

# **BAB I**

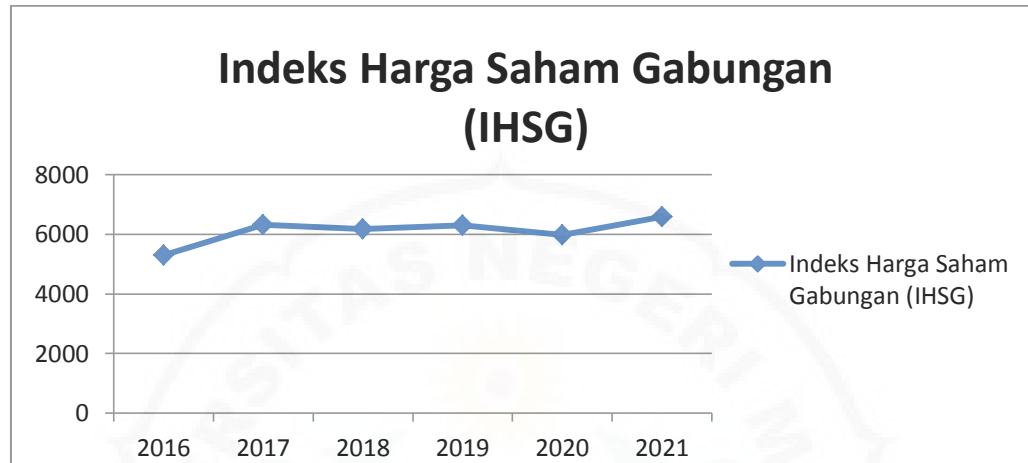
## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pasar modal mengalami perkembangan di banyak negara, baik negara maju maupun negara berkembang, termasuk Indonesia. Manfaat dana dari pasar modal, perusahaan tidak perlu menyediakan dana setiap periode waktu tertentu untuk membayar bunga karena hutang, akan tetapi perusahaan harus membayar dividen kepada investor, namun keuntungannya adalah dividen tidak harus dibayarkan kepada investor apabila perusahaan sedang menderita kerugian. Dari berbagai industri yang terdapat di pasar modal salah satu jenis industri yang mengalami perkembangan dan menjadi perhatian banyak investor untuk menanamkan modalnya adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Dilihat dari semakin banyaknya gedung-gedung pencakar langit yang dibangun, mahalannya harga-harga tanah, perumahan, ruko, apartemen, perhotelan dan lain-lain untuk saat ini dan seterusnya, menyebabkan industri *property* dan *real estate* ini sangat menjanjikan bagi para investor mendapatkan profit atau keuntungan yang luar biasa banyaknya di masa yang akan datang. Hal ini didukung oleh pendapat Situmeang, dkk (2020), menurutnya meningkatnya permintaan terhadap tanah dan bangunan mengakibatkan melonjaknya pembangunan pada sektor *property* dan *real estate*. Investasi dibidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat investasi jangka panjang dan akan berkembang sesuai dengan pertumbuhan ekonomi yang terjadi. Perkembangan ekonomi dalam *property* dan *real estate* tentu

akan menarik minat para investor karena kenaikan harga tanah dan bangunan cenderung meningkat setiap tahunnya (Irawan, 2019). Pertumbuhan ekonomi di Indonesia tumbuh sekitar 5% per tahun salah satu penunjangnya oleh sub sektor *property* dan *real estate* (Sari et. al, 2020). Sektor *property* dan *real estate* adalah sektor yang memiliki dampak angka pengganda atau multiplier yang paling tinggi. Maka, sektor ini memiliki peran penting dalam upaya pemulihan ekonomi nasional (Nazara,Wamenkeu, *Property Outlook* CNBC Indonesia,2022). Kalangan industri maupun analis menilai properti mulai bangkit, ditandai dengan penjualan segmen hunian yang diproyeksikan melonjak 110% dari Rp 19 triliun tahun 2020 menjadi Rp 40 triliun hingga akhir tahun 2021. Akan tetapi, kinerja yang meleset tersebut belum tercermin pada harga saham emitennya yang masih belum naik di tengah melajunya IHSG. Indeks harga saham gabungan (IHSG) di Bursa Efek Indonesia (BEI) naik sebesar 10,08 persen *year to date* (ytd), dengan penutupan di level 6.581,48, dibanding periode sama tahun lalu 5.735,46. Sedangkan Indeks sektor *property* turun 42,01% (Kompas.com, 2021).

**Gambar 1.1**  
**Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)**

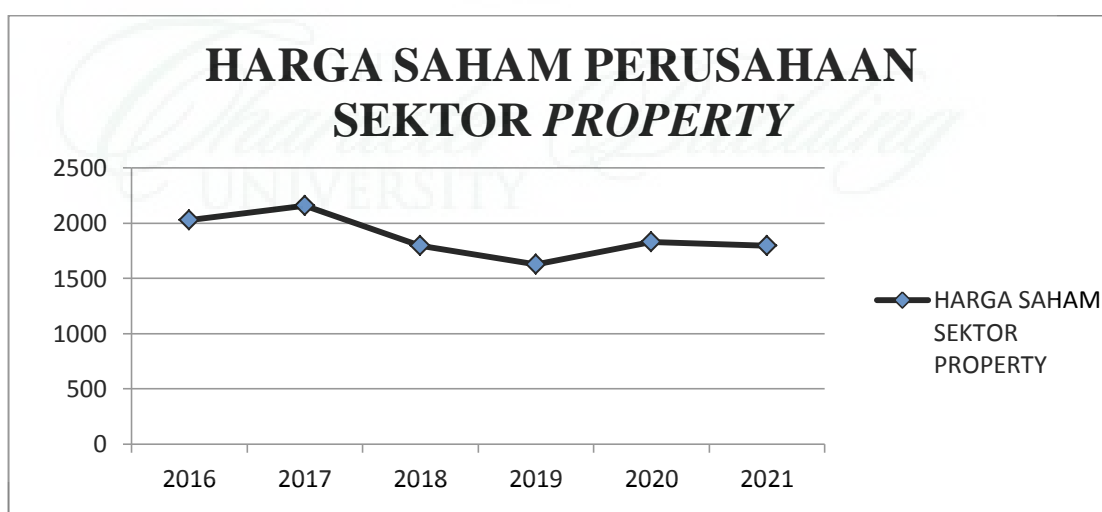


Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Harga saham adalah harga yang terbentuk sesuai dengan interaksi penawaran dan permintaan di pasar perdagangan saham. Perspektif investor memandang bahwa saham mempunyai prospek usaha yang menjanjikan (Fahmi, 2017). Harga saham sangat sensitif terhadap perubahan lingkungan bisnis, politik dan ekonomi suatu negara. Oleh karena itu, para investor yang akan berinvestasi dalam bentuk saham sangat memerlukan informasi-informasi yang akurat sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan pilihan. Investor dalam menentukan pilihannya bisa menggunakan dua analisis atau pendekatan. Untuk menganalisis harga saham, investor dapat dengan menggunakan pendekatan teknikal dan pendekatan fundamental. Pendekatan teknikal yaitu pendekatan yang didasarkan pada data perubahan harga saham di masa lalu sebagai upaya untuk memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang. Sedangkan pendekatan fundamental merupakan pendekatan yang didasarkan pada informasi-informasi yang telah diterbitkan oleh emiten maupun oleh bursa efek.

Dilihat dari perkembangannya, sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang sangat memiliki prospek di Indonesia karena harga properti yang selalu meningkat setiap tahunnya sehingga akan meningkatkan peluang keuntungan bagi investor yang menginvestasikan dananya dalam industri ini (Rizal dan Sahar, 2015). Namun pada kenyataannya, dalam kurun waktu tiga tahun terakhir, harga saham pada sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan berturut-turut setiap tahunnya. Turunnya harga saham di sektor properti dan *real estate* akibat ketidakpastian ekonomi dan adanya isu resesi, terlihat dari grafik saham di sektor ini selama tahun 2019 yang terus menunjukkan tren penurunan hingga -9,64% (stockpapers.id, 2019). Pada grafik harga saham yang terdapat dalam gambar 1.2 dibawah, terjadi penurunan rata-rata harga saham dari tahun 2017 ke 2019. Yaitu pada tahun 2017 sebesar 2.157 terjadi penurunan hingga tahun 2019 sebesar yaitu 1.628, lalu terjadi penurunan kembali selama tahun 2021 hingga sebesar 1.795.

**Gambar 1.2**  
**Harga Saham Sektor Property**



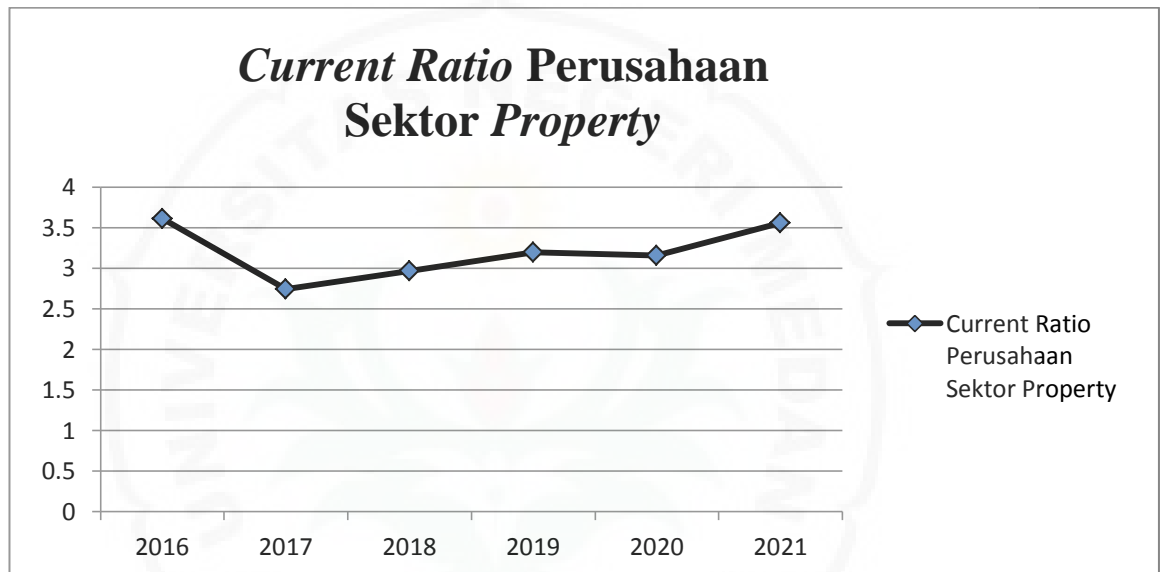
Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Sebelum memutuskan untuk menginvestasikan dananya di pasar modal, ada kegiatan penting yang perlu dilakukan investor yaitu penilaian dengan cermat terhadap emiten. Investor harus percaya bahwa informasi yang diterimanya adalah informasi yang benar, adanya sistem perdagangan di bursa yang dipercaya, serta tidak ada pihak lain yang memanipulasi informasi dan perdagangan tersebut. Informasi bisa berasal dari eksternal maupun internal perusahaan. Informasi eksternal berhubungan dengan tingkat suku bunga, tingkat inflasi, peraturan perpajakan, kebijakan pemerintah, tingkat bunga pinjaman luar negeri, kondisi ekonomi internasional dan valuta asing yang dipengaruhi oleh US\$ (Samsul, 2016) sedangkan informasi internal adalah informasi yang berasal dari perusahaan, seperti laporan keuangan bulanan, maupun laporan keuangan tahunan. Laporan keuangan berisikan informasi mengenai keadaan suatu perusahaan yang bisa dijadikan sumber informasi bagi para pengambilan keputusan. Salah satu analisa laporan yang paling umum dilakukan perusahaan yaitu analisa rasio keuangan. Rasio keuangan yang lebih ditekankan pada penelitian ini yaitu rasio likuiditas, dan rasio aktivitas. Rasio likuiditas dan aktivitas perusahaan diperlukan, karena rasio-rasio ini akan memberikan informasi yang sangat penting bagi pertumbuhan dan perkembangan perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Apabila dalam jangka pendek perusahaan telah menunjukkan ketidakmampuannya dalam mengelola usaha, dan membayar kewajiban jangka pendeknya maka perusahaan tersebut akan mengalami kesulitan yang lebih besar dalam jangka panjang.

Kewajiban jangka pendek atau kewajiban lancar adalah kewajiban yang diperkirakan akan dibayar dengan menggunakan aset lancar dan harus segera dilunasi dalam jangka waktu satu tahun atau jangka waktu yang telah ditentukan. Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban finansialnya dalam tempo waktu yang telah ditentukan. Rasio ini berguna untuk mengetahui seberapa besar aset yang bisa dicairkan (likuid) menjadi kas untuk membayar tagihan-tagihan perusahaan. Apabila perusahaan tidak mampu membayar tagihan-tagihan tersebut maka bisa terancam mengalami kebangkrutan (pailit). *Current Ratio* dapat dijadikan sebagai dasar perhitungan dari likuiditas jangka pendek yang paling utama karena mencakup seluruh komponen aktiva lancar dan seluruh komponen hutang lancar. Apabila aktiva lancarnya melebihi hutang lancarnya, maka dapat diperkirakan ketika dilakukan pencairan dana, perusahaan memiliki aktiva lancar yang terdapat cukup kas ataupun asset yang dapat dikonversikan menjadi uang kas di dalam waktu singkat, sehingga dapat memenuhi kewajibannya. Dengan asset lancar yang tinggi dan kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban lancarnya dengan tepat waktu akan menarik minat para investor untuk menginvestasikan dananya dimana akan meningkatkan harga saham dari perusahaan tersebut. Hal ini didukung oleh penelitian-penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Saputri (2016), Batubara (2018) dan Christia,dkk (2021) *Current Ratio* berpengaruh terhadap harga saham. *Current Ratio* dapat digunakan sebagai dasar untuk menentukan naik turunnya harga saham. Ini karena perusahaan yang memiliki *Current Ratio* yang tinggi dianggap lebih mampu melunasi kewajiban jangka pendek mereka sehingga

mereka akan menarik investor untuk membeli saham di perusahaan dan akan menaikkan harga saham (Christia,dkk. 2021).

**Gambar 1.3**  
*Current Ratio Perusahaan Sektor Property*



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

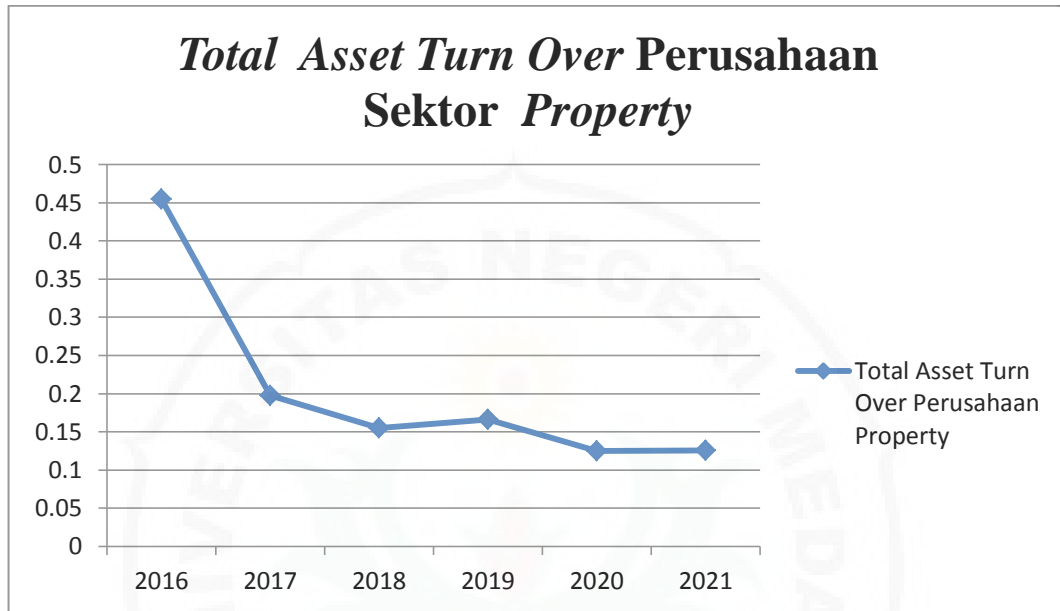
Akan tetapi, jika dilihat dari gambar 1.3 grafik *current ratio* diatas, terjadi ketidaksesuaian antara teori-tori dan data yang telah dimukan, dimana sepanjang tahun 2016 perusahaan-perusahaan subsektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan likuiditas sebesar 24%, yaitu dari 3,61 pada tahun 2016 ke 2,74 pada tahun 2017, lalu terjadi peningkatan berturut-turut selama tahun 2017 hingga 2019 sebesar 16% sebesar 2,17 pada tahun 2017 hingga 3,20 pada tahun 2019, diikuti tahun 2021 dimana tingkat likuiditas kembali mengalami kenaikan sebesar 12% yaitu 3,56 dari 3,16 pada tahun sebelumnya.

Disamping rasio likuiditas, terdapat rasio aktivitas yang juga penting untuk diperhatikan para investor. Rasio aktivitas adalah rasio yang menunjukkan

keefektifan sebuah perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Rasio aktivitas ini digunakan untuk menilai seberapa efisien perusahaan dapat memanfaatkan dan mengelola sumberdaya yang telah dimiliki oleh perusahaan. Proksi yang digunakan untuk mengukur rasio aktivitas pada penelitian ini adalah *Total Asset Turn Over*. *Total Asset Turnover* menunjukkan perputaran total aset diukur dari volume penjualan dengan kata lain seberapa jauh kemampuan semua aset menciptakan penjualan. Semakin tinggi rasio ini semakin baik. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan kemampuan manajemen mengelola seluruh investasi (aktiva) guna menghasilkan penjualan yang baik. Maka teori menyatakan bahwa hubungan antara TATO dengan harga saham bergerak searah (Harahap, 2015). Hal ini bertentangan dengan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Indah Juliani (2021) yang menyatakan bahwa Total Asset Turnover tidak berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor Kimia dan Farmasi. Dalam penelitian ini peneliti ingin mengetahui bagaimana pengaruh perputaran total aset terhadap harga saham pada perusahaan sektor property. Dalam beberapa tahun terakhir grafik *total asset turnover* mengalami fluktuasi, dimana dari tahun 2016 hingga ke tahun 2018 terjadi penurunan perputaran aset sebesar 66% yaitu 0,45 pada tahun 2016 hingga 0,15 pada tahun 2018, dan kembali mengalami penurunan sebesar 25% yaitu 0,12 pada tahun 2020 dari 0,16 pada tahun sebelumnya, namun sepanjang tahun 2019 perputaran total aset atau *total asset turnover* (TATO) terjadi kenaikan tingkat perputaran aset sebesar 6% dan stagnan sepanjang tahun 2021 sebesar 0,12.



**Gambar 1.4**  
**Total Asset Turnover Perusahaan Sektor Property**



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

Telah banyak penelitian mengenai pengaruh *current ratio* dan *total asset turnover* terhadap harga saham, akan tetapi masih banyak ditemukan perbedaan hasil dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

Dari masalah yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengangkat kembali topik ini ke dalam sebuah karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul “**Pengaruh CR, dan TATO terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Tahun 2016-2021**”. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Aditya dan Teguh (2014) dengan periode penelitian tahun 2008-2011 dengan perbedaan dimana penelitian terdahulu menggunakan objek penelitian pada perusahaan sektor manufaktur, sedangkan pada penelitian ini perbedaannya adalah peneliti meneliti pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*, peneliti

mengikuti saran dari peneliti sebelumnya untuk menambah jangka waktu pengamatan yang lebih panjang dan peneliti menambahkan proksi *Total Asset Turnover* dalam menemukan pengaruh aktivitas terhadap harga saham. Penelitian yang menggunakan variabel *Total Asset Turnover* dahulunya dilakukan oleh Anggraeni dan Widjiarti (2018) dengan periode penelitian tahun 2013- 2017 sehingga peneliti menambah periode penelitian yang lebih terbaru sehingga diharapkan diperoleh hasil yang menjelaskan apakah *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap harga saham.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi identifikasi masalah adalah sebagai berikut :

1. Adanya ketidakselarasan antara Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tahun 2016-2021 dengan Harga Saham Sektor Property tahun 2016-2021.
2. Adanya ketidakkonsistenan hasil dari penelitian-penelitian terdahulu
3. Pengaruh *Current Ratio (CR)* dan *Total Asset Turnover (TATO)* baik secara parsial maupun simultan terhadap harga saham pada sektor *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021

### 1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini terarah sehingga tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, maka peneliti perlu membatasi masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Perusahaan yang menjadi populasi penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Perusahaan yang menjadi sampel penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di papan utama Bursa Efek Indonesia dengan periode penelitian mulai dari tahun 2016-2021.
3. Perusahaan yang menjadi sampel adalah perusahaan sektor *property* yang menerbitkan laporan keuangan secara lengkap di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2021.
4. Perusahaan yang tidak pernah melakukan delisting selama periode tersebut di Bursa Efek Indonesia.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *property* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?
- 2) Apakah *total asset turnover* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *property* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?
- 3) Apakah *current ratio* dan *total asset turnover* berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan sektor *property* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?

### 1.5 Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh *total asset turnover* terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* dan *total asset turnover* terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021.

### 1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini dan tujuan yang ingin diperoleh, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu sebagai berikut:

#### 1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini mampu menjelaskan pengaruh *Current Ratio (CR)* dan *Total Asset Turnover (TATO)* terhadap harga saham sektor *property* tahun 2016-2021 dan dapat digunakan sebagai bahan pendukung penelitian selanjutnya dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan harga saham khususnya sektor *property*

## 2. Bagi Akademis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai media untuk mengaplikasikan ilmu dan teori yang telah didapatkan khususnya pada bidang manajemen keuangan dan investasi saham.

## 3. Bagi Perusahaan

Bagi pihak perusahaan sub sektor *property* dapat menggunakan hasil penelitian ini dalam pertimbangan untuk lebih meningkatkan kinerja perusahaan

## 4. Bagi Investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai pengetahuan bagi para investor untuk dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai salah satu pertimbangan keputusan investasi saham di pasar modal.