

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Menurut Jaya (2020) sub sektor *property and real estate* merupakan salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian dalam suatu negara, *property and real estate* meliputi tanah, bangunan (gedung maupun perumahan) maupun berupa hak kepemilikan (sertifikat) dan lain-lain. Investasi di bidang *property and real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor.

Menurut Utami (2019) sektor industri *property and real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri sektor *property and real estate* mengalami peningkatan dan cenderung melebihi dari yang diperkirakan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula.

Perusahaan *property and real estate* ini merupakan salah satu sektor yang dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Dengan perkembangan yang sangat pesat pada perusahaan *property and real estate* sehingga membuat para investor tertarik dan menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah pada masa yang akan datang.

Pasar modal merupakan tempat bertemunya lembaga-lembaga yang memerlukan modal dan hendak menginvestasikan dananya dimana dana yg terkumpul nantinya digunakan untuk perluasan bisnis, menambah kapital kerja, melunasi utang, dan sebagainya (Janaina & Yudiantoro, 2023). Terdapat dua pihak yang dipertemukan pada pasar modal yaitu Pihak pertama yakni investor atau mereka yang menanamkan modal, sedangkan pihak kedua yaitu emiten yaitu badan bisnis yang membutuhkan modal.

Perusahaan jika masuk di pasar modal dimana akibatnya perusahaan dapat memperluas operasinya. Pasar modal terdiri dari 9 sektor dan salah satu subsektornya adalah *Property and real estate* dimana merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property, real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Property and real estate* masih menjadi salah satu pilihan utama para investor dalam menginvestasikan dana (Manullang et al., 2021). Hal itu dikarenakan saham-saham dari perusahaan-perusahaan dalam sektor *Property and Real Estate* yang masih menawarkan potensi kenaikan. Kondisi ini membuat para investor berlomba-lomba untuk menginvestasikan dananya di perusahaan sektor *Property and Real Estate* tersebut. Pertumbuhan penduduk pada Indonesia merupakan salah satu faktor yang mendukung pertumbuhan sektor *property and real estate* ini.

Salah satu sektor yang menjual sahamnya kepada masyarakat melalui pasar modal adalah *property and real estate*. Properti sudah menjadi kebutuhan primer bagi manusia selain kebutuhan sandang dan papan.

Adanya pusat perbelanjaan, perumahan, perhotelan, apartemen dan kendaraan bermotor sudah membuktikan bahwa ada pasar terhadap barang *property and real estate*. Didalam menjual sahamnya perusahaan *property and real estate* ini sering mengalami fluktuasi harga saham dikarenakan adanya penawaran dan permintaan terhadap barang properti.

Perusahaan industri yang ada di BEI dan menjadi salah satu yang terpenting di suatu negara ialah perusahaan Konstruksi, *Property and Real Estate*. Perusahaan ini bertumbuh lebih cepat disebabkan karna harga tanah dan bangunan yang bertambah besar bersamaan dengan jumlah penduduk dan keperluan setiap orang akan bangunan. Subsektor perusahaan *Property and Real Estate* dapat dinilai sebagai pasar yang kompetitif karena properti dan aset merupakan kebutuhan pokok manusia dan subsektor *Property and Real Estate* merupakan salah satu perusahaan yang produknya selalu dibutuhkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, serta subsektor *Property and Real Estate* menjadi sektor yang potensial karena menjadi salah satu sektor andalan dalam memberikan kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional.

Menurut Novianti dan Hakim (2018) secara umum harga saham merupakan acuan bagi investor yang ingin menanamkan modalnya pada suatu perusahaan dan memperoleh pengembalian atas investasinya pada suatu perusahaan. Dalam penelitian Qahfi Romula Siregar (2018) pada aktifitas pasar modal, harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena harga saham. menunjukkan prestasi dan juga salah satu indikator keberhasilan kinerja emiten.

Harga saham adalah harga dalam pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham dari pelaku pasar bersangkutan yang terjadi di dalam pasar modal (Wulandari dan Badjra, 2019). Harga saham dapat mencerminkan kinerja suatu perusahaan, apabila kinerja perusahaan baik maka harga saham bisa naik, begitupun sebaliknya jika kinerja perusahaan buruk maka harga saham bisa turun.

Menurut Sembiring & Sinaga (2020) Kenaikan atau penurunan harga saham mencerminkan kondisi perusahaan. Jika harga saham terus naik, para investor akan menganggap bahwa perusahaan itu berhasil dalam mengelola bisnisnya. Ini akan membuat para investor memiliki pandangan positif terhadap perusahaan. Namun, investor cenderung lebih suka saham perusahaan yang harganya stabil, karena fluktuasi harga tinggi dapat menimbulkan risiko bagi mereka yang berinvestasi dalam jangka panjang. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya Marjin Laba Bersih, Laba Per Lembar Saham dan Nilai Tukar Rupiah.

Marjin Laba Bersih atau yang lebih dikenal dengan *Net Profit Margin (NPM)*. Menurut Julianto Fernando F, et al (2021) *NPM* merupakan rasio yang mengukur laba bersih dari tiap penjualan yang terjadi di perusahaan, dari sisi investor *NPM* berguna sebagai alat analisis mengukur kemampuan perusahaan dalam memaksimalkan laba.

Menurut Sudarno *et al* (2022) menjelaskan bahwa Marjin Laba Bersih adalah laba setelah perusahaan menghitung semua biaya dan pajak penghasilan yang dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari penjualan. Semakin besar rasio ini maka kemampuan perusahaan akan dianggap semakin baik. Sementara itu menurut Wulandari dan Badjra (2019) Marjin Laba Bersih merupakan rasio yang menampilkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih setelah pajak.

Novalia Selvi dan Parhusip (2019) mengatakan Marjin Laba Bersih atau *NPM* menggambarkan tingkat efisiensi perusahaan, karena semakin besar rasio ini semakin baik karena kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan cukup tinggi dan kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biaya operasionalnya pada periode tertentu cukup baik.

Dalam penelitian Naela Nafisatuliyah, *et al* (2021) mengatakan secara teori jika *NPM* mengalami peningkatan harga saham pun cenderung meningkat sebab *NPM* yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan cukup tinggi yang dapat memberikan suatu sinyal baik bagi pasar, sehingga respon positif yang ditunjukkan oleh pasar akan meningkatkan harga saham. Masih dalam Naela Nafisatuliyah, *et al* (2021), jika *NPM* masih berada di bawah angka rata-rata industri itu menunjukkan bahwa tingginya biaya yang terjadi karena operasi yang tidak efisien serta kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan dianggap cukup rendah sehingga hal tersebut dapat mengakibatkan respon negatif terhadap harga saham.

Penelitian yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh signifikan antara *Net Profit Margin* terhadap harga saham telah dibuktikan oleh penelitian Resa dan Suwitho (2019) yang menunjukkan bahwa pengaruh variabel Marjin Laba Bersih berpengaruh positif terhadap harga saham. Namun teori tersebut berbanding terbalik dengan penelitian Siregar (2019) yang menunjukkan tidak adanya pengaruh yang signifikan antara Marjin Laba Bersih (*NPM*) terhadap harga saham.

Menurut hasil penelitian Amalya (2019), Marjin Laba Bersih berpengaruh signifikan terhadap harga saham yang berarti menunjukkan bahwa saat marjin laba bersih meningkat maka harga saham akan meningkat. Hal tersebut menandakan bahwa investor melihat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih sehingga membuat investor mengetahui return yang akan diperoleh. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Suryana dan Widjaja (2019), menunjukkan bahwa marjin laba bersih berpengaruh negatif sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Dera (2018) marjin laba bersih secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Selain menganalisis marjin laba bersih, investor juga dapat menganalisis laba per lembar saham yang dapat mempengaruhi harga saham perusahaan, laba perlembar saham dapat dilihat dari laporan tahunan yang di publikasikan. Menurut Nainggolan (2019) Laba Per Lembar Saham adalah perbandingan antara laba bersih dengan jumlah lembar saham yang beredar, atau dapat diartikan sebagai besaran laba bersih untuk setiap lembar saham yang dimiliki investor. Sementara itu menurut Ismawati dan Nadya (2020) Laba Per Lembar Saham adalah rasio yang

dapat mengindikasikan tentang seberapa besar keuntungan atas per lembar saham yang di investasikan oleh investor.

*Earning Per Share* merupakan rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kelayakan nilai saham, Laba Per Lembar Saham juga digunakan untuk mengukur keberhasilan manajemen agar perusahaan dan para pemegang saham dapat mencapai keuntungannya (Kasmir, 2019:209). Laba Per Lembar Saham salah satu faktor dari perusahaan yang bersifat fundamental yang dapat mempengaruhi harga saham, faktor tersebut diakibatkan oleh pengambilan keputusan yang dilakukan oleh para investor dengan memperhatikan pertumbuhan *EPS* (Elok Dwi Vidiyastutik, 2021).

Menurut Tjiptono (2012) *EPS* adalah rasio yang digunakan untuk menyatakan bahwa laba diperlukan oleh saham. Rasio *EPS* mengukur jumlah laba yang dihasilkan perusahaan per lembar saham biasa yang beredar. *EPS* merupakan rasio keuangan yang mengukur pendapatan per lembar saham. Semakin tinggi *EPS* suatu perusahaan, semakin besar pendapatan yang diperoleh per lembar sahamnya. Bagi para investor, kegiatan investasi di pasar modal membutuhkan informasi yang komprehensif mengenai perusahaan tempat mereka berinvestasi. Informasi ini dapat diperoleh melalui evaluasi perkembangan saham dan laporan perusahaan. Laba per saham atau *Earning Per Share (EPS)* mencerminkan pendapatan yang dihasilkan per lembar saham yang akan diterima oleh pemegang saham, dan dapat dibagikan dalam bentuk dividen.

Investor akan lebih minat terhadap saham yang memiliki Laba Per Lembar Saham nya tinggi dibandingkan perusahaan yang sahamnya memiliki Laba Per Lembar Saham nya rendah, karena Earning Per Share rendah cenderung membuat harga saham menurun begitupun sebaliknya (Alipudin et al, 2016). Beberapa penelitian sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh Hidayat (2021), beranggapan bahwa *EPS* memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap harga saham karena jika laba perlembar saham semakin besar maka berdampak pada kenaikan harga saham, begitupun sebaliknya jika laba per lembar saham mengalami penurunan maka harga saham juga cenderung turun. Penelitian yang dilakukan Kartiko dan Rachmi (2021) menunjukkan hasil yang serupa bahwa Laba Per Lembar Saham memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Namun menurut Pratiwi, et al (2020) yang menunjukkan bahwa *EPS* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Pada hasil penelitian Lukito dan Setiawan (2020) menyebutkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara *EPS* terhadap harga saham.

Selanjutnya faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu nilai tukar rupiah. Menurut Sukirno (2019) Nilai Tukar Rupiah adalah suatu nilai yang menunjukkan jumlah nilai mata uang dalam negeri yang diperlukan untuk mendapatkan satu unit mata uang asing. Menurut (Suriyani & Sudiarta, 2018) nilai tukar rupiah adalah harga di mana satu mata uang ditukar dengan mata uang lainnya. Nilai tukar rupiah dapat memberi sinyal negatif terhadap harga saham. Hal ini dapat terjadi jika nilai tukar rupiah mengalami depresiasi maka dapat menurunkan harga saham.

Nilai tukar suatu mata uang merupakan hasil interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran yang terjadi dipasar valuta asing. Penentuan kurs rupiah terhadap valuta asing merupakan hal yang penting bagi pelaku pasar modal di indonesia (Sulriyan and Suldiartha, 2018). Menurut (Prasetyo et al., 2021) menyatakan bahwa nilai tukar mata asing adalah harga satu unit mata uang dalam unit mata uang lain. Nilai tukar ditentukan di pasar valuta asing, yang merupakan pasar untuk perdagangan mata uang yang berbeda. Nilai tukar rupiah adalah jumlah rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit mata uang asing. Nilai tukar dapat menjadi pendorong masuknya investasi kenegara tujuan, hal tersebut dikarenakan penguatan mata uang negara tujuan akan meningkatkan hasil investasi para investor. Nilai tukar mata uang adalah salah satu variabel ekonomi makro yang penting, karena perubahan nilai tukar mempengaruhi stabilitas dan aktivitas ekonomi.

Menurut peneliti Ali et al. (2019) nilai tukar rupiah memiliki pengaruh yang signifikan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Pramesti *et al.* (2020) yang menemukan bahwa nilai tukar rupiah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Karikaningsih dan Nugraha (2020) yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Namun, hasil penelitian Aini (2022) menunjukkan bahwa nilai tukar rupiah tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Sama seperti penelitian yang dilakukan oleh Rahayu dan Masud (2019) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa nilai tukar rupiah berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga

saham, di mana dampak melemahnya nilai tukar terhadap harga saham di pasar modal memang sangat memungkinkan, mengingat sebagian besar perusahaan yang tercatat dan terdaftar di BEI mempunyai utang luar negeri dalam bentuk valuta asing.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat perbedaan antar peneliti. Penulis melakukan penelitian pada sub sektor *property and real estate*, perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada sektor ini berjumlah 87 perusahaan. Pemilihan sampel dilakukan berdasarkan kriteria yang akan diteliti yaitu Marjin Laba Bersih, Laba Per Lembar Saham dan Nilai Tukar Rupiah dengan menghitung melalui data keuangan tahunan yang diterbitkan masing-masing website perusahaan selama periode 2018-2022. Kemudian melihat apakah perusahaan memiliki IPO lebih dari 5 tahun, melihat harga saham pada perusahaan yang aktif melakukan penjualan di pasar modal, perusahaan yang menghasilkan laba bersih dan melihat apakah terdapat fenomena yang terjadi pada perusahaan. Setelah itu peneliti mengambil 6 perusahaan untuk dijadikan sampel.

Berikut adalah data 5 tahun terakhir Nilai Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per lembar Saham (EPS), Nilai Tukar Rupiah dan Harga Saham yang berasal dari laporan keuangan sub sektor perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 1. 1 Data Marjin Laba Bersih (NPM), *Earning Per Share (EPS)*, Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Pada Sub Sektor *Property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022**

No	Nama Perusahaan	Tahun	NPM (%)	EPS (Rp)	Nilai Tukar (Rp)	Tahun Harga Saham	Harga saham (Rp)
----	-----------------	-------	---------	----------	------------------	-------------------	------------------

1	BSDE	2018	49.93		255.64		13.436		2019	1.755	
		2019	25.67	↓	67.43	↓	13.548	↑	2020	1.255	↓
		2020	44.18	↑	14.700	↓	14.481	↑	2021	1.255	=
		2021	7.87	↓	14.12	↓	13.901	↓	2022	1.225	↓
		2022	20.10	↑	64.49	↑	14.105	↑	2023	1.010	↓
2	CTRA	2018	15.81		48.25		13.436		2019	210	
		2019	16.98	↑	63.96	↑	13.548	↑	2020	152	↓
		2020	16.87	↓	62.47	↓	14.481	↑	2021	177	↑
		2021	16.98	↑	71.25	↑	13.901	↓	2022	188	↑
		2022	21.46	↑	93.62	↑	14.105	↑	2023	122	↓
3	DMAS	2018	49.17		13.63		13.436		2019	387	
		2019	47.90	↓	10.30	↓	13.548	↑	2020	202	↓
		2020	50.39	↑	27.70	↑	14.481	↑	2021	242	↑
		2021	51.29	↑	27.96	↑	13.901	↓	2022	214	↓
		2022	49.62	↓	125,86	↑	14.105	↑	2023	141	↓
4	JRPT	2018	46.45		82.05		13.436		2019	685	
		2019	45.04	↓	75.14	↓	13.548	↑	2020	620	↓
		2020	42.80	↓	73.95	↓	14.481	↑	2021	570	↓
		2021	46.38	↑	74.40	↑	13.901	↓	2022	510	↓
		2022	36.18	↓	70.89	↓	14.105	↑	2023	464	↓
5	PWON	2018	35.41		38.89		13.436		2019	916	
		2019	39.92	↑	52.80	↑	13.548	↑	2020	780	↓
		2020	44.98	↑	56.47	↑	14.481	↑	2021	974	↑
		2021	28.14	↓	19.31	↓	13.901	↓	2022	780	↓
		2022	27.14	↓	28.71	↑	14.105	↑	2023	835	↑
6	SMRA	2018	9.44		25.10		13.548		2019	805	
		2019	12.20	↑	31.10	↑	14.481	↑	2020	974	↑
		2020	10.32	↓	35.70	↓	13.901	↑	2021	780	↓
		2021	4.89	↓	12.47	↓	14.105	↓	2022	835	↑
		2022	9.87	↑	20.82	↑	14.269	↑	2023	605	↓

Sumber: *Annual Report* dan *Investing.com* (Data diolah kembali oleh peneliti)

#### Keterangan

-  : Gap Empiris, Fenomena Marjin Labar Bersih (NPM) ( $X_1 - Y$ )
-  : Gap Empiris, Fenomena Laba Per Saham (EPS) ( $X_2 - Y$ )
-  : Gap Empiris, Fenomena Nilai Tukar Rupiah ( $X_3 -$
-  Harga Saham ( $Y$ )

Berdasarkan informasi yang terdapat dalam tabel 1.1, secara rata-rata terjadi fluktuasi dan cenderung menurun selama periode 2018-2022 terhadap aspek variable penelitian. Menurut Adi (2019) sektor *property and real estate* mengalami

penurunan harga saham akibat ketidakpastian ekonomi dan isu resesi. Meskipun demikian, situasi ini memberikan kesempatan kepada investor untuk membeli saham dengan harga yang lebih rendah.

Berdasarkan data menunjukkan keadaan dimana Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), Nilai Tukar Rupiah dan Harga Saham pada perusahaan Sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022 secara keseluruhan mengalami perkembangan yang bersifat fluktuatif.

Pada tahun 2018 rata-rata marjin laba bersih perusahaan pada sub sektor ini tidak mengalami pertumbuhan yang berarti hal tersebut disebabkan karena penjualan properti yang relatif stagnan di semua kelas. Sekretaris Jenderal DPP Real Estate Indonesia, Paulus Totol Lusida menuturkan penjualan properti relatif stagnan di semua kelas. Bisa dilihat dari relasi penjualan rumah MBR mencapai 150 ribu unit. Padahal, tahun sebelumnya relasi penjualan pada sektor yang sama mencapai 212 ribu unit. Hal tersebut juga terpengaruh dari penjualan rumah non MBR yang juga stagnan dan turun ([tempo.co](http://tempo.co)).

Dapat dilihat pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) laba bersih yang diperoleh pada tahun 2021 nilainya anjlok bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal tersebut berdampak pada nilai rasio marjin laba bersih yang tercatat turun drastis, begipun yang terjadi pada nilai laba per lembar sahamnya. Sepanjang tahun ini, PT Bumi Serpong Damai (BSDE) mencatatkan kinerja yang kurang mengembirakan, ini diakibatkan karena menurunnya pendapatan usaha

dan akibat dari kontribusi marketing sales yang berada dibawah target penjualan sebelumnya. (cnbcindonesia.com).

Pada tahun 2020 rata-rata perusahaan mengalami pertumbuhan nilai marjin laba bersih yang juga berdampak pada kenaikan laba bersih untuk setiap lembar saham yang dimiliki investor. Hal ini disebabkan karena tren harga properti residensial di pasar primer yang semakin meningkat, tercermin dari survei Bank Indonesia yang menyebutkan indeks harga residensial tumbuh sebesar 1,8% dari periode yang sama pada tahun lalu (databoks.katadata.co.id).

Dapat dilihat pada PT Pakuwon Jati (PWON) mengalami pertumbuhan nilai marjin laba bersih dan laba per lembar saham serta nilai tukar rupiah yang semakin kuat. Peningkatan nilai laba ini ditunjang oleh kenaikan pendapatan organik yang berasal dari berbagai pusat perbelanjaan ritel dan hotel-hotel yang di operasikan perseroan. Adapun pendapatan yang berasal dari apartemen Benson dan La Viz yang berada dikawasan Pakuwon Mall dan apartemen Amor di East Coast Mansion yang sudah mulai dapat dibukukan sebagai penjualan pada tahun 2019. (industry.co.id).

Kemudian pada tahun 2021 akibat pandemi covid-19 sektor *property and real estate* mengalami pertumbuhan kinerja yang semakin lesu. Dapat dilihat, rata-rata perusahaan mengalami penurunan marjin laba bersih, Menurut Wakil Ketua Umum *Real Estate* Indonesia (REI), menjelaskan sektor properti di 2020 - 2021 sangat 'berdarah-darah'. Dimana kontraksi terjadi di sektor residensial komersial baik tapak maupun apartemen (cnbcindonesia.com).

Pada tahun 2022 rata-rata perusahaan pada sub sektor *property and real estate* mengalami kenaikan pertumbuhan kinerja. Direktur Asosiasi Riset dan Investasi Pilarmas Investindo Sekuritas Maximilianus Nico Demus menilai, sentimen pemulihan ekonomi sudah lebih dari cukup untuk memberikan optimisme terhadap pelaku pasar dan investor. Penetrasi vaksin juga mulai lebih cepat sehingga memberikan keyakinan bahwa akselerasi pemulihan ekonomi terjadi lebih cepat. Sehingga dapat mendorong keyakinan bahwa daya beli mengalami kenaikan dengan harapan konsumsi tersebut mengalir juga ke dalam sektor properti. (kontan.co.id).

Seperti pada PT Ciputra Development (CTRA) pada tahun 2022, nilai margin laba bersih dan laba per lembar sahamnya tercatat meningkat dari tahun sebelumnya. Direktur Utama CTRA Candra Ciputra menjelaskan berdasarkan segmentasi, rumah dengan harga di kisaran Rp.2 miliar-Rp.5 miliar menyumbang porsi terbesar. Tren produk Rp.2 miliar pada tahun ini paling banyak diminati, bergeser dari tahun sebelumnya di mana segmen hunian di bawah Rp.1 miliar dan Rp.1 miliar-Rp.2 miliar lebih besar. Ini menjadi pertanda pulihnya ekonomi, karena semakin banyak masyarakat yang berinvestasi atau me-upgrade rumah menjadi lebih besar di atas Rp.2 miliar (market.bisnis.com).

Jika melihat data pada Tabel 1.1 dengan fakta yang terjadi di lapangan, dapat dilihat bahwa berdasarkan teori yang menyatakan Margin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS) dan Nilai Tukar Rupiah berpengaruh terhadap harga saham, maka fenomena yang terjadi adalah terdapat ketidakonsistenan antara pengaruh arah pergerakan naik turunnya margin laba bersih, laba per lembar saham

dan nilai tukar rupiah terhadap arah pergerakan naik turunnya harga saham tahunan pada perusahaan sub sektor *property and real estate* periode 2018-2022. Oleh karena itu perlu diteliti lebih mendalam untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh antara margin laba bersih, laba per lembar saham dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian di atas penulis akan melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Margin Laba Bersih, Laba Per Lembar Saham dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Sub Sektor *Property And Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022”**.

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka masalah dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Fenomena yang terjadi pada periode 2018-2022 margin laba bersih, laba per lembar saham dan nilai tukar rupiah yang tidak sesuai dengan teori atau bertolak belakang dengan data di lapangan.
2. Pada beberapa perusahaan sub sektor *property and real estate* pada periode 2018-2022 terdapat kenaikan margin laba bersih dan laba per lembar saham, tetapi tidak diikuti oleh kenaikan harga saham.

3. Pada tahun 2021 terdapat penurunan harga saham pada beberapa perusahaan sub sektor *property and real estate* karena rendahnya daya beli masyarakat terhadap bangunan akibat pandemi covid-19.
4. Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan diatas, maka peneliti menyimpulkan bahwa terdapat fenomena pada beberapa perusahaan yang dimna bertolak belakang dengan teori hasil penelitian sebelumnya.

### **1.2.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana perkembangan Marjin Laba Bersih (NPM) pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022
2. Bagaimana perkembangan Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022
3. Bagaimana perkembangan Nilai Tukar Rupiah pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022
4. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022

5. Seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022

6. Seberapa besar pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Marjin Laba Bersih (NPM) pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022

7. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor *property and real estate* periode 2018-2022

### **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1. Maksud Penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk memperoleh data dan informasi, serta mengetahui seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih, Laba Per Saham (EPS), dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Sub Sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

#### **1.3.2. Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan-tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perkembangan Marjin Laba Bersih Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018- 2022.
2. Untuk mengetahui perkembangan Laba Per Lembar Saham (EPS) Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018- 2022.
3. Untuk mengetahui perkembangan Nilai Tukar Rupiah Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
4. Untuk mengetahui seberapa pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) terhadap Laba Per Lembar Saham Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
5. Untuk mengetahui seberapa pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Laba Per Lembar Saham Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
6. Untuk mengetahui seberapa pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Marjin Laba Bersih (NPM) Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
7. Untuk mengetahui seberapa pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

#### **1.4. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bermaksud untuk memperoleh data dan informasi, serta mengetahui seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih, Laba Per Saham (EPS), dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Sub Sektor *Property and Real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

##### **1.4.1 Kegunaan Akademis**

Untuk menambah pengetahuan terhadap ilmu manajemen keuangan mengenai Marjin Laba Bersih, Laba Per Saham (EPS), dan Nilai Tukar Rupiah yang mempengaruhi Harga Saham.

##### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

###### **1. Bagi Peneliti**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah berupa pengetahuan dan wawasan mengenai Marjin Laba Bersih, Laba Per Saham (EPS), dan Nilai Tukar Rupiah yang mempengaruhi Harga Saham.

###### **2. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat untuk pertimbangan dalam meningkatkan nilai suatu perusahaan.

###### **3. Hasil ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi kemajuan akademis dan dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.**

