

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan bertransformasinya pasar usaha & teknologi sekarang ini, banyak industri yang memberikan beragam pilihan sumber dana pada penanam modal, dimana satu dari sekian sektor yang diminati ialah investasi. Investasi diinterpretasikan sebagai aktivitas penyimpanan modal dalam suatu atau sekian macam properti dalam tenggat waktu tertentu yang bertujuan untuk menghasilkan laba seperti pemasukan atau pertambahan nilai.

Seiring dengan kemajuan dari pembangunan sarana infrastruktur hal ini dapat dikelola dari berbagai sektor salah satunya yaitu di bidang properti dan *real estate*. Sektor properti dapat mendorong berbagai sektor ekonomi lainnya dengan menampung lebih banyak tenaga kerja yang dimana ini juga dapat meningkatkan taraf sosial masyarakat dan didukung juga dengan perkembangan dari sektor properti ini yang sangat pesat dikarenakan ketersediaan tanah yang tetap dan meningkatnya permintaan masyarakat akan tempat tinggal, perkantoran, dan lain sebagainya. Harga saham didefinisikan oleh Jogiyanto (2008:167 dalam Hutapea 2017) ialah harga sebuah saham yang disepakati di bursa efek pada tenggat spesifik yang ditetapkan oleh pedagang kemudian permintaan dan penawaran saham yang berkaitan di bursa efek yang menentukan. Maka dengan tingginya permintaan mengakibatkan harga saham semakin tinggi, sebaliknya, jika tingginya penawaran maka harga saham semakin rendah. Hal ini dilihat dari seberapa efisien manajemen perusahaan atas pemegang saham.

Berikut fenomena penelitian pada tiga entitas usaha pada sektor *property* dan *real estate* yang tercantum di BEI sepanjang tahun 2018-2021 yang diteliti secara triwulan, yaitu PT Asri Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Tbk, PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. Fenomena Penelitian PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI)

Table 1.1.1 Fenomena Penelitian PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI)

(dinyatakan dalam rupiah)

KWARTAL		Aktiva Lancar	Jumlah Hutang	Laba Bersih	Harga Saham
2019	I	2.077.063.210	11.393.829.066	158.105.771	310
	II	2.713.985.942	11.890.088.568	150.421.980	340
	III	2.473.463.402	12.050.431.179	198.538.061	292
	IV	2.521.030.734	11.332.052.391	1.012.947.312	240
2020	I	3.206.212.516	1.665.931.895	1.374.066.227	114
	II	1.947.473.665	11.523.072.278	516.799.652	129
	III	2.461.925.347	12.232.765.334	984.506.479	114
	IV	2.156.001.152	11.840.666.961	1.036.617.865	242
2021	I	3.206.212.516	13.665.931.895	1.374.066.227	236
	II	1.947.473.665	11.523.072.278	516.799.625	168
	III	2.461.925.347	12.232.765.334	984.450.537	167
	IV	2.156.001.152	11.840.666.961	1.036.617.865	162

Sumber: idx.co.id

**Table 1.1.2 Fenomena Penelitian
PT. Bekasi Fajar Industri Estate
Tbk (BEST)**

(dinyatakan dalam rupiah)

KWARTAL		Aktiva Lancar	Jumlah Hutang	Laba Bersih	Harga Saham
2019	I	2.848.316.512.765	2.137.868.461.074	95.425.738.430	240
	II	2.679.054.606.902	2.069.854.638.308	114.481.300.791	302
	III	2.715.360.247.143	2.077.908.490.821	210.838.623.755	246
	I V	2.600.730.976.855	1.930.728.238.615	380.152.937.259	208
2020	I	2.591.170.045.480	2.261.292.321.824	226.387.869.800	110
	II	2.515.016.335.911	1.963.786.453.815	37.278.948.365	122
	III	2.398.747.318.866	2.044.931.359.091	107.509.032.653	172
	I V	2.722.827.270.198	1.925.523.126.081	115.219.635.076	180
2021	I	2.648.151.173.496	1.918.479.139.650	54.765.061.197	150
	II	2.554.240.542.132	1.861.634.504.830	75.206.315.825	137
	III	2.491.702.827.931	1.796.164.316.790	90.765.089.457	133
	I V	2.512.714.351.541	1.752.315.039.995	71.095.023.263	133

Sumber: idx.co.id

**Table 1.1.3 Fenomena
Penelitian PT. Bumi Serpong
Damai Tbk, (BSDE)**

(dinyatakan dalam rupiah)

KWARTAL		Aktiva Lancar	Jumlah Hutang	Laba Bersih	Harga Saham
2019	I	21.071.974.012.253	21.395.717.268.400	715.662.492.479	1.405
	II	21.839.457.004.725	20.695.111.800.698	2.252.849.846.534	1.535
	III	20.507.731.109.697	20.400.119.781.465	2.521.371.983.907	1360
	I V	24.256.712.740.291	20.897.343.170.602	3.130.076.103.452	1.275
2020	I	29.955.962.620.044	27.921.841.016.912	308.658.992.563	740
	II	28.686.547.907.163	26.452.189.181.884	15.621.173.327	770
	III	28.876.216.952.071	26.612.079.230.404	627.596.142.899	755
	I V	28.364.288.311.886	26.391.824.110.926	486.257.814.158	1.225
2021	I	31.167.170.935.048	28.062.800.740.057	629.136.227.331	1190
	II	26.992.039.421.947	24.015.264.599.619	746.960.822.542	990
	III	27.785.852.805.950	24.692.431.091.351	1.032.403.038.109	980
	I V	28.397.860.868.620	25.575.995.151.814	1.538.840.956.173	1010

Sumber: idx.co.id

Dari data yang tertera, bisa dilihat bahwa PT. Alam Sutera Reality Tbk, terdapat aksi meningkatnya aktiva lancar yang sebesar 3,2M pada kuartal awal dan mengalami kerugian yang cukup banyak sebesar 1,9M yang terjadi pada kuartal kedua namun mengalami

kenaikan sebesar 1,5M pada kuartal ketiga. Meskipun demikian, jumlah hutang pada PT. Alam Sutera Realty Tbk mengalami penurunan hingga 1,6M pada kuartal pertama tahun 2020 dan mengalami peningkatan laba pada akhir kuartal 2019, 2020 dan 2021.

Dari data diatas dapat kita lihat meningkatnya permintaan akan properti dan real estate pada tahun 2019 kuartal awal dan turun masing-masing mencapai 60% pada kuartal kedua ditahun yang sama. Penurunan ini diakibatkan oleh penurunan angka penjualan dan permintaan akan properti dan real estate. Data tersebut juga mencatat adanya peningkatan utang usaha

terbanyak sepanjang tahun 2020 pada PT. Bumi Serpong Damai, hal ini dikarenakan melambatnya pertumbuhan produksi dari berbagai sektor selama *Covid-19* berlangsung yang dimana terjadinya pembatasan antara pertemuan secara langsung dan meningkatnya harga bahan pokok.

Laporan keuangan berperan sangat penting bagi perusahaan kedepannya. Dimana data laporan keuangan dapat digunakan sebagai penentu pengambilan keputusan. Dengan demikian investor dapat dengan bijak memilih perusahaan untuk berinvestasi, penilaian kinerja keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Tbk, dan PT. Bekasi Fajar Industri Estate Tbk dapat dilakukan dengan menghitung rasio likuid atau tidak likuid dapat diperoleh dengan dari menghitung *Current Ratio*, *Net Profit Margin*, dan *Total Asset Turnover*, *Debt to Equity Ratio* perusahaan.

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Pengaruh Current Ratio terhadap Harga Saham

Current Ratio (CR) yakni standar yang biasa dipakai saat mengetahui kemampuan menjalankan tanggung jawab jangka waktu singkat dikarenakan rasio ini menggambarkan sebesar apa permintaan dari kreditur waktu singkat diayomi oleh aktiva yang ditaksir menjadi dana pada tenggat waktu yang serupa dengan waktu pembayaran yang ditentukan. (Sawir 2010:8).

1.2.2 Pengaruh Net Profit Margin terhadap Harga Saham

Net Profit Margin (NPM) ialah menghitung sebesar apa pemasukan bersih entitas usaha dikomparasikan dengan daya jualnya. (Brigham dan Houston 2013:107). Artinya, semakin tinggi margin laba maka lebih besar juga pada meningkatnya harga saham.

1.2.3 Pengaruh Total Assets TurnOver terhadap Harga Saham

Total Asset TurnOver ialah rasio yang menghitung berputarnya segala properti entitas usaha dan dihitung melalui metode pembagian daya jual total properti (Brigham dan Houston 2010:139).

1.2.4 Pengaruh Debt to Equity Ratio

Debt to Equity Ratio ialah rasio yang dipakai dalam mengetahui komparasi antara jumlah utang dengan dana entitas usaha. Rasio ini bisa diplikasikan untuk menilai sebesar apa aktiva entitas usaha didanai dari utang (Kasmir 2012:166).

1.2.5 Pengaruh Harga Saham

Jogiyanto menginterpretasikan harga saham (2008:167) sebagai harga sebuah saham yang disepakati di bursa efek dalam tenggat periode yang ditetapkan oleh pedagang pasar kemudian permintaan dan penawaran yang berkaitan di bursa efek yang menentukannya. Dimana dengan mempelajari naik dan turunnya saham dapat meminimalkan resiko sekaligus memperoleh keuntungan. Hal ini juga dipengaruhi oleh beberapa sector, baik itu internal dan eksternal. Oleh karena itu, butuh penelaahan serta pengamatan yang lebih.

1.2.6 Real Estate

Bisnis properti dan real estate merupakan sebuah entitas usaha yang dilakukan oleh individu maupun entitas perusahaan yang mengkhususkan diri dalam kepemilikan dan pengelolaan properti. Properti yang dimaksud meliputi tanah, bangunan, serta semua fasilitas yang ada di dalamnya yang dianggap sebagai satu kesatuan. Kegiatan bisnis properti ini melibatkan berbagai aspek, termasuk namun tidak terbatas pada transaksi jual-beli atau sewa-menyewa properti, serta pembangunan dan pengembangan lahan. Dengan demikian, bisnis properti menjadi sebuah bidang yang kompleks yang melibatkan strategi investasi, pengelolaan risiko, serta pemahaman yang mendalam terhadap pasar properti lokal maupun global (Racka 2022:1).

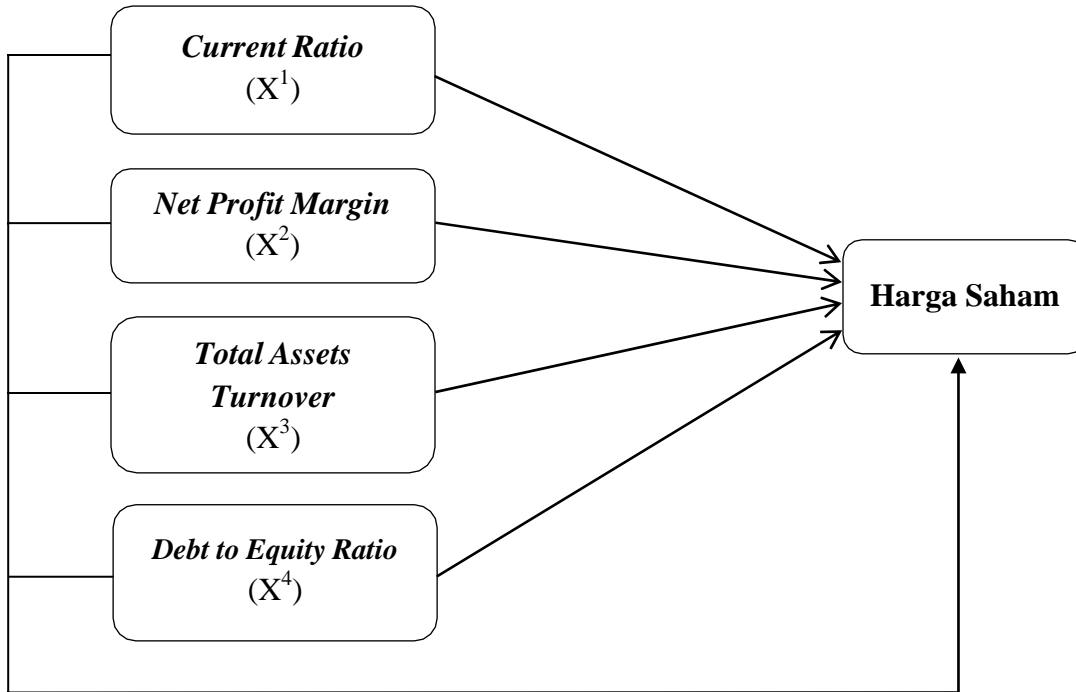
1.2.7 Pengaruh Modal terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate

Modal dapat mempengaruhi harga saham perusahaan real estate, sebagai indikator keberhasilan perusahaan yang memberikan capital gain dan menunjukkan prospek pertumbuhan. Ukuran perusahaan juga mempengaruhi harga saham, sebab perusahaan dengan ukuran yang lebih besar lebih mudah mendapatkan sumber pendanaan atau struktur modal, dan hanya focus dalam membayar hutang untuk peningkatan ukuran perusahaan. Namun modal tidak berpengaruh secara parsial terhadap harga saham perusahaan real estate. Pertumbuhan perusahaan dan kebijakan struktur modal juga memiliki pengaruh positif terhadap perubahan harga saham, namun kebijakan struktur modal tidak signifikan terhadap perubahan harga saham (Faluthy 2021:160).

Hasil penelitian yang diperoleh dengan melihat hubungan bervariasi antarvariable diatas membuat peneliti termotivasi membahas penelitian ini, berjudul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Net Profit Margin*, *Total Asset Turnover*, *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021”**

1.3 Kerangka Konseptual

Berikut gambaran kerangka pemikiran dari penelitian ini:



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

1.4 Hipotesis penelitian

Mengacu pada keluaran penelitian yang lebih dahulu dan kerangka teoritis, didapatkan hipotesis pada penelitian ini sebagai berikut:

H^1 : *Current Ratio* berdampak krusial pada harga saham

H^2 : *Net Profit Margin* berdampak substansial pada harga saham

H^3 : *Total Assets Turnover* berdampak besar pada harga saham

H^4 : *Debt to Equity Ratio* mempunyai dampak besar pada harga saham

H^5 : *Current Ratio, Net Profit Margin, Total Assets Turnover, & Debt to Equity Ratio* berdampak pada harga saham,