

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan kondisi perekonomian yang semakin pesat dan adanya yang semakin tajam dalam pasar global merupakan suatu tantangan dan peluang bagi perusahaan untuk melakukan perkembangan usahanya. Pasar modal perusahaan real estate dan property di Indonesia saat ini berkembang dengan cepat. Hal ini ditandai dengan banyaknya perusahaan property dan real estate yang *go public* di Indonesia ([www.idx.com](http://www.idx.com)).

Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin kian meningkat menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor properti dan real estate juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan properti dan real estate tumbuh dengan pesat. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan real estate di Indonesia. Disamping itu, perkembangan sektor properti juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian merespon nya dengan membeli saham perusahaan properti dan real estate di pasar modal.

Perkembangan perusahaan di sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami peningkatan pada tahun 2014 hingga 2016. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia sebesar 6,5%. Tahun 2013-2014 penjualan properti dan real estate mencapai puncaknya karena rendahnya tingkat suku bunga sehingga membuat bergairah dalam penjualan properti dan real estate. Kondisi properti dan real estate melambat pada tahun 2014 karena pengetatan aturan Bank Indonesia dan kondisi politik. Hingga tahun 2016 sektor properti dan real estate belum pada posisi yang baik. Dari tren tersebut bisa di katakan bahwa

hingga tahun 2016 sektor properti dan real estate mengalami tekanan, namun membaik pada tahun 2017. Pertumbuhan properti dan real estate mencapai puncaknya, dan harga properti dan real estate mengalami kenaikan yang sangat tinggi pada tahun 2018-2019 (Asriman, 2019).

Perkembangan perekonomian yang semakin pesat menuntut perusahaan melakukan perluasan usaha, dapat dilihat dengan pesatnya perkembangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pemegang saham dari Bursa Efek Indonesia adalah perusahaan yang terpilih menjadi anggota BEI dan perusahaan inilah yang disetujui melakukan kegiatan perdagangan efek di BEI. Pasar modal merupakan sarana atau wadah untuk mempertemukan antara penjual dan pembeli instrument keuangan dalam rangka investasi (Hadi, 2015: 17).

Dengan berkembang pasar modal merupakan salah satu indikator yang terus dipantau. Pemantauan terhadap pasar modal dilakukan selain karena pasar modal merupakan bagian dari sistem keuangan. Hal yang dipantau dari pasar modal antara lain adalah nilai transaksi dan volume transaksi, kapitalisasi pasar, jumlah emiten, serta indeks harga saham gabungan (IHSG).

Pasar modal di Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI) memiliki fungsi dari sisi makro ekonomi, yaitu sebagai sarana peningkatan pendapatan negara dan indikator perekonomian negara. Bursa efek merupakan sarana pasar modal di Indonesia dalam memperjualbelikan saham.

Pasar modal merupakan tempat bagi perusahaan yang membutuhkan dana dan menawarkan surat berharga dengan cara *listing* terlebih dahulu di pasar modal sebagai emiten. Salah satu surat berharga yang cukup populer diperjualbelikan dipasar modal adalah saham karena apabila dibandingkan dengan investasi surat berharga atau sekuritas lainnya saham sangat memungkinkan investor meraih return atau keuntungan yang lebih besar dalam waktu relatif singkat (*high return*)

meskipun saham juga memiliki sifat high risk dimana suatu saat harga saham bisa menurun dengan cepat.

Harga saham merupakan salah satu tolak ukur ketertarikan bagi para investor untuk menanamkan modalnya di suatu perusahaan dengan melihat nilai perusahaannya. Tinggi rendahnya nilai perusahaan dapat dilihat dari keberhasilan pengelolaan perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Kepercayaan investor atau calon investor sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Jika harga saham yang tinggi dapat dipertahankan, maka kepercayaan investor atau calon investor terhadap emiten juga semakin tinggi dan hal ini dapat menaikkan nilai emiten. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus-menerus maka dapat menurunkan nilai emiten di mata investor atau calon investor.

**Tabel 1.1 Data Harga Saham (Y) Perusahaan Properti dan Real Estate  
Yang Terdaftar di BEI**

No	Emiten	Harga Saham (Dalam Rupiah)	
		2019	2020
1.	BIPP	50	50
2.	BKSL	75	51
3.	CTRA	1.060	935
4.	DART	328	244
5.	DILD	274	220
6.	DUTI	4.990	3.840
7.	ELTY	50	50
8.	FMII	450	500
9.	GMTD	16.500	17.975
10.	KIJA	304	210
11.	LPCK	1.030	1.400
12.	LPKR	242	226
13.	MDLN	210	51
14.	MTSM	224	197
15.	MORE	700	324
16.	PLIN	3.490	2.500
17.	PWON	595	550
18.	RBMS	68	50
19.	RDTX	5.275	5.300
20.	SMDM	1.340	103
21.	SMRA	1.050	840

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

Berdasarkan Tabel 1 diatas, dapat dilihat bahwa data harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Harga saham pada emiten SMDM mengalami penurunan pada tahun 2019-2020, yaitu pada tahun 2019 sebesar Rp 1.340, pada tahun 2020 sebesar Rp 103. Pada emiten RDTX nilai harga sahamnya mengalami kenaikan di setiap tahunnya yakni di tahun 2019-2020. Pada tahun 2019 harga sahamnya sebesar Rp 5.275, pada tahun 2020 harga sahamnya sebesar Rp 5.300. Pada emiten MORE nilai harga saham mengalami penurunan pada setiap tahunnya. Pada tahun 2019 sebesar Rp 700 Pada tahun 2020 harga saham nya sebesar Rp 340. Hal ini menjelaskan bahwa nilai kualitas pada emiten RDTX baik karena mengalami kenaikan secara terus menerus pada tahun 2019-2020.

Saham merupakan surat berharga yang menunjukkan hak pemodal sebagai bukti kepemilikan pribadi maupun institusi dalam suatu perusahaan. Harga saham dapat di nilai berdasarkan nilai nominalnya, nilai buku, nilai dasar, atau nilai pasarnya.

Saham adalah surat surat bukti atau kepemilikan bagian modal suatu perusahaan. Saham adalah salah satu sumber dana yang diperoleh perusahaan yang berasal dari pemilik modal dengan konsekuensi perusahaan harus membayarkan deviden.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN

**Tabel 1.2 Data Profitabilitas (X1) Leverage (X2) Ukuran Perusahaan (X3)  
Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI Periode 2019-  
2020 (Dalam Jutaan Rupiah)**

KODE	PROFITABILITAS		LEVERAGE		UKURAN PERUSAHAAN	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
BIPP	0.022274059	0.044233235	0.938795725	0.761909021	26.10087109	28.38551046
BKSL	0.003989985	0.03028114	0.614975906	0.792297814	30.48029727	30.54180697
CTRA	0.035453645	0.034917322	1.037884493	1.248610857	17.40445984	17.48559415
DART	0.037898382	0.060121065	1.07562138	1.284101755	22.65202275	22.61880272
DILD	0.029552314	0.004391976	1.042537659	1.595672862	30.32412662	30.38480109
DUTI	0.093555388	0.046418845	0.301909797	0.33139683	30.25483626	30.25232352
ELTY	0.066414102	0.027602636	0.399499588	0.40157984	16.32750694	16.28559422
FMII	0.003048661	0.001700917	0.421376742	0.392723411	13.7010723	13.6770608
GMTD	0.063308709	0.107310406	0.604704919	0.687908428	27.73314271	27.61826322
KIJA	0.011583488	0.003708953	0.931914089	0.948830669	23.22343965	23.22471621
LPCK	0.031428499	0.375159189	0.122830535	0.477326444	16.31852133	16.08965194
LPKR	0.037427315	0.185844084	0.602252788	1.200145883	17.8242897	17.76399046
MDLN	0.006554005	0.118779487	1.643730773	2.518793039	30.39195865	30.32902363
MTSM	0.105522822	0.119539516	0.430097673	0.616732985	25.06005462	25.01264747
MORE	0.013977469	0.053939873	0.11806888	0.164528319	29.09527598	29.05026384
PLIN	0.043715083	0.048678166	0.084009403	0.109101725	23.25282962	23.19271289
PWON	0.124153178	0.04229643	0.442068307	0.503452669	23.98501544	23.99885485
RBMS	0.029358418	0.059729987	0.334686252	0.358545276	27.41608313	27.35717076
RDTX	0.083258546	0.084587124	0.107372485	0.0856558	28.65913528	28.6574432
SMDM	0.022833593	0.005842384	0.224674589	0.209178297	28.79828007	28.79476891
SMRA	0.025080968	0.00986694	1.586046609	1.743053992	23.91955478	23.93903822
<b>RATA-RATA</b>	<b>0.042399459</b>	<b>0.069759508</b>	<b>0.622145647</b>	<b>0.782454567</b>	<b>24.424894</b>	<b>24.50762093</b>

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

Rasio profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Rasio laba ini umumnya diambil dari laporan neraca dan laporan laba rugi, berdasarkan dari kedua itu akan dapat ditentukan hasil analisis sejumlah rasio dan selanjutnya rasio tersebut digunakan untuk menilai beberapa aspek tertentu dari operasi perusahaan. Secara sederhana laporan laba rugi terdiri dari penjualan bersih, laba kotor, laba operasi, laba sebelum pajak, laba setelah pajak dan laba yang tersedia bagi pemegang saham biasa. Apabila profitabilitas suatu perusahaan terus menurun dan bahkan berjumlah negatif maka kemungkinan perusahaan mengalami kebangkrutan akan semakin besar (Ikhsan, 2018: 97).

Menurut Hidayat (dalam Respati, 2015: 3). Profitabilitas perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut, dengan kata lain Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu

Berdasarkan tabel 2 diatas, yang menunjukkan data profitabilitas yang diukur dengan rasio *return on asset* (ROA) yang dihitung menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi total aset pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Nilai rata-rata pada tahun 2019 sebesar -0,042399459, pada tahun 2020 meningkat menjadi sebesar 0,069759508. Nilai rata-rata *return on asset* pada perusahaan properti dan real estate mengalami fluktuasi pada setiap tahunnya.

Rasio leverage mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* (utang ekstrem) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut. Semakin besar hutang maka semakin tinggi kemungkinan perusahaan tidak mampu melunasi hutang-hutangnya ketika jatuh

tempo, sehingga dapat menjadi indikasi bahwa nantinya perusahaan akan mengalami *financial distress*.

Dilihat dari tabel diatas yang menunjukkan data Leverage yang diukur menggunakan rasio yang digunakan adalah *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* merupakan pembagian total hutang (*total liabilities*) dan total modal sendiri (*total shareholders equity*), semakin rendah *debt equity* semakin baik karena aman bagi kreditor saat likuidasi (Liana, 2017: 53). Pada tahun 2019 sebesar 0,622145647, pada tahun 2020 meningkat menjadi sebesar 0,782454567. Nilai rata-rata *debt equity ratio* perusahaan properti dan real estate mengalami kenaikan setiap tahunnya. Semakin tinggi nilai DER perusahaan maka semakin tidak menguntungkan perusahaan karena semakin besar resikonya.

Ukuran perusahaan adalah suatu skala yang dapat mengklasifikasikan perusahaan besar dan kecil menurut berbagai cara, yaitu total aset penjualan, nilai pasar saham, rata-rata tingkat penjualan. Lebih lanjutnya ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva dan jumlah penjualan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktiva yang dimiliki. Pada tahun 2019 sebesar 24.424894, Pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 24.50762093. Nilai rata-rata ukuran perusahaan pada perusahaan properti dan real estate mengalami fluktuasi pada setiap tahunnya. Perusahaan dengan total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan karena dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif panjang. Selain itu, hal ini juga mencerminkan bahwa perusahaan relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang kecil. Selain itu perusahaan besar cenderung akan melakukan diversifikasi usaha lebih banyak dari pada perusahaan kecil. Oleh karena itu kemungkinan kegagalan dalam menjalankan usaha atau kebangkrutan akan lebih kecil (Christine et al., 2019: 4).



Penelitian mengenai harga saham sebelumnya sudah pernah dilakukan beberapa kali oleh peneliti terdahulu. Namun hasil penelitian terdahulu belum memperoleh hasil penelitian yang konsisten seperti pada penelitian yang dilakukan oleh Fernanda (2021) dan Tyas (2020) mengenai profitabilitas, memperoleh hasil bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Marlinda (2020) memperoleh hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Fernanda (2021) tentang leverage, memperoleh hasil penelitian bahwa leverage memiliki pengaruh terhadap harga saham. Sedangkan Tyas (2020) memperoleh hasil penelitian bahwa leverage tidak berpengaruh terhadap harga saham. Mengenai ukuran perusahaan, penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penelitian ini memiliki pengaruh terhadap harga saham.

Karena adanya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu yang belum konsisten, maka peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di BEI”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka dapat diidentifikasi beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Harga saham emiten MORE mengalami penurunan di setiap tahunnya. Sehingga berdasarkan data tersebut setiap perusahaan diharapkan dapat meningkatkan permintaan terhadap saham suatu Emiten agar setiap tahunnya tidak mengalami penurunan secara terus menerus.

2. Harga saham pada emiten GMTD mengalami kenaikan pada setiap tahunnya. Sedangkan untuk memperoleh harga saham yang baik perusahaan harus meningkatkan permintaan terhadap saham suatu emiten.

### **C. Batasan Masalah**

Pembatasan masalah ini bertujuan agar penelitian ini fokus pada pokok permasalahan yang akan dibahas dan untuk menghindari kesalahan dalam penelitian. Dalam penelitian ini peneliti membatasi masalah dengan menggunakan 3 rasio yang mempengaruhi harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI yaitu:

1. Profitabilitas yang diukur menggunakan proxy ROA.
2. Leverage yang diukur menggunakan proxy DER.
3. Ukuran Perusahaan yang diukur menggunakan Proxy Ln (Total Asset)

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate?
2. Apakah Leverage berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate ?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate?
4. Apakah Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate secara simultan?

## **E. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan permasalahan sebelumnya, maka tujuan dan manfaat sumber penelitian yakni sebagai berikut :

### **1. Tujuan**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti secara empiris terhadap hal-hal tersebut diatas, antara lain :

- a. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Leverage terhadap Harga Saham.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham
- d. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham secara simultan

### **2. Manfaat**

Manfaat yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah:

#### **a. Bagi Perusahaan**

Penelitian berikut dapat sebagai bahan informasi bagi perusahaan terkait tentang Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham.

#### **b. Bagi Peneliti**

Memberikan pengembangan ilmu pengetahuan, menambah wawasan serta pola pikir di dalam menganalisis hubungan Profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham. Serta menjadi syarat agar memperoleh gelar sarjana

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang dalam pengembangan ilmu ekonomi, khususnya menjadi bahan referensi dan perbandingan untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

