

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Sektor properti dan real estate adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dalam memfasilitasi pembangunan di wilayah-wilayah terpadu yang dinamis. Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor strategis yang berhubungan langsung dengan pembangunan infrastruktur. Kinerja sektor ini dapat diandalkan kontribusinya karena dapat memacu perkembangan roda perekonomian negara. Sektor ini padat modal, mulai dari sisi pembangunan hingga pembiayaan serta padat karya karena membutuhkan banyak pekerja untuk menyelesaikan proyek pembangunan.

Besarnya kebutuhan perusahaan pada sektor ini mendorong kebutuhan modal yang semakin besar untuk mengembangkan bisnisnya. Keberadaan pasar modal menjadi solusi perusahaan dalam mencari sumber pembiayaan untuk tambahan modal. Arifardhani (2020:7) menjelaskan bahwa pasar modal dapat diartikan sebagai sarana pendanaan untuk perusahaan maupun institusi lain misalnya pemerintah serta menjadi sarana untuk melakukan kegiatan investasi.

Menurut Astutik (2021:9) mengemukakan dalam pasar modal terjadi pertemuan antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana yaitu dengan menjualbelikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun seperti saham dan obligasi, tempat jual beli investasi disebut bursa efek. Menurut Wulandari dan Badjra (2019) bagi investor terdapat

hal penting sebelum melakukan proses pengambilan keputusan investasi yaitu dengan melakukan penilaian saham dengan tujuan meminimalkan risiko dalam mendapatkan keuntungan. Meskipun saham menjanjikan keuntungan besar, investasi saham juga memiliki risiko yang tinggi.

Investor sebagai pemberi modal perlu memiliki informasi yang jelas tentang dinamika perkembangan saham yang akan di investasikan supaya dapat mengambil keputusan dan menilai terkait saham perusahaan yang layak untuk di investasikan. Kinerja keuangan perusahaan, manajemen perusahaan, serta informasi relevan lainnya perlu di perhatikan saat akan melakukan penilaian saham dengan tujuan mendapatkan hasil yang akurat. Faktor fundamental perusahaan mengambil peran penting dalam proses pengambilan keputusan.

Fundamental adalah analisis yang berkaitan dengan kondisi keuangan perusahaan. Analisis fundamental ini mencakup tentang bagaimana kemampuan jangka panjang suatu perusahaan, tentang besaran laba setiap penjualan, serta keefektifan manajemen. Pada umumnya analisis ini mempengaruhi keputusan investor untuk membeli atau menjual saham sehingga dapat mempengaruhi harga saham perusahaan (Nainggolan, 2019).

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. Terdapat gambaran mengenai faktor penilaian dan pergerakan harga saham perusahaan, dimana investor dianjurkan melakukan analisis atas laporan keuangan dengan menggunakan data laporan keuangan sebagai evaluasi kinerja keuangan. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham, diantaranya Marjin Laba Bersih, Laba Per Lembar Saham dan Struktur Modal.

Menurut Sudarno *et al* (2022:95) menjelaskan bahwa marjin laba bersih adalah laba setelah perusahaan menghitung semua biaya dan pajak penghasilan yang dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari setiap 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.

Berdasarkan uraian di atas maka marjin laba bersih adalah rasio yang mengukur perusahaan dalam menghasilkan laba bersih pada tingkat penjualan tertentu setelah dikurangi pajak. Oleh karena itu semakin tinggi marjin laba bersih maka mempengaruhi tingkat kinerja dan menunjukkan kemampuan perusahaan yang semakin baik. Terdapat beberapa hasil penelitian sebelumnya yang meneliti mengenai pengaruh marjin laba bersih terhadap harga saham.

Menurut hasil penelitian Amalya (2018) Marjin Laba Bersih berpengaruh signifikan positif 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 margin laba bersih berpengaruh negatif sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Dera (2018) margin laba bersih secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Selain menganalisis margin laba bersih, investor juga dapat menganalisis laba per lembar saham yang dapat mempengaruhi harga saham perusahaan, laba per lembar saham dapat dilihat dari laporan tahunan yang dipublikasikan. 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.

Berdasarkan uraian di atas maka laba per lembar saham (EPS) adalah rasio yang disajikan dalam laporan tahunan dan ditujukan untuk pemegang saham dengan membandingkan laba bersih yang dapat diatribusikan ke pemilik entitas dengan jumlah saham beredar. EPS dapat menunjukkan jumlah keuntungan yang diperoleh dalam satu periode untuk tiap lembar saham yang beredar. Terdapat beberapa hasil penelitian sebelumnya yang meneliti mengenai pengaruh laba per lembar saham terhadap harga saham.

Menurut Hidayat (2021) beranggapan bahwa laba per lembar saham memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham karena jika laba per lembar saham semakin besar maka berdampak pada kenaikan harga saham. Begitu pun sebaliknya, jika laba per lembar saham mengalami penurunan maka harga saham juga cenderung turun. Namun menurut Pratiwi dan Santoso (2019) menunjukkan bahwa laba per lembar saham berpengaruh negatif terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ahmed (2018), menyatakan bahwa Laba Per Lembar Saham tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Kemudian selain menganalisis dua faktor di atas yaitu Marjin Laba Bersih dan Laba Per Lembar Saham. Investor dapat mempertimbangkan Struktur Modal (DER) yang dimiliki perusahaan. Nilai dari Struktur Modal ini diperoleh dari laporan tahunan yang dipublikasikan oleh perusahaan. Menurut Ismawati *et al.* (2022:83) struktur modal (DER) merupakan rasio hutang yang menunjukkan seberapa besar angka perbandingan antara hutang dengan modal sendiri. Sementara itu struktur modal menurut Nainggolan (2019) merupakan perbandingan antara hutang dengan modal perusahaan. Rasio ini dipakai untuk menilai kecukupan modal perusahaan dalam membayar hutangnya sehingga dianggap penting oleh investor.

Berdasarkan uraian di atas maka struktur modal (DER) adalah rasio yang mengukur kemampuan ekuitas perusahaan dalam memenuhi kewajibannya serta melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang yang dimiliki. Maka semakin tinggi struktur modal maka semakin tinggi pula tingkat resiko terhadap

likuiditas perusahaan. Pada umumnya, jika pengelolaan struktur modal perusahaan baik, maka dapat meningkatkan nilai perusahaan yang berakibat meningkatnya harga saham. Terdapat beberapa hasil penelitian sebelumnya mengenai pengaruh struktur modal terhadap harga saham.

Dalam penelitian Rahmawati dan Hadian (2022) struktur modal berpengaruh signifikan negatif terhadap harga saham. Jadi semakin tinggi struktur modal, semakin sedikit modal dibandingkan dengan utangnya. Hal tersebut berdampak pada menurunnya minat investor untuk berinvestasi akibat utang yang tinggi dan akan mengambil andil atas penurunan harga saham perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Nainggolan (2019) menunjukkan bahwa struktur modal (DER) berpengaruh positif terhadap harga saham. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai DER akan menyebabkan harga saham semakin meningkat. Sedangkan menurut Amalya (2018) struktur modal berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat perbedaan antar peneliti. Penulis melakukan penelitian pada sub sektor properti dan 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 Struktur modal dengan menghitung melalui data keuangan tahunan yang diterbitkan masing-masing *website* perusahaan selama periode 2017-2018. 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 7 perusahaan untuk dijadikan sampel.

Berikut adalah data 5 tahun terakhir nilai Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), Struktur Modal (DER) dan Harga Saham yang berasal dari laporan keuangan sub sektor perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.




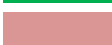

Tabel 1.1
Nilai NPM, EPS, DER, dan Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate

| No | Nama Perusahaan | Tahun | NPM (%) | EPS (Rp) | DER (X) | Tahun | Harga Saham (Rp) |
|----|--------------------------------|-------|---------|----------|---------|-------|------------------|
| 1 | Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) | 2017 | 49.93 | 255.64 | 0.57 | 2018 | 1255 |
| | | 2018 | 25.67 | 67.43 | 0.72 | 2019 | 1255 |
| | | 2019 | 44.18 | 147.00 | 0.62 | 2020 | 1225 |
| | | 2020 | 7.87 | 14.12 | 0.77 | 2021 | 1010 |
| | | 2021 | 20.10 | 64.49 | 0.71 | 2022 | 920 |
| 2 | Ciputra Development Tbk (CTRA) | 2017 | 15.81 | 48.25 | 1.05 | 2018 | 1010 |
| | | 2018 | 16.98 | 63.96 | 1.06 | 2019 | 1040 |
| | | 2019 | 16.87 | 62.47 | 1.04 | 2020 | 985 |
| | | 2020 | 16.98 | 71.25 | 0.56 | 2021 | 970 |
| | | 2021 | 21.46 | 93.62 | 1.10 | 2022 | 940 |
| 3 | Puradelta Lestari Tbk (DMAS) | 2017 | 49.17 | 13.63 | 0.07 | 2018 | 159 |
| | | 2018 | 47.90 | 10.30 | 0.04 | 2019 | 296 |
| | | 2019 | 50.39 | 27.70 | 0.17 | 2020 | 246 |
| | | 2020 | 51.29 | 27.96 | 0.22 | 2021 | 191 |
| | | 2021 | 49.62 | 14.83 | 0.14 | 2022 | 159 |
| 4 | Jaya Real Property Tbk (JRPT) | 2017 | 46.45 | 82.05 | 0.58 | 2018 | 740 |
| | | 2018 | 45.04 | 75.14 | 0.57 | 2019 | 600 |
| | | 2019 | 42.80 | 73.95 | 0.51 | 2020 | 600 |
| | | 2020 | 46.38 | 74.40 | 0.46 | 2021 | 520 |
| | | 2021 | 36.18 | 70.89 | 0.44 | 2022 | 500 |

| No | Nama Perusahaan | Tahun | NPM (%) | EPS (Rp) | DER (X) | Tahun | Harga Saham (Rp) |
|----|--------------------------------|-------|---------|----------|---------|-------|------------------|
| 5 | Metropolitan Land Tbk (MTLA) | 2017 | 43.61 | 59.00 | 0.62 | 2018 | 448 |
| | | 2018 | 36.79 | 62.93 | 0.51 | 2019 | 580 |
| | | 2019 | 34.74 | 63.61 | 0.59 | 2020 | 430 |
| | | 2020 | 25.78 | 35.57 | 0.46 | 2021 | 460 |
| | | 2021 | 31.75 | 48.60 | 0.45 | 2022 | 386 |
| 6 | Pakuwon Jati Tbk (PWON) | 2017 | 35.41 | 38.89 | 0.83 | 2018 | 620 |
| | | 2018 | 39.92 | 52.80 | 0.63 | 2019 | 570 |
| | | 2019 | 44.98 | 56.47 | 0.44 | 2020 | 510 |
| | | 2020 | 28.14 | 19.31 | 0.50 | 2021 | 464 |
| | | 2021 | 27.14 | 28.71 | 0.51 | 2022 | 456 |
| 7 | PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) | 2017 | 9.44 | 25.10 | 1.59 | 2018 | 805 |
| | | 2018 | 12.20 | 31.10 | 1.57 | 2019 | 1005 |
| | | 2019 | 10.32 | 35.70 | 1.59 | 2020 | 780 |
| | | 2020 | 4.89 | 12.47 | 1.74 | 2021 | 835 |
| | | 2021 | 9.87 | 20.82 | 1.32 | 2022 | 605 |

Sumber: Data laporan Keuangan Perusahaan yang diolah kembali (idx.com dan finance.yahoo.com)

Keterangan Tabel:

| | |
|---|--|
|  | : Gap Empiris Marjin Laba Bersih (X1 - Y) |
|  | : Gap Empiris Pendapatan Per Lembar Saham (X2 - Y) |
|  | : Gap Empiris Kebijakan Hutang (X3 - Y) |
|  | : Penurunan Harga Saham (Y) |
|  | : Kenaikan Harga Saham (Y) |

Berdasarkan data di lapangan menunjukkan keadaan dimana Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), Struktur Modal (DER) dan Harga saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2017-2022 secara keseluruhan mengalami perkembangan yang bersifat fluktuatif.

Pada tahun 2018 rata-rata nilai margin 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 (REI), Paulus Totok Lusida menuturkan penjualan properti relatif stagnan di semua kelas. Bisa dilihat dari realisasi penjualan rumah MBR saja mencapai 150 ribu unit. Padahal, tahun sebelumnya realisasi 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).

Dapat dilihat pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) laba bersih yang diperoleh pada tahun 2018 nilainya anjlok bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal tersebut berdampak pada nilai rasio margin 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 menggembirakan, ini diakibatkan karena menurunnya pendapatan usaha dan akibat dari kontribusi *marketing sales* yang berada dibawah target penjualan sebelumnya. (cnbcindonesia.com).

Pada tahun 2019 rata rata perusahaan mengalami pertumbuhan nilai margin laba bersih yang juga berdampak pada kenaikan laba bersih untuk setiap lembar saham yang di miliki investor. Hal ini disebabkan karena tren harga rumah atau properti residensial di pasar primer yang semakin meningkat, tercermin dari survei Bank Indonesia yang menyebutkan indeks harga properti 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 margin laba bersih dan laba per lembar saham serta struktur permodalan yang semakin kuat, dimana nilai rasio struktur modal menurun yang menunjukkan modal perusahaan semakin besar jika dibandingkan dengan utangnya. Peningkatan nilai laba ini ditunjang oleh kenaikan pendapatan organik yang berasal dari berbagai pusat perbelanjaan ritel dan hotel-hotel yang dioperasikan 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 2020 akibat pandemi covid-19 sektor properti dan real estate mengalami pertumbuhan kinerja yang semakin lesu. Dapat dilihat, rata-rata perusahaan mengalami penurunan margin laba bersih dan meningkatnya rasio struktur modal, yang menunjukkan semakin besarnya utang jika dibandingkan dengan modal perusahaan. Menurut Wakil Ketua Umum Real Estate Indonesia (REI), menjelaskan sektor properti di 2020 sangat 'berdarah-darah'. Dimana kontraksi terjadi di sektor residensial komersial baik tapak maupun apartemen (cbncindonesia.com).

Pada tahun 2021 rata-rata perusahaan pada sub sektor properti dan 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 2021, 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 Struktur Modal (DER) 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 struktur modal terhadap arah pergerakan naik turunnya harga saham tahunan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022. Oleh karena itu perlu diteliti lebih mendalam untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh antara margin laba bersih, laba per lembar saham dan struktur modal terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian di atas penulis akan melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Marjin Laba Bersih, Laba Per Lembar Saham dan Struktur Modal Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2022”**.

1.2 Identifikasi Dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diungkapkan tersebut, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah yang ada sebagai berikut:

1. Fenomena yang terjadi pada periode 2017-2022 marjin laba bersih, laba per lembar saham dan struktur modal yang tidak sesuai dengan teori atau bertolak belakang dengan data di lapangan.
2. Pada beberapa perusahaan sub sektor properti dan real estate pada periode 2017-2022 terdapat kenaikan marjin laba bersih dan laba per lembar saham, tetapi tidak diikuti oleh kenaikan harga saham.
3. Pada tahun 2020 terdapat penurunan harga saham pada beberapa perusahaan sub sektor properti dan real estate karena rendahnya daya beli masyarakat terhadap bangunan akibat pandemi covid-19.
4. Terdapat gap teori antara pendapat peneliti terdahulu.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diungkapkan tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), Struktur Modal (DER) dan Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
2. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
3. Seberapa besar pengaruh Laba Per Lembar Saham (EPS) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
4. Seberapa besar pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
5. Seberapa besar pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap Marjin Laba Bersih (NPM) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
6. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) secara parsial terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.

7. Seberapa besar pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
8. Seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM), Struktur Modal (DER) dan Laba Per Lembar Saham (EPS) secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi serta mengetahui seberapa besar pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS) dan Struktur Modal (DER) terhadap Harga Saham pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diungkapkan tersebut, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perkembangan Marjin Laba Bersih (NPM), Laba Per Lembar Saham (EPS), Struktur Modal (DER) dan Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.

2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
3. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Laba Per Lembar Saham (EPS) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap Marjin Laba Bersih (NPM) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM) secara parsial terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
7. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Struktur Modal (DER) secara parsial terhadap Laba Per Lembar Saham (EPS) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.
8. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Marjin Laba Bersih (NPM), Struktur Modal (DER) dan Laba Per Lembar Saham (EPS) secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2017-2022.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

Bagi perusahaan penelitian bermanfaat sebagai bahan masukan dalam pengambilan keputusan atau kebijakan perusahaan. Bagi investor, penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan ketika akan melakukan investasi, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam proses pengambilan keputusan investasi yang dilihat dari rasio keuangan perusahaan. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan investasi, sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat ketika melakukan investasi.

1.4.2 Kegunaan Akademis

- Bagi penulis dalam penelitian ini akan menambah wawasan dan pengetahuan dalam membuat metode penelitian serta dengan penelitian tersebut dapat mengetahui bagaimana cara berinvestasi dalam pasar modal.
- Bagi kampus dalam penelitian ini akan memberikan pengembangan baru untuk dijadikan contoh atau referensi dalam metode penelitian yang nantinya dapat membantu para mahasiswa tahun ajaran berikutnya.

1.5 Lokasi Dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Tabel 1.2
Lokasi Penelitian

| Nama Perusahaan | Lokasi Perusahaan |
|----------------------------|---|
| PT Bumi Serpong Damai Tbk | Sinar Mas Land Plaza Wing 3B, BSD Green Office Park, Jl, Grand Boulevard, BSD City Tangerang 15345 |
| PT Ciputra Development Tbk | Jl. Profesor Doktor Satrio, Kavling 3 - 5, RT.18/RW.4, Kuningan, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940 |
| PT Puradelta Lestari Tbk | M52P+MGF, Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17530 |
| PT Jaya Real Property Tbk | CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Jl. Boulevard Bintaro Jaya, Parigi, Kec. Pd. Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten 15227 |
| PT Metropolitan Land Tbk | Jl. KH. Noer Ali, RT.007/RW.003, Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Sel., Kota Bekasi, Jawa Barat 17148 |
| PT Pakuwon Jati Tbk | East Coast Center 5th Floor. Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17. Pakuwon City Surabaya 60112 |
| PT Summarecon Agung Tbk | Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. No. 42, Jakarta 13210 – Indonesia. |

1.5.2 Waktu Penelitian

Tabel 1.3
Kegiatan Penelitian

| No | Uraian | Waktu Kegiatan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|----------------|---|---|---|-------|---|---|---|-----|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|---------|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maret | | | | April | | | | Mei | | | | Juni | | | | Juli | | | | Agustus | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | |
| 1 | Survey tempat Penelitian | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Melakukan Penelitian | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Mencari Data | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Membuat Proposal | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Seminar | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Revisi | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Penelitian lapangan | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | |
| 8 | Bimbingan | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | |
| 9 | Sidang | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |