

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

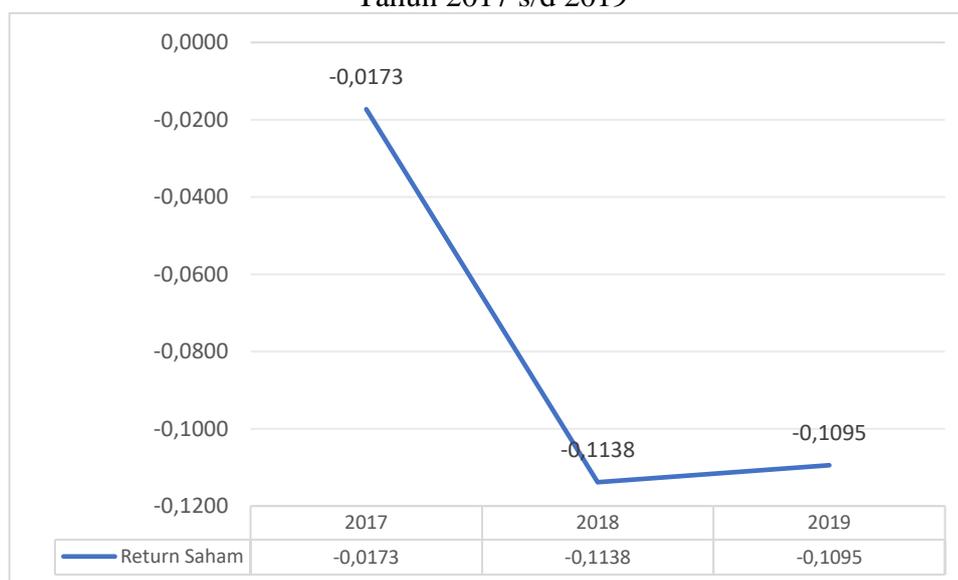
Perusahaan *property* dan *real estate* memiliki kedudukan penting pada perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Perusahaan *property* dan *real estate* dapat menjadi indikator dalam menilai perekonomian negara. Apabila perusahaan dan *real estate* berkembang, maka dapat dikatakan perekonomian negara tersebut juga berkembang. Perusahaan dan *real estate* yang berkembang dapat menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan mengurangi tingkat pengangguran pada penduduk Indonesia. Perusahaan dan *real estate* dapat meningkatkan perkembangan pada sektor ekonomi lainnya yaitu pada produk keuangan. Bisnis *property* dan *real estate* ini sendiri sangat menguntungkan karena kita tahu bahwa harga *property* dan *real estate* menjadi semakin mahal. Harga *property* dan *real estate* yang menjadi semakin mahal disebabkan karena tingginya permintaan terhadap perumahan sebagai akibat bertumbuhnya penduduk Indonesia. Harga *property* dan *real estate* yang semakin mahal mampu memberikan keuntungan pada perusahaan *property* dan *real estate*.

Untuk mendukung perkembangan ekonomi di Indonesia, masyarakat dapat memberikan kontribusi melalui berinvestasi di pasar modal. Masyarakat berperan sebagai investor yang memiliki modal dan perusahaan berperan sebagai badan usaha yang membutuhkan modal. Modal yang diberikan oleh masyarakat sangatlah berguna bagi pemerintah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Salah satu instrumen yang sering diperdagangkan adalah saham. Saham merupakan bukti kepemilikan kita pada nilai sebuah perusahaan, dimana banyak investor yang menggunakan saham sebagai alternatif mereka dalam berinvestasi. Mayoritas investor melakukan investasi pada instrumen saham dikarenakan memiliki tingkat pengembalian yang menjanjikan dibandingkan dengan instrumen lainnya.

Selain dari tingkat pengembalian yang dijanjikan dari saham, investor juga diharapkan memperhatikan kinerja saham perusahaan. Keputusan investasi dapat

dipengaruhi oleh harga pada saham perusahaan, karena jika semakin tinggi maka mencerminkan kinerja yang dimiliki perusahaan tersebut sangat baik. Apabila harga saham terlalu rendah, maka dapat dikatakan bahwa kinerja yang dimiliki suatu perusahaan sedang tidak baik. Perkembangan harga saham sektor *property* dan *real estate* yang diukur menggunakan *return* penutupan rata-rata harga saham setiap akhir tahun dapat dilihat melalui grafik dibawah ini.

Gambar 1. Grafik *Return* Saham Tahunan Sektor *Property* dan *Real estate* Tahun 2017 s/d 2019



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Grafik diatas menggambarkan kondisi *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang dari tahun ke tahun selama 3 (tiga) tahun terakhir yang mengalami penurunan. Penurunan *return* saham *property* dan *real estate* tahun 2017-2019 tersebut mengindikasikan adanya perubahan yang terjadi didalam perusahaan dalam suatu periode. Pada tahun 2018 *return* saham tahunan subsektor *property* dan *real estate* menurun sebanyak -0,0965 atau 559% menjadi -0,1138 di tahun 2018. Pada tahun 2019, *return* saham tahunan subsektor *property* dan *real estate* menaik sebanyak 0,0043 atau 4% menjadi -0,1095 di tahun 2019. Perusahaan *property* perlu mempertimbangkan untuk mengembangkan bisnis *property* untuk segmen

Hery Aviantoro, 2021

**ANALISIS HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id) – [www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id) – [www.repository.upnvj.ac.id](http://www.repository.upnvj.ac.id)]

masyarakat berpenghasilan rendah karena permintaan *property* di segmen tersebut sangat besar dan kurangnya daya beli masyarakat (E. lisa listiani Putri, 2018). Bank Indonesia memberikan catatan pra penjualan dari 10 pengembang terbesar yang ada di Indonesia hingga Oktober 2018 hanya mencapai Rp27,68 triliun. Angka tersebut lebih rendah dari tahun 2016 yang sebesar Rp34,51 triliun dan pada tahun 2017 yang mencapai Rp42 triliun. Menurunnya harga komoditas RI seperti kelapa sawit hingga batu bara juga membuat penjualan *property* menurun. Hal ini dikarenakan rendahnya kemampuan daya beli konsumen yang bekerja pada sektor komoditas. Pemerintah membuat program masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) plus agar pembelian *property* semakin meningkat (Zaking, 2019). Selain itu, pemerintah juga mengeluarkan beberapa kebijakan pada sektor *property* antara lain, adanya peningkatan batas tidak kena pajak pertambahan nilai (PPN) untuk rumah sederhana berdasarkan daerahnya masing-masing. Kebijakan ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 113/PMK.03/2014. Kemudian adanya penurunan pada tarif pajak penghasilan (PPh) pasal 22 dimana rumah mewah diturunkan dari 5% menjadi 1% dan pemerintah juga melakukan penyederhaan validasi PPh penjualan tanah (Wareza, 2019). Penjualan *property* dan *real estate* yang menurun membuat para investor menarik dananya kembali yang diinvestasikan pada sektor *property* dan *real estate* yang membuat harga saham menjadi menurun. Dengan adanya keadaan harga saham yang menurun, penelitian ini akan meneliti kinerja perusahaan dengan menganalisis laporan keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Melalui Standar Akuntansi Keuangan (SAK) revisi 1 Juli 2009 mengharuskan tiap perusahaan untuk menunjukkan laporan keuangan, baik itu laporan keuangan interim atau quarter (unaudit) dan juga laporan keuangan tahunan atau *annual* (*audited*). Untuk menganalisis kinerja perusahaan dapat melalui data-data yang tersedia pada laporan keuangan perusahaan. Pada penelitian ini peneliti akan memakai analisis fundamental. Dengan melakukan analisis fundamental, seorang investor mampu mengamati beberapa rasio yang dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan yang akan diteliti.

**Hery Aviantoro, 2021**

**ANALISIS HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE  
YANG TERDAFTAR DI BEI**

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id) – [www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id) – [www.repository.upnvj.ac.id](http://www.repository.upnvj.ac.id)]

Penelitian ini memakai tiga rasio keuangan antara lain profitabilitas, likuiditas, dan solvabilitas. Untuk ukuran rasionya pada rasio profitabilitas menggunakan *Return on Asset* (ROA), rasio likuiditas diukur dengan menggunakan *Current Ratio* (CR), dan rasio solvabilitas menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). ROA menilai seberapa besar perusahaan mampu mencari keuntungan dengan menggunakan seluruh aktiva perusahaan. Perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai aset dengan jumlah besar, hal tersebut dapat diketahui melalui bisnis yang dijalankan oleh perusahaan yaitu menjual atau menyewakan perumahan dan gedung. Semakin tinggi ROA maka mengindikasikan tingkat keuntungan yang tinggi dan berdampak pada meningkatnya harga saham (Indiani & Dewi, 2016). CR menilai seberapa besar kemampuan yang dimiliki perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya yang akan jatuh tempo dengan memanfaatkan aset lancar perusahaan. Perusahaan *property* dan *real estate* memproduksi aset lancarnya melalui hutang bank atau hutang pihak ketiga. Aset lancar tersebut yaitu berupa perumahan dan gedung yang merupakan barang dagang dan diperjualbelikan oleh perusahaan *property* dan *real estate*. Semakin tinggi CR mampu mempengaruhi kenaikan harga saham yang disebabkan karena para investor yang terdorong untuk membeli saham perusahaan tersebut (Nurlia & Juwari, 2019). DER memperlihatkan perbandingan penggunaan utang dengan penggunaan ekuitas dalam menunjang aktivitas operasional perusahaan serta kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajiban dengan modal perusahaan. Perusahaan *property* dan *real estate* membutuhkan pembangunan dan ekspansi bisnis dengan waktu yang lama. Selama pembangunan dan ekspansi bisnis perusahaan diharapkan mempunyai kecukupan modal, dengan begitu perusahaan akan menerbitkan hutang jangka panjang.

Semakin tinggi DER maka perusahaan semakin rawan terhadap fluktuasi yang terjadi pada kondisi ekonomi. Perusahaan dapat menghadapi penurunan pada penjualan, biaya naik dan penggunaan aktiva yang menurun (Pangestuti, 2018). DER yang semakin tinggi akan membuat harga saham menurun. Sebaliknya jika

DER yang rendah maka akan memberikan dampak positif dan membuat harga saham naik (Damayanti & Valianti, 2016).

Tabel 1. Data Return Saham, *Return on Asset, Current Ratio, dan Debt to Equity Ratio* tahun 2017 s/d 2019

NO	KODE	TAHUN	ROA	NAIK/ TURUN	CR	NAIK/ TURUN	DER	NAIK/ TURUN	RETURN SAHAM	NAIK/ TURUN
1	APLN	2017	0,0690		1,3010		0,6530		0,0000	
		2018	0,0070	-0,0620	1,0560	-0,2450	0,8520	0,1990	-0,2762	-0,2762
		2019	0,0041	-0,0029	1,6640	0,6080	0,7640	-0,0880	0,1645	0,4407
2	ASRI	2017	0,0700		0,7400		1,4200		0,0114	
		2018	0,0500	-0,0200	0,6500	-0,0900	1,1900	-0,2300	-0,1236	-0,1350
		2019	0,0700	0,0200	1,3100	0,6600	1,4200	0,2300	-0,2372	-0,1136
3	BSDE	2017	0,1120		2,3700		0,2490		-0,0313	
		2018	0,0330	-0,0790	3,3600	0,9900	0,4460	0,1970	-0,2618	-0,2304
		2019	0,0570	0,0240	3,6200	0,2600	0,3990	-0,0470	0,0000	0,2618
4	CTRA	2017	0,0280		1,9360		0,4900		-0,1124	
		2018	0,0350	0,0070	2,0200	0,0840	0,5080	0,0180	-0,1477	-0,0353
		2019	0,0320	-0,0030	2,1740	0,1540	0,5170	0,0090	0,0297	0,1774
5	DILD	2017	0,0218		0,8800		1,1900		-0,3000	
		2018	0,0142	-0,0076	1,0100	0,1300	1,2000	0,0100	-0,1200	0,1800
		2019	0,0301	0,0159	1,1800	0,1700	1,1000	-0,1000	-0,1558	-0,0358
6	DMAS	2017	0,0880		8,0763		0,0664		-0,2565	
		2018	0,0662	-0,0218	12,7686	4,6923	0,0433	-0,0231	-0,0702	0,1863
		2019	0,1753	0,1091	3,7112	-9,0574	0,1726	0,1293	0,8616	0,9318
7	GAMA	2017	0,0003		3,1400		0,2772		0,3800	
		2018	0,0010	0,0007	3,6800	0,5400	0,2479	-0,0293	-0,1594	-0,5394
		2019	0,0010	0	3,4940	-0,1860	0,2600	0,0121	-0,1379	0,0215
8	GWSA	2017	0,0003		8,2700		0,0008		0,1628	
		2018	0,0300	0,0297	7,8000	-0,4700	0,0009	0,0001	-0,0533	-0,2161
		2019	0,0002	-0,0298	2,9000	-4,9000	0,0008	-0,0001	0,0845	0,1378
9	KIJA	2017	0,0100		7,1900		0,9100		-0,0205	
		2018	0,0100	0	7,1500	-0,0400	0,9500	0,0400	-0,0350	-0,0144
		2019	0,0100	0	6,1180	-1,0320	0,9300	-0,0200	0,0580	0,0929
10	LPCK	2017	0,0296		5,8100		0,6131		-0,3782	
		2018	0,2198	0,1902	5,9570	0,1470	0,2252	-0,3879	-0,5303	-0,1520
		2019	0,0314	-0,1884	6,6240	0,6670	0,1228	-0,1024	-0,3119	0,2184

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Berdasarkan data ROA dari laporan tahunan beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan dikarenakan perusahaan mengalami laba

Hery Aviantoro, 2021

ANALISIS HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id) – [www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id) – [www.repository.upnvj.ac.id](http://www.repository.upnvj.ac.id)]

tahun berjalan yang menurun dari tahun 2017 sampai 2020. Seperti pada data diatas, contohnya yaitu pada perusahaan ASRI yang mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar -30% menjadi 970,5 miliar di tahun 2018 dibandingkan tahun 2017 sebesar 1,4 triliun Pada tahun 2019, perusahaan LPCK juga mencatatkan laba tahun berjalan yang menurun sebesar -81% menjadi Rp 384 miliar apabila membandingkannya dengan tahun 2018 sebesar Rp 2,03 triliun.

Pada data CR, melalui laporan tahunan telah terjadinya penurunan dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate* karena adanya hutang lancar yang lebih besar dibandingkan aset lancar. Seperti yang terjadi pada beberapa perusahaan diatas, contohnya yaitu pada perusahaan GWSA mengalami peningkatan pada hutang lancar, dimana pada tahun 2018 hutang lancar mengalami peningkatan 38,30% menjadi sebesar Rp 150,5 miliar dibandingkan tahun 2017 sebesar Rp 108,7 miliar dan pada tahun 2019 hutang lancar perusahaan kembali meningkat sebesar 186,42% diangka Rp 430,9 miliar.

Melalui data diatas, telah terjadinya kenaikan DER dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate* karena adanya kenaikan pada total hutang. Seperti pada perusahaan APLN ditahun 2018 yang mengalami kenaikan total hutang sebesar 1% atau Rp 161,8 miliar menjadi Rp 17,4 triliun yang sebelumnya pada tahun 2017 sebesar Rp17,2 triliun. Selanjutnya pada perusahaan CTRA yang mengalami peningkatan total hutang pada tahun 2018 sebesar 8% atau Rp 1,3 triliun menjadi Rp 17,6 triliun yang sebelumnya sebesar Rp16,3 triliun pada tahun 2017. Pada tahun 2019, total hutang yang dimiliki CTRA kembali meningkat sebesar 4% atau Rp 789,7 miliar menjadi Rp 18,4 triliun dan meningkat kembali sebesar 18% atau Rp 3,3 triliun di tahun 2020.

Berdasarkan data diatas menurut penelitian Atchyuthan (2017), Putri & Christiana (2017), Razy, Rivai, & Suharto (2018), Ligocká & Stavárek (2019), Widiarini & Dillak (2019), dan Sausan dkk (2020) yang menyatakan bahwa perubahan tingkat ROA tidak mempengaruhi dan berlawanan dengan perubahan harga saham seperti yang terjadi pada perusahaan CTRA, DMAS, GAMA, GWSA, KIJA, dan LPCK pada tahun 2018. Kemudian pada perusahaan APLN, ASRI,

CTRA, DILD, GAMA, GWSA, KIJA, dan LPCK pada tahun 2019. Hal ini tidak sama dan berbanding terbaik dengan teori yang mengemukakan bahwa ketika ROA menurun maka harga saham juga menurun, begitu juga sebaliknya. Hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian dari Avdalovic & Milenković (2017), Sukayasih dkk (2019), Suryasari & Artini (2020) dan Ariesa dkk (2020) yang menyatakan bahwa tingkat ROA mempengaruhi harga saham.

Penelitian selanjutnya menjelaskan bahwa perubahan tingkat CR tidak mempengaruhi dan berlawanan dengan perubahan harga saham seperti yang terjadi pada perusahaan BSDE, CTRA, GAMA, dan LPCK pada tahun 2018. Kemudian pada perusahaan ASRI, DILD, DMAS, GAMA, GWSA dan KIJA pada tahun 2019. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Pangestuti & Hamidi (2016), Medyawati & Yunanto (2017), Sari dkk (2018), Razy dkk (2018), Ligočká & Stavárek (2019), Widiarini & Dillak (2019), dan Suryasari & Artini (2020) yang menunjukkan bahwa CR tidak berpengaruh terhadap harga saham. Hal ini tidak sama dan berbanding terbalik dengan teori yang mengemukakan ketika terjadi penurunan pada CR maka harga saham juga akan mengalami penurunan dan sebaliknya. Masih terdapat inkonsistensi hasil penelitian mengenai pengaruh CR terhadap harga saham. Hasil penelitian tersebut tidak sejalan dengan penelitian dari Putri & Christiana (2017), Wibowo (2018), Sukayasih dkk (2019), Isnaini (2019), dan Irawan & Laily (2019) yang menyatakan bahwa perubahan tingkat CR mempengaruhi harga saham.

Selanjutnya terdapat penelitian yang menyatakan bahwa perubahan tingkat DER tidak mempengaruhi dan berlawanan dengan perubahan harga saham yaitu pada penelitian Christine & Dorothea (2017), Putri & Christiana (2017), Sari dkk (2018), Sukayasih dkk (2019), Razy dkk (2018), dan Sa'diyah dkk (2019) seperti yang terjadi pada perusahaan ASRI dan GAMA pada tahun 2018. Kemudian pada perusahaan CTRA, DILD, DMAS, dan GAMA pada tahun 2019. Hal ini tidak sama dan berbanding terbalik dengan teori yang mengatakan bahwa ketika DER meningkat maka harga saham menurun, begitupun sebaliknya. Pengaruh DER terhadap harga saham juga masih terdapat inkonsistensi hasil penelitian. Hasil

penelitian tersebut tidak sejalan dengan penelitian dari Pangestuti & Hamidi (2016), Medyawati & Yunanto (2017), Wibowo (2018), Widiarini & Dillak (2019), Irawan & Laily (2019), dan Sausan dkk (2020) yang menyatakan bahwa perubahan tingkat DER dapat berpengaruh terhadap harga saham.

Berdasarkan dengan adanya fenomena dan *gap research* melalui penjelasan sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti secara lebih jauh mengenai pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Solvabilitas terhadap Harga Saham sektor *property* dan *real estate* dengan judul “**Analisis Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**”.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas, maka rumusan masalah dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- b. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- c. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka dapat dinyatakan tujuan penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Untuk menguji apakah profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk menguji apakah likuiditas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk menguji apakah solvabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat dihasilkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Aspek Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi penelitian selanjutnya dan menambah wawasan dan pengetahuan bagi pembacanya.

b. Aspek Praktis

1) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan informasi dalam melakukan evaluasi terkait laporan keuangan untuk memperbaiki harga saham.

2) Bagi Investor

Agar dapat menjadi sumber informasi dan bahan pertimbangan dalam berinvestasi di pasar modal khususnya dalam sektor perusahaan *property* dan *real estate*.