

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis semakin ketat setiap tahunnya. Persaingan ini dapat dilihat dengan semakin bertambahnya jumlah unit usaha yang berdiri dari tahun ke tahun. Pertumbuhan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi informasi yang ditandai dengan era digitalisasi pada berbagai aspek turut membantu dalam peningkatan aktivitas bisnis di Indonesia tahun 2016. Keikutsertaan Indonesia dalam perdagangan bebas dengan MEA (Masyarakat Ekonomi ASEAN) juga memperluas jaringan bisnis unit usaha dalam negeri, tidak hanya berskala nasional namun secara global. Pendanaan yang memadai dibutuhkan untuk menunjang aktivitas bisnis dan meningkatkan daya saing perusahaan. Salah satu cara untuk mendapatkan pendanaan eksternal perusahaan adalah menerbitkan sekuritas berupa saham di pasar modal.

Pasar modal merupakan sarana bertemunya suatu pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang berkelebihan dana. Ekspektasi investor menanamkan uangnya dalam bentuk investasi saham di suatu perusahaan adalah untuk mendapatkan tingkat pengembalian (*return*) yang baik dengan mempertimbangkan resiko-resikonya. Resiko atas penanaman modal dalam bentuk investasi saham dapat berupa (1) *capital loss* yang diakibatkan penurunan harga saham suatu entitas, (2) likuidasi perusahaan, (3) serta ketidakpastian kondisi perekonomian baik secara mikro maupun makro. *Return* atas investasi dapat berupa pembagian dividen kepada pemegang saham atau *capital gain* yang diperoleh atas penjualan saham di atas harga pembelian awal saham tersebut.

Investor baik pribadi maupun dalam bentuk suatu badan usaha akan melakukan analisis terhadap saham-saham yang beredar di bursa efek untuk menunjang pengambilan keputusan investasinya. Alat analisis laporan keuangan yang umum digunakan adalah analisis rasio

keuangan. Analisa rasio keuangan mampu memberikan gambaran mengenai baik buruknya kinerja keuangan perusahaan dibandingkan dengan periode–periode sebelumnya maupun dibandingkan dengan perusahaan lain dalam sektor industri yang sama.

Laju pertumbuhan penduduk di Indonesia semakin meningkat setiap tahunnya. Permintaan atas lahan hunian, perkantoran, perdagangan, dan perindustrian juga meningkat seiring dengan pertumbuhan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. Sektor industri *property* dan *real estate* berperan penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Hal ini dikarenakan sektor *property* dan *real estate* mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar, serta memiliki *multiplier effect* dan *backward linkage* yang besar terhadap sektor lainnya. Oleh karena itu perkembangan industri *property* dan *real estate* dalam suatu negara dapat menjadi sebuah indikator pertumbuhan ekonomi negara tersebut.

Tolak ukur yang digunakan untuk mengukur harga saham adalah PBV (*Price to Book Value*) yaitu rasio yang digunakan untuk perbandingan antara harga saham dengan nilai buku. *PBV* dapat diukur melalui harga suatu saham dengan nilai buku.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2016-2020. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Tabel 1.1**  
**Data Price to Book Value (PBV) pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020**

No	Kode Perusahaan	PBV (Rp)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	BIPP	0,32	0,30	0,31	0,32	0,30
2.	BKSL	0,56	0,39	0,36	0,36	0,42
3.	CTRA	1,28	1,20	1,10	1,03	1,05
4.	DILD	0,37	1,16	0,31	0,29	0,35
5.	DUTI	0,09	0,08	0,07	0,06	0,06

6.	FMII	1,41	1,46	1,47	1,58	1,59
7.	JRPT	1,41	1,18	1,00	0,93	0,06
8.	KIJA	0,64	0,64	0,61	0,60	0,61
9.	LPCK	0,08	0,04	0,05	0,03	0,05
10.	MTSM	0,69	0,76	0,85	0,96	1,15
11.	OMRE	0,21	0,22	0,23	0,23	0,25
12.	PWON	2,65	2,15	1,80	1,46	1,49
13.	RBMS	0,85	0,78	0,22	0,22	0,24
14.	RDTX	0,01	0,09	0,08	0,07	0,06
15.	SMDM	0,38	0,38	0,36	0,35	0,34
16.	SMRA	0,14	0,13	0,12	0,12	0,12
RATA-RATA		0,69	0,68	0,55	0,53	0,50

Sumber: Bursa Efek Indonesia (BEI) 2016-2020, data diolah oleh penulis.

Berdasarkan Tabel 1.1 nilai rata-rata Price to Book Value (PBV) pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Rata-rata PBV tahun 2016 sebesar 0,69 terjadi kenaikan, di tahun 2017 rata-rata PBV sebesar 0,68 terjadi penurunan, di tahun 2018 rata-rata PBV sebesar 0,55 terjadi penurunan, di tahun 2019 rata-rata PBV sebesar 0,53 terjadi penurunan, kemudian di tahun 2020 rata-rata PBV sebesar 0,50 yang terjadi lagi penurunan (Bursa Efek Indonesia). PBV pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami fluktuasi yang disebabkan oleh tidak seimbangannya harga saham dan total saham, kemudian tahun 2020 rata-rata PBV 0,50 hingga terjadi penurunan. Pada tahun 2020 merupakan tahun melonjaknya Covid-19 sehingga banyak perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan kinerja perusahaan yang mengakibatkan perusahaan mengalami kenaikan PBV. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham akibat fenomena tersebut diantaranya adalah likuiditas, profitabilitas, dan *leverage*.

Faktor pertama yang mempengaruhi harga saham dalam penelitian ini adalah likuiditas. Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Hubungan antara aset lancar dan kewajiban lancar dapat digunakan untuk mengevaluasi tingkat likuiditas perusahaan (Hery, 2015:55). Sedangkan menurut Munawir (2007:31) likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan yang harus segera dipenuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban

keuangan pada saat ditagih. Konsep likuiditas dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam melunasi sejumlah utang jangka pendek, umumnya kurang dari satu tahun. Dimensi konsep likuiditas mencakup *current ratio*, *quick ratio*, *cash ratio* dan *net working capital to total assets ratio*. Dimensi konsep likuiditas tersebut mencerminkan ukuran-ukuran kinerja manajemen ditinjau dari sejauh mana manajemen mampu mengelola modal kerja yang didanai dari hutang lancar dan saldo kas perusahaan (Harmono, 2015:106). Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk mengkonversi suatu aset kedalam uang tunai dengan pengorbanan yang minimal (Ruhadi, 2014:65). Menurut Mamduh M Hanafi dan Abdul Halim (2012:75) mengemukakan bahwa Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan melihat aktiva lancar perusahaan relatif terhadap utangnya (utang dalam hal ini merupakan kewajiban perusahaan). Bambang Riyanto (2012:25) mengemukakan bahwa Likuiditas adalah berhubungan dengan masalah kemampuan suatu perusahaan untuk alat pembayaran (alat-alat likuid) yang dimiliki oleh suatu perusahaan pada suatu saat merupakan kekuatan membayar dari perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajiban finansialnya yang segera harus dipenuhi.

E Sriwahyuni dan Rishi S Saputra (2017) menyatakan bahwa struktur likuiditas terhadap harga saham ialah signifikan positif. Penelitian ini sejalan oleh Dini Nuraini, Floridina Ariani dan Chaerani Nisa (2022), mendapatkan hasil bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap harga saham. Hasil penelitian yang berbeda ditemukan oleh Suryawan dan Wirajaya (2017) yang menyatakan bahwa harga saham berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi harga saham dalam penelitian ini adalah profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dengan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri, Agus Sartono (2010:122). Profitabilitas adalah menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Rentabilitas suatu perusahaan diukur dengan kesuksesan perusahaan dan

kemampuan menggunakan aktiva secara produktif, dengan demikian rentabilitas suatu perusahaan dapat diketahui dengan membandingkan antara laba yang diperoleh dalam suatu periode dengan jumlah aktiva atau jumlah modal perusahaan tersebut, Munawir (2014:33). Menurut Sartono dalam Fatmawati (2017:19) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Profitabilitas terhadap harga saham menurut Suryawan dan Wirajaya (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham.

Faktor ketiga yang mempengaruhi harga saham pada penelitian ini adalah leverage. *Leverage* merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh imbal hasil untuk kesejahteraan pemilik perusahaan yang bersumber dari aktiva dan hutang. Rasio leverage digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya besarnya jumlah utang yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan usahanya jika dibandingkan dengan menggunakan modal sendiri (Kasmir, 2017). Tingginya tingkat *leverage* juga dapat meningkatkan risiko perusahaan, ketika laba yang dihasilkan suatu perusahaan lebih kecil dibandingkan dengan dana yang digunakan, maka penggunaan *leverage* justru akan menurunkan pengembalian yang akan diperoleh dari pemegang saham (Wijayanti & Triani, 2020). Menurut Kasmir (2016:151) menyebutkan bahwa rasio solvabilitas atau *leverage ratio* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi). Sebaliknya menurut Dini Nuraini, Florida Ariani dan Chaerani Nisa (2016) menyatakan bahwa *leverage* memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai Rasio Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham. Oleh karena itu, peneliti mengambil penelitian dengan judul **“Pengaruh**

# **Likuiditas, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka, penulis menemukan beberapa masalah terkait harga saham perusahaan Properti dan Real Estate sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Likuiditas terhadap harga saham di perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham di perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh Leverage terhadap harga saham di perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh Leverage, Profitabilitas dan Leverage terhadap harga saham di perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

## **1.3 Batasan Masalah**

Penulis membatasi ruang lingkup pembahasan agar dalam penelitian skripsi ini tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, yaitu harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2016-2020 sehingga pembahasan dan evaluasi tidak menyimpang dan menyajikan laporan keuangan lengkap selama 5 tahun berturut-turut.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- A. Tujuan Umum

Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2016-2020.

#### B. Tujuan Khusus

1. Menganalisis dan Mengujikan Harga Saham perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Likuiditas.
2. Menganalisis dan Mengujikan Harga Saham perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Profitabilitas.
3. Menganalisis dan Mengujikan Harga Saham perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Leverage
4. Menganalisis dan Menguji Harga Saham perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas dan Rasio Leverage

### 1.5 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi ilmiah terkait pembelajaran dan penerapan ilmu manajemen keuangan perusahaan serta menambah wawasan pengetahuan mengenai rasio keuangan bagi mahasiswa serta dapat digunakan sebagai bagian dari referensi atau kajian untuk peneliti berikutnya agar dapat memperbaiki kesalahan dan menyempurnakan kekurangan yang ada pada fokus penelitian ini. Adapun kegunaan penelitian ini bagi beberapa pihak diantaranya:

#### A. Bagi Khasanah Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini berguna untuk menambah wawasan terutama disiplin ilmu manajemen, khususnya pada kajian-kajian mengenai manajemen keuangan dengan memberikan gambaran mengenai pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

#### B. Bagi Penyelesaian Masalah Secara Operasionalnya

Hasil penelitian ini berguna untuk analisis masalah perencanaan penyelesaian, operasi penyelesaian, pengecekan jawaban dan interpretasi hasil pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

#### C. Bagi Penyelesaian Masalah secara Kebijakan

Hasil penelitian ini berguna untuk menyusun peraturan dan tata kelola berkenaan dengan pengambilan keputusan yang terkait Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan untuk memberikan gambaran keseluruhan isi penelitian. Adapun sistematika pembahasan kedalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Pembahasan awal dengan menjabarkan latar belakang masalah yang timbul untuk dijadikan sebagai dasar dalam melakukan penelitian. Rumusan masalah merupakan pertanyaan atas masalah-masalah yang muncul dalam latar belakang dan diperlukan jawaban dari melalui pengumpulan data. Tujuan dan kegunaan penelitian merupakan hal yang diharapkan atas hasil rumusan masalah yang mengacu pada latar belakang dan rumusan masalah. Dalam bab terakhir ringkasan penulisan berisi ringkasan dan pembahasan materi singkat pada setiap bab penelitian ini.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**



Bab kedua menguraikan tentang teori-teori yang melandasi penelitian ini dan menjadi acuan teori yang relevan yang digunakan dalam penelitian ini, Selain itu, pada bab ini juga menjelaskan hasil-hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Kerangka pemikiran adalah suatu skema atau konsep yang menjelaskan secara garis besar alur pemikiran antar variabel dalam penelitian ini berdasarkan rumusan permasalahan yang ada. Hipotesis merupakan pernyataan yang berupa jawaban sementara terhadap rumusan masalah yang masih perlu dilakukan analisis untuk dibuktikan kebenarannya.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang variabel penelitian dan definisi operasional, populasi dan sampel, sumber data, metode pengumpulan data, serta analisis data.

Variable penelitian dan definisi oprasional menguraikan mengenai variable-variabel yang digunakan serta definisi secara operasional sebagai dasar penulis dalam penelitian objek. Populasi dan sampel merupakan tahapan dalam penentuan wilayah objek, dimulai dengan penentuan populasi yang kemudian diperkecil dengan sampel dengan karakteristik yang sesuai dengan penelitian. Jenis dan sumber data adalah uraian dari jenis data yang digunakan dalam penelitian ini serta sumber data bagaimana penulis memperoleh data yang diperlukan. , metode pengumpulan data, serta analisis data merupakan metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data serta menganalisis data untuk penelitian ini.