

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Property merupakan suatu hak, baik itu hak milik, hak guna, maupun hak sewa untuk memanfaatkan sebuah bangunan serta sebidang tanah dan apapun yang ada diatas lahan tersebut. *Real estate* merupakan lahan tanah beserta objek benda berupa bangunan maupun lainnya yang berdiri secara permanen diatas tanah tersebut. Perekonomian berkembang secara pesat, hal ini disebabkan karena persaingan dalam dunia semakin ketat. Tetapi dimasa pandemi seperti saat ini masih banyak perusahaan mengalami kerugian atau kebangkrutan karena tidak mampu bersaing dengan perusahaan lain.

Dengan adanya kebijakan pemerintah untuk mengurangi pajak dan bunga dimasa pandemi menjadi salah satu alasan agar masyarakat tidak ragu investasi *property* dimasa pandemi. Investasi pada sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu cara untuk berinvestasi jangka panjang. Namun, yang namanya berinvestasi tentu saja baik calon investor maupun investor harus bisa mengetahui prospek pada perusahaan yang akan di beli sahamnya. Perusahaan perlu untuk menganalisa prospek dari perusahaannya agar kedepannya bisa membuat rencana agar banyak investor yang tertarik untuk membeli saham yang dijual dan menghasilkan laba lebih tinggi lagi. Yang terjadi pada industry *property* dan *real estate* di Indonesia adalah pada tahun 2019 hingga 2021 harga saham menunjukkan kenaikan dan penurunan di setiap tahunnya (fluktuasi).

Table 1.1
Fenomena Penelitian

Kode Emiten	Periode	Laba Bersih	Total Aset	Aktiva Lancar	Harga Saham
BSDE	2019	3.130.076.103	54.444.849.052.447	24.256.712.740.291	1.255
	2020	486.257.814.158	60.862.926.586.750	28.364.288.311.886	1.225
	2021	1.538.840.956.173	61.469.712.165.656	28.397.860.868.620	1.005
KIJA	2019	141.140.307.068	12.184.611.579.312	8.540.885.742.465	292
	2020	45.249.873.535	12.200.175.979.870	8.519.726.344.155	214
	2021	87.635.897.475	12.292.090.330.026	8.638.908.717.781	166

PPRO	2019	360.895.336.040	19.584.680.576.433	12.784.155.509.975	68
	2020	106.377.057.578	18.588.970.471.992	11.490.844.438.332	94
	2021	21.019.897.927	21.086.427.083.575	13.368.116.150.617	58

Berdasarkan tabel diatas pada variabel laba bersih dimana salah satu indikator dijadikan fenomena yaitu Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yaitu jumlah pendapatan laba bersih pada perusahaan BSDE di tahun 2021 sebesar 1.538.840.956.173 mengalami kenaikan sebesar 2.164% namun nilai dari harga saham pada tahun 2021 sebesar 1.005 mengalami penurunan -0.179% dari tahun 2020.

Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) mempunyai total aset pada tahun 2021 sebesar 12.292.090.330.026 mengalami peningkatan peningkatan 0.007% dari tahun 2020. Namun nilai dari harga saham pada tahun 2021 sebesar 166 mengalami penurunan -0.224% dari tahun 2020.

PT PP Property Tbk (PPRO) mengalami peningkatan aktiva lancar pada tahun 2021 sebesar 13.368.116.150.617 mengalami peningkatan 0.163% dari tahun 2020. Namun nilai dari harga saham pada tahun 2021 sebesar 58 mengalami penurunan -0.382% dari tahun 2020.

Ircham Akbar dan Djawoto (2021) melakukan penelitian mengenai pengaruh ROA, DER dan CR terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* yang ada di Bursa Efek Indonesia yang membuktikan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap harga saham, DER berpengaruh negatif terhadap harga saham dan CR berpengaruh positif terhadap harga saham.

Berdasarkan hal-hal di atas, kami sebagai peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah di atas dengan judul yang akan kami teliti yaitu “Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, ROA dan Current Ratio Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2019 – 2021”.

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Harga Saham

Pertumbuhan penjualan merupakan tingkat stabilitas jumlah penjualan yang dilakukan oleh perusahaan untuk setiap periode tahun buku (Van Home dan Wachowicz,

2012). Jika perusahaan dapat memiliki tingkat pertumbuhan penjualan yang besar maka perusahaan tersebut akan membutuhkan penambahan aset. Dengan adanya pertumbuhan penjualan yang tinggi dan baik, maka akan menunjukkan bahwa keuntungan yang didapat juga baik dan memiliki prospek yang bagus dimasa yang akan datang. Dengan adanya hal ini, akan memberikan sinyal yang sangat positif kepada investor dan harga saham perusahaan juga akan meningkat sehingga menjamin untuk keberadaan dan keberlangsungan aktivitas perusahaan.

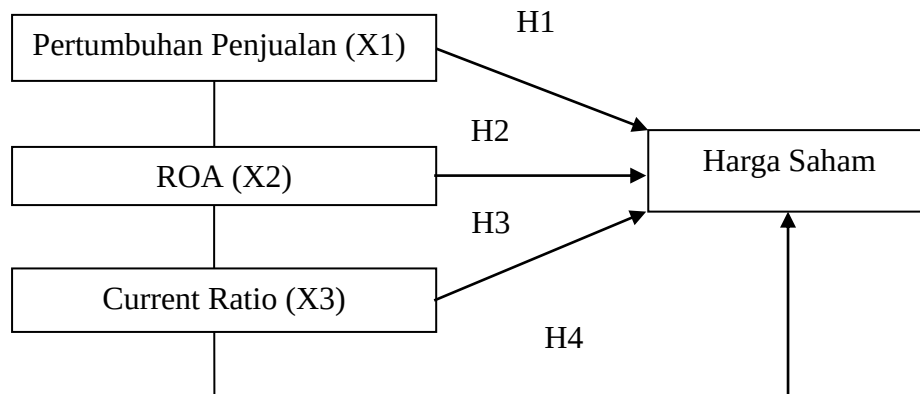
1.2.2 Pengaruh Return on Assets (ROA) Terhadap Harga Saham

Return On Asset merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas penggunaan aset perusahaan dalam menciptakan laba bersih (Hery, 2017). ROA menggambarkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba bersih setelah pajak dan total assets. Semakin tinggi rasio maka perusahaan akan semakin efektif dan menghasilkan keuntungan yang tinggi, sehingga berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan.

1.2.3 Pengaruh Current Ratio Terhadap Harga Saham

Current Ratio merupakan pengukuran yang digunakan secara luas untuk mengevaluasi likuiditas perusahaan dan kemampuan membayar hutang jangka pendek (Weygandt, 2013). Tinggi rendahnya *current ratio* perusahaan menunjukkan kesanggupan perusahaan tersebut dalam membayar kewajibannya. Hal ini akan mempengaruhi para investor untuk menanamkan saham pada perusahaan tersebut maka *current ratio* berpengaruh terhadap saham.

1.3 Kerangka Konseptual



- H1 : Pertumbuhan penjualan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.
- H2 : *Return on Asset* berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.
- H3 : *Current Rasio* berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.
- H4 : Pertumbuhan Penjualan, *Return on Asset*, *Current Ratio* berpengaruh simultan terhadap harga saham.