Pendaftaran Munaqosyih										
9	Munaqosyah										
10	Revisi										

H. Sistematika Penelitian

Skripsi ini disusun secara sistematis agar pembaca dapat memahami hubungan antara kinerja keuangan perusahaan properti dengan harga saham. Bab I berisi Pendahuluan yang mencakup latar belakang penelitian, identifikasi permasalahan, cakupan dan pembatasan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta kerangka sistematika penulisan skripsi, sehingga memberikan dasar dan urgensi penelitian ini. Bab II membahas Tinjauan Pustaka, termasuk konsep dan teori mengenai ROA, DER, EPS, dan harga saham, kajian penelitian terdahulu, serta kerangka berpikir dan hipotesis yang menjadi acuan analisis. Bab III menjelaskan Metode dan pendekatan, mulai dari jenis dan pendekatan penelitian, populasi dan sampel, variabel dan indikator, sumber data, serta metode pengolahan dan analisis data yang

digunakan untuk menguji hipotesis. Bab IV memaparkan Hasil dan Pembahasan, yang diawali dengan deskripsi data dan statistiknya, dilanjutkan dengan analisis regresi berganda, uji asumsi klasik, dan interpretasi pengaruh ROA, DER, dan EPS terhadap harga saham, serta pembahasan yang mengaitkan hasil penelitian dengan teori dan penelitian sebelumnya. Bab V menyajikan Kesimpulan dan Saran, yang merangkum temuan penelitian, keterbatasan yang ada, serta rekomendasi untuk penelitian selanjutnya maupun bagi praktik manajemen perusahaan dan keputusan investasi. Dengan susunan ini, penelitian diharapkan memberikan pemahaman menyeluruh mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2024.

