

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bisnis *property* dan *real estate* adalah bisnis yang memiliki karakteristik yang mempunyai persaingan ketat setiap tahunnya. Harga *property* yang selalu naik disebabkan oleh harga tanah yang cenderung naik dan *supply* terus bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, taman hiburan, pusat perbelanjaan, dan perkantoran. Apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga *property* yang didapatkan maka perusahaan tersebut dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya dapat menaikkan harga sahamnya.

Ada beberapa permasalahan yang muncul pada bisnis *property* dan *real estate* antara lain yang pertama, bisnis *property* membutuhkan perijinan yang berbelit. Yang kedua, biaya atas perijinan yang tinggi, waktu pengurusan ijin yang terlalu lama (CNBC.Indonesia). permasalahan tersebut dapat mempengaruhi harga saham perusahaan *property* dan *real estate*.

Harga saham adalah salah satu bentuk keberhasilan dari pengelola suatu perusahaan. Harga saham yang meningkat merupakan salah satu bentuk pencapaian bagi emiten, apabila harga saham perusahaan meningkat maka investor dapat mengartikan bahwa suatu perusahaan berhasil dalam mengendalikan usahanya. Banyaknya investor yang mempercayai maka

semakin banyak investor yang akan berinvestasi. Semakin banyak permintaan investor maka semakin tinggi harga saham pada perusahaan tersebut. Apabila harga saham tinggi dan tetap bertahan maka kepercayaan dari investor terhadap perusahaan juga semakin tinggi. Minimal dari dua hal tersebut dapat mendongkrak nilai perusahaan menjadi lebih tinggi dari sebelumnya. Sebaliknya, jika harga saham rendah dan terus menurun maka dapat menyebabkan penurunan terhadap nilai perusahaan dimata investor. Seorang investor sebelum menanamkan modalnya selalu memperhatikan kinerja perusahaan terlebih dahulu, kinerja perusahaan yang *go public* dapat dilihat dari laporan keuangan yang telah di publikasikan untuk umum.

Investasi merupakan suatu penyisihan sebagian pendapatan setelah konsumsi yang dialokasikan pada sektor finansial maupun non finansial dengan harapan dapat menghasilkan keuntungan yang lebih besar di masa yang akan datang. Investasi di bidang *property* dan *real estate* umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini salah satu investasi yang menjanjikan.

Harga saham *property* di Bursa Efek Indonesia kompak berguguran pada Agustus 2019, dan tercatat menjadi sektor yang melemah paling dalam dan mendorong koreksi Indeks Harga Saham Gabungan(IHSG). Jika pertumbuhan ekonomi melambat bukan tidak mungkin daya beli ikut susut dan penjualan *property* ikut terdampak. Harga saham PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) turun 2,86%, Berikutnya saham PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) turun 1,55% (CNBC.Indonesia).

Tabel 1.1

Daftar Rata-Rata Harga Saham Perusahaan *Property* dan *Real estate* Yang Terdaftar di BEI tahun 2017-2019

No	Kode	Nama Emiten	Tanggal Pencatatan	2017	2018	2019
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11 Nopember 2010	223	181	194
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	21 Juni 2017	289	313	251
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18 Desember 2007	359	340	306
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14 Januari 2008	104	117	89
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11 Desember 2009	109	109	82
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10 April 2012	112	138	263
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14 Juli 2015	375	252	220
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23 Oktober 1995	85	80	74
9	BKDP	Bukit Darmo Properti Tbk	15 Juni 2007	79	73	58
10	BKSL	Sentul City Tbk	28 Juli 1997	112	138	116
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06 Juni 2008	1.787	1.492	1.374
12	CITY	Natura City Developments Tbk	28 September 2018		400	243
13	COWL	Cowell Development Tbk	19 Desember 2007	1.147	603	
14	CPRI	Capri Nusa Satu Property Tbk	14 April 2019			60
15	CTRA	Ciputra Development Tbk	28 Maret 1994	1.209	1.046	1.054
16	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08 Mei 1990	341	280	329
17	DILD	Intiland Development Tbk	04 September 1991	413	325	345
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29 Mei 2015	211	153	273
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02 Nopember 1994	5.143	4.391	5.500
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk	30 Oktober 1995	52	50	50
21	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	12 Januari 2011	255	257	241
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30 Juni 2000	577	665	606
23	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	28 April 2017	696	851	754
24	GAMA	Aksara Global Developments Tbk	11 Juli 2012	50	52	52
25	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	11 Desember 2000	7.956	14.077	18.658
26	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	10 Oktober 2007	140	102	94
27	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23 Desember 2011	136	146	176
28	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29 Juni 1994	876	711	611
29	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10 Januari 1995	310	242	288
30	LAND	Trinita Propertindo Tbk	23 Agustus 2018		1.079	1.252
31	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	13 Juli 2007	99	101	120
32	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24 Juli 1997	4.060	2.118	1.580
33	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28 Juni 1996	549	303	248
34	MDLN	Modernland Realty Tbk	18 Januari 1993	295	279	248
35	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10 Juli 2009	29.350	24.658	15.823
36	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	12 Juni 2015	592	551	372
37	MPRO	Maha Property Indonesia Tbk	09 Oktober 2018		775	1.190
38	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20 Juni 2011	336	391	473
39	MTSM	Metro Realty Tbk	08 Januari 1992	318	210	221
40	MYRX	Hanson International Tbk	31 Oktober 1990	128	132	
41	NIRO	City Retail Development Tbk	13 September 2012	73	91	128
42	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22 Agustus 1994	476	1.832	1.478
43	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15 Juni 1992	4.472	3.307	3.396
44	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk	10 Januari 2019			1.239
45	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk	11 Juli 2018		1.678	4.104
46	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk	10 Mei 2019			134
47	PPRO	PP Properti Tbk	19 Mei 2015	239	145	117
48	PWON	Pakuwon Jati Tbk	09 Oktober 1989	628	577	659
49	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19 Desember 1997	82	159	87
50	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14 Mei 1990	7.413	5.713	6.965
51	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	09 Juli 2018		559	581
52	RODA	Pikko Land Development Tbk	22 Oktober 2001	201	371	269
53	SATU	Kota Satu Properti Tbk	05 Nopember 2018		140	112
54	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	07 Mei 1990	99	93	146
55	SMRA	Summarecon Agung Tbk	11 Juli 2014	1.160	853	1.082
56	TARA	Sitara Propertindo Tbk	11 Juli 2014	694	871	730
57	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk	10 Desember 2018			2.283
		JUMLAH		74.410	73.795	75.033
		RATA-RATA		1.583	1.419	1.416

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

Berdasarkan tabel 1.1 diatas menunjukkan rata-rata harga saham *property* dan *real estate* yang di publikasikan di BEI tahun 2017-2019 cenderung mengalami penurunan.

Beberapa teknik untuk menganalisis data keuangan dalam mengevaluasi posisi perusahaan diantaranya adalah rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan di dalam penelitian ini meliputi rasio likuiditas, rasio *leverage* dan rasio profitabilitas.

Sawir (2005:1) menyatakan bahwa likuiditas yang rendah akan berakibat pada menurunnya harga pasar saham perusahaan bersangkutan, namun likuiditas terlalu tinggi belum tentu baik karena pada kondisi tertentu hal tersebut menunjukkan banyak dana perusahaan yang menganggur (aktivitas sedikit) yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan.

Likuiditas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2019 mengalami penurunan. Hal tersebut sesuai dengan teori bahwa semakin rendah likuiditas maka berakibat pada penurunan harga saham.

Kasmir (2016:157) *Leverage* menunjukkan perbandingan antara seluruh utang dengan modal yang dimiliki. Jika *leverage* tinggi, maka kinerja perusahaan berdampak buruk karena utang semakin tinggi, sehingga dapat mengurangi keuntungan. Oleh karena itu, harga saham mengalami penurunan. Jika *leverage* menurun menggambarkan kinerja yang baik. Oleh karena itu, pengembalian semakin tinggi maka harga saham akan naik. *Leverage* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2019 mengalami kenaikan. Hal tersebut sesuai dengan teori bahwa semakin tinggi *leverage* akan mengalami penurunan pada harga saham.

Menurut (Kasmir, 2012:202) profitabilitas menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan perusahaan. Profitabilitas juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasi. Di samping hal itu pengembalian investasi menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin kecil (rendah) rasio ini semakin kurang baik, begitu pula harga saham juga menurun.

Profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2019 mengalami penurunan. Hal tersebut sesuai dengan teori bahwa semakin rendah profitabilitas maka berakibat pada penurunan harga saham. Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “PENGARUH LIKUIDITAS, *LEVERAGE*, DAN PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2017-2019”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat di tarik suatu perumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019?

2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, serta tujuan yang sudah diuraikan diatas, maka manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan bagi para investor, terutama yang tertarik dalam sektor *property* dan *real estate* guna memperoleh kepastian dan tingkat pengembalian dalam investasi yang dilakukannya.

## 2. Bagi pengembang ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat menambah peningkatan ilmu pengetahuan berupa perkembangan serta permasalahan dunia investasi, khususnya investasi saham pada Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan perluasan terhadap penelitian sejenis dengan proses yang lebih baik.