

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Industri property dan real estate merupakan salah satu sektor yang mencerminkan keadaan suatu perekonomian di suatu Negara. Akhir-akhir ini sering terjadi pergeseran makna pada perkembangan property dan real estate. Property merupakan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan, lebih mengarah ke aspek hukum. Real estate lebih di artikan suatu kompleks bangunan yang memiliki lanskap (tanah dan lingkungannya: taman, jalan, saluran air). Namun jelas baik property dan real estate merujuk pada pengertian yang sama yaitu bangunan, baik berupa hak kepemilikannya beserta tanah dimana dia berdiri. Perusahaan sektor properti dan real estate mengalami penambahan perusahaan dari tahun ketahun. Perusahaan sektor properti dan real estate membutuhkan modal yang besar karena perusahaan ini di samping memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan juga melakukan penjualan atau pemasaran atas kepemilikannya. Pasar modal yang bersifat jangka panjang serta bersifat likuiditas yang tinggi memiliki fungsi sebagai sarana modal usaha, peningkatan kapasitas produksi, sebagai pemerataan pendapatan dan sarana peningkatan pendapatan negara.

Harga saham adalah nilai suatu saham yang mencerminkan kekayaan perusahaan yang mengeluarkan saham tersebut, dimana perubahan atau fluktuasinya sangat ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi di bursa (pasar sekunder). Semakin banyak investor yang ingin membeli atau menyimpan suatu saham, harganya semakin naik, sebaliknya semakin banyak investor yang ingin menjual atau melepaskan suatu saham, harganya semakin bergerak turun. Saham yang memiliki kinerja yang baik meskipun harganya menurun keras karena keadaan pasar yang buruk tidak akan sampai hilang jika kepercayaan pemodal pulih. Apabila siklus ekonomi mulai membaik ataupun hal-hal lain membaik maka harga saham akan kembali naik. Salah satu cara untuk mengatasi penurunan harga saham adalah menahan saham tersebut untuk waktu yang cukup lama sampai keadaan pasar kembali membaik (Firman Maulana: 2014).

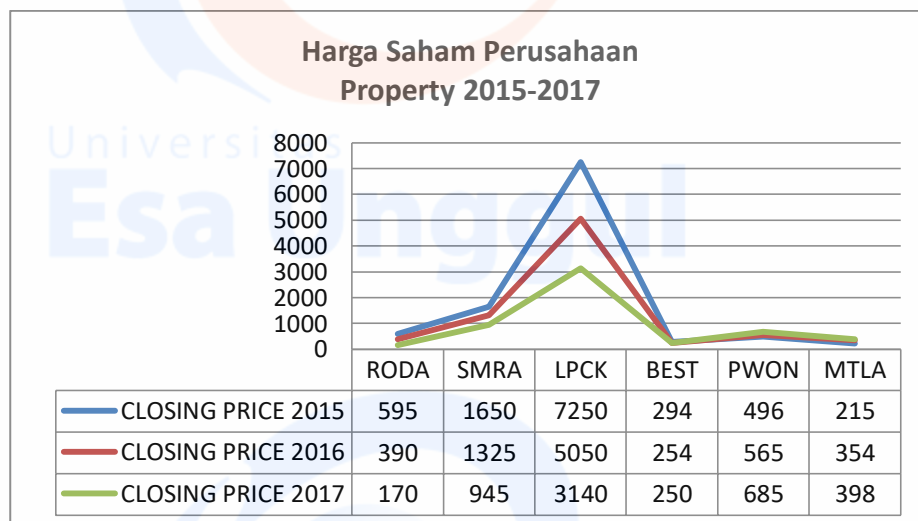
Kinerja suatu perusahaan dapat dilihat dari kinerja yang dicapai, laporan keuangan, kas perusahaan, dan informasi lainnya yang berkaitan dengan kinerja sehingga memberikan gambaran mengenai posisi dan hasil yang dicapai perusahaan sehingga dalam melaksanakan operasional dapat lebih efisien dan efektif. Kinerja keuangan adalah prestasi yang dicapai oleh perusahaan yang menggambarkan rangkaian aktivitas keuangan pada suatu periode tertentu yang dianalisis menggunakan alat-alat analisis keuangan yang di laporkan dalam

laporan laba rugi, neraca dan laporan perubahan modal sehingga dapat diketahui baik atau buruknya keadaan keuangan perusahaan (Sucipto: 2003).

Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas kepada sektor properti. Rendahnya pertumbuhan property membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham property pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir february ke posisi 580,71. Kinerja sektor property yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan tahun 2015. Masalah-masalah yang muncul dalam perusahaan merupakan tanda bahwa fungsi dalam lembaga tidak dilaksanakan dengan secara taat dan konsisten, sehingga dampaknya kinerja perusahaan tidak dilaksanakan secara sehat. Eddy Hussy Ketua Umum Persatuan Perusahaan Realstate Indonesia (REI) mengatakan, perlambatan disektor property terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, dan dampak dari kondisi ekonomi saat ini. Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar.

Di Indonesia terdapat beberapa kasus pada perusahaan property yang sampai saat ini harga sahamnya belum maksimal atau berfluktuasi. Seperti yang terjadi pada tahun 2017 harga saham beberapa emiten property mengalami pelemahan. Dapat di lihat gambar berikut :

**Gambar 1.1**  
**Closing Price Harga Saham Property 2015-2017**



Sumber : Data di olah

Dari gambar tersebut terlihat bahwa harga saham property diberbagai perusahaan dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015-2017 harga saham yang diperoleh PT Pikko Land Development Tbk (RODA) mengalami penurunan dari Rp 595 per saham menjadi Rp 170 persaham. Pada PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) juga mengalami penurunan dari Rp 1650 di

tahun 2015 menjadi Rp 945 di tahun 2017. Pada penjualan PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) anjlok menjadi Rp 3140 tahun 2017 dibandingkan dengan periode sebelumnya Rp 5050 di tahun 2016. Penurunan juga dialami oleh PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST), pada tahun 2015 harga saham memperoleh Rp 294 per saham turun menjadi Rp 250 di tahun 2017. Sedangkan pada PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengalami kenaikan terhadap harga saham, dari Rp 496 menjadi Rp 685 pada periode 2015-2017. Kenaikan harga saham juga di alami oleh PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) tahun 2016 sebesar Rp 354 naik menjadi Rp 398 di tahun 2017.

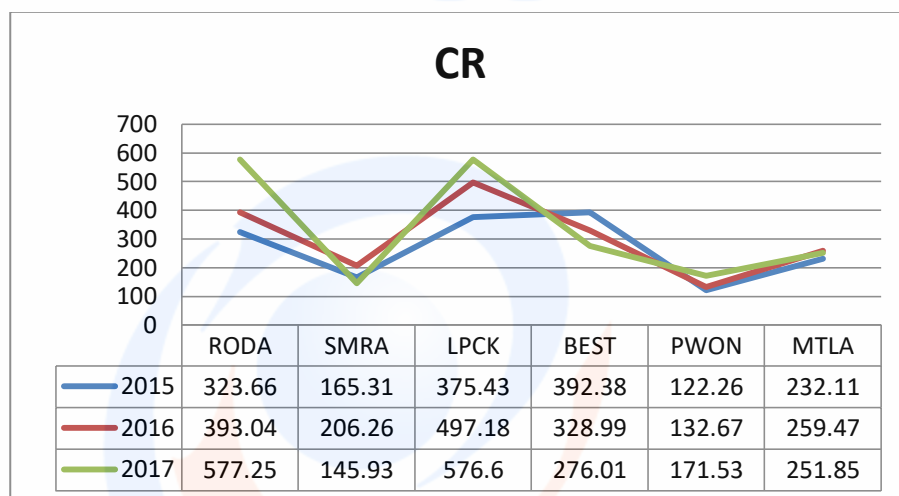
Naik turunnya harga saham suatu perusahaan sudah menjadi hal yang lumrah terjadi. Adanya permintaan dan ketersediaan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi. Perkembangan sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Namun dengan harga property yang semakin mahal, masyarakat semakin sulit untuk mengejar harga property yang menjulang tiap tahunnya. Lemahnya kemampuan beli masyarakat ini membuat investasi property tidak bergerak (tidak laku) dan menyebabkan harga turun. Sehingga banyak investor yang tidak dapat menjual asset propertinya dengan harga yang lebih tinggi dari posisi beli. Maka mayoritas investor banyak yang melepas sahamnya disektor property dan mengalihkan investasinya disaham sektor lain. Dan jika harga terus menerus turun, tidak ada investor yang ingin berinvestasi (berkurangnya minat investor), harga saham turun dan dapat menyebabkan perusahaan tersebut bangkrut. Prospek bisnis properti di Indonesia menjadi salah satu yang paling agresif pertumbuhannya. Investasi dibidang properti umumnya bersifat jangka panjang sehingga kebutuhan akan rumah tinggal meningkat maka perusahaan properti pun mengalami masa persaingan yang ketat. Perkembangan harga saham diperlukan investor untuk mengetahui sejauh mana perusahaan dapat berkembang sehingga investor dapat meningkatkan kepercayaannya terhadap suatu perusahaan. Selain harga saham informasi mengenai laporan keuangan juga diperlukan investor (Ricky Setiawan: 2011).

Analisis rasio merupakan alat yang digunakan untuk membantu menganalisis laporan keuangan perusahaan sehingga dapat diketahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Analisis rasio juga menyediakan indikator yang dapat mengukur tingkat profitabilitas, likuiditas, pendapatan, pemanfaatan asset dan kewajiban perusahaan (Munawir: 2010). Dalam penelitian ini rasio yang digunakan adalah Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER) dan Return On Assets (ROA).

Pengukuran rasio likuiditas dalam penelitian ini menggunakan Current ratio (CR), dapat menunjukkan kemampuan aktiva lancar dalam memenuhi

kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar yang dimiliki, semakin tinggi rasio semakin baik. Misalnya persediaan ke penjualan, penjualan semakin banyak, keuntungan semakin meningkat dan akan menarik investor untuk membeli saham perusahaan, jika investor meningkat maka semakin mahal harganya dan harga saham akan meningkat. Contoh lainnya yaitu piutang, jika piutangnya tinggi maka permintaannya banyak, semakin banyak yang minta semakin mahal harganya dan akan meningkatkan harga saham, sebaliknya jika tidak ada yang minta maka harga akan turun. Jadi aktiva lancar harus lebih besar dari kewajiban lancar.

**Gambar 1.2**  
**Pengaruh CR Terhadap Harga Saham Property 2015-2017**



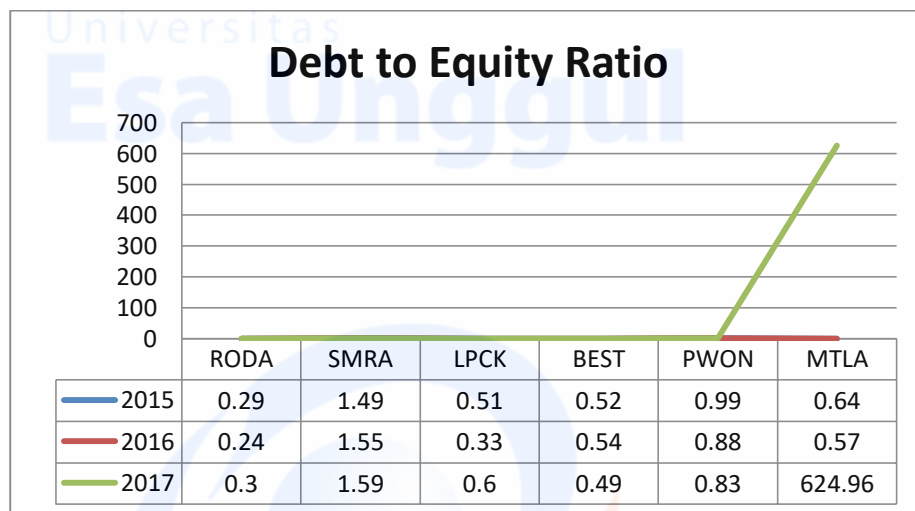
Sumber : BEI

Kasus pada Gambar 1.1 diatas, dapat dilihat current ratio pada perusahaan RODA, LPCK dan PWON mengalami peningkatan dari tahun 2015-2017. Sedangkan current ratio perusahaan SMRA dan MTLA berfluktuasi, pada 2016 sempat mengalami peningkatan dan kembali turun di tahun 2017. Dan current ratio pada perusahaan BEST cenderung terus turun. Current Ratio (CR) berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham (Jeany Clarensia: 2011). Hasil yang sama juga ditunjukkan oleh penelitian yang dilakukan (Firman Maulana: 2014) Current Ratio (CR) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh (Alam: 2007) yang menyatakan bahwa CR berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Current ratio mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif terhadap harga saham (Aditya Pratama:2014). Hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Christyne Anggrainy Sidabutar: 2012) yang menyatakan bahwa CR tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Pengukuran rasio solvabilitas dalam penelitian ini menggunakan Debt to Equity Ratio (DER), dapat membandingkan total hutang dengan modal sendiri, semakin rendah rasio maka semakin kecil modal asing yang digunakan dalam

operasional perusahaan dan mampu meningkatkan harga saham. Misalnya, semakin banyak hutang maka beban yang harus dibayarkan semakin banyak, keuntungan menurun dan dividen yang dibagikan sedikit, maka perusahaan tidak menarik investor, investor berkurang maka harga sahamnya pun akan turun.

**Gambar 1.3**  
**Pengaruh DER Terhadap Harga Saham Property 2015-2017**



Sumber : BEI

Pada dasarnya penggunaan hutang yang semakin besar dibandingkan dengan modal sendiri akan berdampak pada penurunan nilai perusahaan, DER yang tinggi menunjukkan tingginya ketergantungan permodalan perusahaan terhadap pihak luar sehingga beban perusahaan juga semakin berat. Jika perusahaan menanggung beban hutang yang tinggi melebihi modal sendiri yang dimiliki maka harga saham perusahaan akan turun. Dapat di lihat pada Gambar 1.3 DER pada tahun 2015-2017 perusahaan RODA, LPCK dan PWON menurun, DER pada perusahaan SMRA meningkat, sedangkan perusahaan BEST dan MTLA berfluktuasi. Penelitian (Hilmi Abdullah; 2016) secara parsial debt to equity ratio memiliki pengaruh terhadap harga saham. Peneliti lain (Teguh Erawati; 2014) yang menyatakan bahwa Debt to Equity Ratio mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif terhadap harga saham. (Aditya Pratama; 2014) debt to equity ratio mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif terhadap harga saham. (Dorothea Ratih dan Apriatni; 2013) debt to equity ratio tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

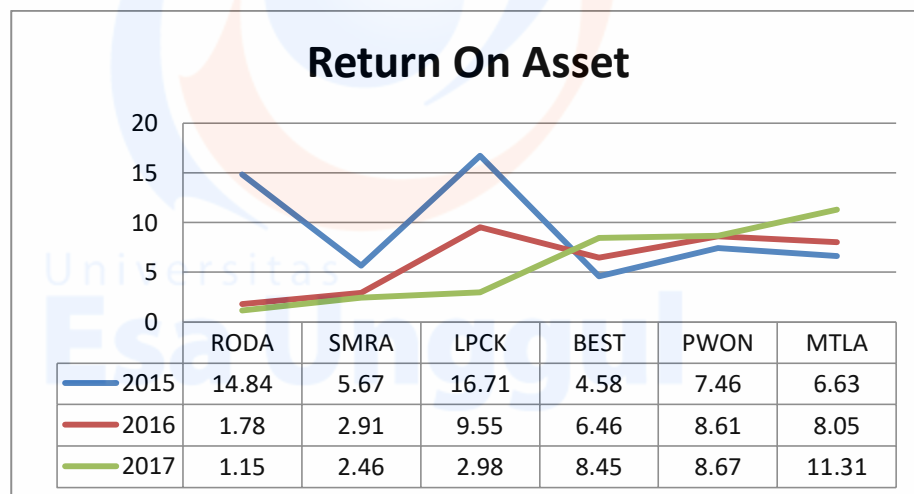
Dalam suatu perusahaan yang telah go public sangat penting bagi mereka untuk mengetahui pergerakan saham yang terjadi berapapun besar kecilnya pergerakan tersebut, karena semakin meningkat nilai saham suatu perusahaan maka akan semakin menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Salah satu cara yang banyak digunakan oleh pemodal atau investor untuk menanamkan modal adalah dengan kepemilikan saham suatu



perusahaan yang terdaftar di pasar modal. Investasi yang dilakukan di pasar modal adalah investasi yang berisiko. Oleh karena itu, investor sebaiknya tidak berspekulasi dalam memilih investasi yang akan dilakukannya hanya dengan intuisi belaka, tetapi sebaiknya investasi dilaksanakan setelah melakukan analisis, baik analisis teknikal dan analisis fundamental agar dapat meminimumkan kerugian jika rugi.

Pengukuran rasio profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan rasio Return On Assets (ROA), dapat membandingkan laba bersih dengan total asset. Tinggi rendahnya ROA tergantung pada pengelolaan asset perusahaan oleh manajemen yang menggambarkan efisiensi dari operasional perusahaan. Semakin tinggi ROA semakin efisien operasional perusahaan dan sebaliknya. ROA yang semakin meningkat menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik dan para pemegang saham akan memperoleh keuntungan dari deviden yang diterima semakin meningkat. Jika perusahaan mengelola perusahaan dengan baik maka akan mendapatkan laba yang tinggi, jika laba tinggi menandakan ROA tinggi dan memberikan sinyal baik kepada investor, investor yang membeli saham meningkat maka harga saham meningkat.

**Gambar 1.4**  
**Pengaruh ROA Terhadap Harga Saham Property**



Sumber : BEI

Pada dasarnya ROA digunakan untuk mengetahui besarnya laba bersih yang dapat diperoleh dari operasional perusahaan dengan menggunakan seluruh kekayaannya. Rendahnya ROA dapat disebabkan oleh banyaknya asset perusahaan yang menganggur investasi dalam persediaan yang terlalu banyak, aktiva tetap beroperasi dibawah normal dan lain-lain. ROA yang semakin meningkat, keuntungan deviden yang diterima semakin meningkat dan harga saham naik (Hardiningsih; 2002). Dapat dilihat pada Gambar 1.4 perusahaan RODA, SMRA dan LPCK pada periode 2015-2017 cenderung sangat menurun, sedangkan pada perusahaan BEST, PWON dan MTLA pada periode yang sama

mengalami kenaikan. Hasil penelitian (Novita Putri Anindita; 2017) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan (Ratna Prihantini; 2007) menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan menurut (Rahmalia Nurhasanah; 2012) ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham karena memiliki kelemahan yaitu cenderung untuk berfokus pada jangka pendek dan bukan pada tujuan jangka panjang.

Dari kasus di atas, dapat dilihat bahwa pasar modal memiliki peranan yang sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Kepastian dalam berbisnis menjadi faktor utama karena investor sangat menginginkan adanya suatu kepastian. Peningkatan kinerja perusahaan akan tercermin dengan peningkatan harga sahamnya. Sebagaimana layaknya pasar, pergerakan harga di pasar modal juga ditentukan oleh penawaran dan permintaan dari pelaku pasar. Harga yang diperoleh merupakan gambaran keseimbangan antara permintaan dan penawaran. Perubahan harga saham dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam mengelola kekayaan yang dimiliki dan sumber daya tertentu untuk menghasilkan keuntungan selama periode tertentu. Untuk itu, perusahaan properti dan real estate banyak masuk ke pasar modal untuk menyerap investasi dan untuk memperkuat posisi keuangannya. Kinerja suatu perusahaan dapat dilihat dari kinerja yang dicapai, laporan keuangan, kas perusahaan dan informasi lainnya yang berkaitan dengan kinerja sehingga memberikan gambaran mengenai posisi dan hasil yang dicapai perusahaan sehingga dalam melaksanakan operasional dapat lebih efisien dan efektif.

Berdasarkan pemaparan di atas, kasus-kasus dan masalah-masalah yang ada. Peneliti termotivasi untuk membuat penelitian untuk bisa mengetahui pengaruh CR, DER dan ROA terhadap harga saham. Sehingga pada penelitian kali ini peneliti mengambil judul **“PENGARUH CR, DER DAN ROA TERHADAP HARGA SAHAM (Closing Price) Pada Perusahaan Industri Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2015-2017 .**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Persaingan di dunia property semakin ketat dan akan meningkatkan risiko yang dihadapi.
2. Perlambatan ekonomi berimbas pada sektor property.
3. Kinerja sektor property yang kurang baik membuat indeks sahamnya turun.

4. Perlambatan sektor property terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat.
5. Kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik menarik para investor.
6. Harga property semakin mahal, masyarakat sulit mengejar harga yang menjulang tiap tahunnya.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis menetapkan batasan-batasan agar penulis mampu meneliti dengan lebih terfokus dan menghasilkan hasil yang sebaik mungkin. Adapun pembatasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dimaksudkan untuk menguji pengaruh Current Ratio, Debt to Equity Ratio dan Return On Asset terhadap Harga Saham.
2. Penelitian ini dimaksudkan untuk menguji pada industri peroperty dan real estate.
3. Penelitian ini dimaksudkan untuk menguji pada periode tahun 2015-2017.

### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah Current Ratio (CR), Debt To Equity Ratio (DER) dan Return On Asset (ROA) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham ?
2. Apakah Current Ratio (CR) berpengaruh secara parsial terhadap harga saham ?
3. Apakah Debt To Equity Ratio (DER) berpengaruh secara parsial terhadap harga saham ?
4. Apakah Return On Asset (ROA) berpengaruh secara parsial terhadap harga saham ?

### 1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh :

1. Untuk mengetahui pengaruh Current Ratio (CR), Debt To Equity Ratio (DER) dan Return On Asset (ROA) secara simultan terhadap harga saham.
2. Untuk mengetahui pengaruh Current Ratio (CR) secara parsial terhadap harga saham.



3. Untuk mengetahui pengaruh Debt To Equity Ratio (DER) secara parsial terhadap harga saham.
4. Untuk mengetahui pengaruh Return On Asset (ROA) secara parsial terhadap harga saham.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan  
Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan properti dalam mengambil keputusan khususnya yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.
2. Bagi investor  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada para investor maupun calon investor sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penanaman modal di perusahaan property.
3. Bagi penulis  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai pasar modal terutama kinerja keuangan dan harga saham.