

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG PENELITIAN**

Perkembangan pasar modal di Indonesia pada awalnya belum menunjukkan peran yang signifikan bagi ekonomi Indonesia. Hal tersebut disebabkan masih minimnya minat masyarakat dan masih kurangnya ilmu mengenai pasar modal serta masih sedikitnya jumlah emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Tetapi saat ini, dengan bertambahnya pengetahuan umum masyarakat tentang pasar modal dan munculnya kebijakan pemerintah terkait investasi, jumlah emiten dari tahun ketahun mengalami peningkatan yang signifikan. Salah satu kebijakan pemerintah pada Undang-Undang No.25 tahun 2007 tentang penanaman modal dalam rangka peningkatan penanaman modal untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan rill.

Pasar modal merupakan pertemuan antara pihak yang kekurangan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan cara memperdagangkan surat berharga yang dimilikinya. Dapat diartikan juga pasar yang memperdagangkan sekuritas yang mempunyai jangka waktu yang panjang, seperti obligasi dan saham. Pasar modal telah memperluas pilihan dalam sumber dana terutama sumber dana jangka panjang, dan memperbanyak pilihan investasi, sehingga peluang untuk meningkatkan fungsi kepentingan semakin lebih besar. Dengan tersedianya pasar modal, investor dapat

memperbesar jaringan bisnis dan mendapatkan keuntungan dengan memperjualbelikan saham mereka (Faleria et al., 2017).

Pandangan sebuah perusahaan pasti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, salah satunya adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah persepsi investor tentang sebuah perusahaan, sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai suatu perusahaan yang terbentuk melalui indeks pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang investasi. Pengeluaran modal memberikan sinyal investasi yang positif kepada manajer tentang pertumbuhan masa depan perusahaan, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Tingginya harga saham membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham. Nilai perusahaan juga mempengaruhi minat calon pembeli saham perusahaan di pasar modal (Silvia Indrarini 2019:2). Keberhasilan suatu perusahaan salah satunya bisa dilihat dari kinerja keuangan yang menunjukkan keadaan baik. Hal ini dapat dilihat ketika perusahaan memperoleh laba yang berasal dari kegiatan bisnis perusahaan, sehingga laba menjadi salah satu tolak ukur kinerja keuangan perusahaan. Baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan yang telah dibuat oleh perusahaan.

Dilihat dari perkembangan perusahaan real estate dapat disimpulkan bahwa kebutuhan properti seperti rumah, apartemen, hotel, dan lainnya sangat tinggi. Hal tersebut terjadi karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang terus

meningkat. Potensi ini dapat dimanfaatkan oleh para pengembang untuk membangun property yang sesuai dengan keinginan masyarakat. Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatatkan sektor paling moncer sepanjang awal tahun 2019 ini adalah properti, real estate dan *building construction*. Tercatat sektor yang diisi saham-saham properti tersebut tumbuh hingga 7,37% *year to date* (ytd). Tertinggi dari sembilan sektor yang ada di BEI. Menurut Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia pada triwulan II 2021, terjadi peningkatan harga properti residensial, dimana (IHPR) tercatat sebesar 1,49% (yoy) lebih tinggi dibandingkan pada triwulan I-2021 yaitu sebesar 1,35% (yoy). Data tersebut menunjukkan masih adanya pergerakan harga properti yang positif di tengah pandemi. Hal tersebut juga menunjukkan terus meningkatnya permintaan akan properti residensial.

Penjualan properti residensial primer triwulan II-2021 secara tahunan menunjukkan penurunan. Penjualan rumah pada periode tersebut tercatat terkontraksi -10,01% (yoy), menurun dari 13,956% (yoy) pada triwulan sebelumnya, namun lebih baik dari kontraksi -25,6% (yoy) pada triwulan II-2020. Penurunan volume penjualan pada triwulan II-2021 terjadi pada tipe rumah kecil (-15,4%, yoy) dan besar (-12,99%, yoy), sedangkan tipe rumah menengah tercatat tumbuh melambat (3,63%, yoy).

Rasio keuangan adalah suatu hubungan yang ditentukan dari informasi keuangan suatu perusahaan dan digunakan untuk tujuan perbandingan. Analisis rasio keuangan dilakukan oleh auditor yang independen dan merupakan tanggung jawab direktur perusahaan dan direktur keuangan perusahaan.

Analisis rasio ini biasanya dilakukan oleh suatu perusahaan dengan secara berkala sesuai dengan kebijakan dari perusahaan (Ross et al., 2015: 62).

Rasio likuiditas, semakin likuid suatu perusahaan, maka semakin kecil kemungkinan perusahaan tersebut mengalami kesulitan keuangan (yaitu, kesulitan dalam membayar utang-utang atau membeli berbagai aset yang diperlukan). Sehingga dapat dikatakan bahwa rasio ini memiliki kegunaan untuk dapat mengetahui kemampuan pembiayaan serta memenuhi kewajiban keuangan (Ross, et al., 2015: 27). *Current ratio* yang menurun diakibatkan oleh besarnya peningkatan utang lancar dibandingkan dengan aktiva lancar, hal ini dikarenakan pinjaman terhadap bank meningkat dari periode sebelumnya. *Current ratio* yang menurun menyebabkan meningkatnya perubahan laba yang disebabkan karena efisiensi biaya modal, akibatnya perusahaan akan mengalami kesulitan dalam melunasi utang lancarnya.

Rasio solvabilitas digunakan untuk menangani kemampuan jangka panjang perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang lebih umum atau kewajiban keuangannya. Rasio ini biasanya disebut juga dengan rasio financial leverage atau hanya rasio leverage (Ross, et al., 2015: 66). Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk melihat besarnya aktiva perusahaan yang dibantu oleh hutang. *Time interest earned* yang rendah menunjukkan kemampuan yang jelek dari perusahaan dalam melunasi beban bunga. Jika *time interest earned* semakin turun secara terus menerus maka akan menyebabkan masalah dan berujung pada kegagalan membayar bunga.

Rasio aktivitas adalah rasio keuangan yang mengukur bagaimana perusahaan secara efektif mengelola aktiva-aktivananya (Ratningsih & Alawiyah,2017). *Total Asset Turnover* yang rendah menunjukkan perusahaan terlalu banyak menempatkan dananya dalam bentuk aset dasar. Sedangkan *Total Assets Turnover* yang tinggi menunjukkan perusahaan menggunakan sedikit aset atau aset yang digunakan sudah usang.

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan aset dan mengelola kegiatan operasinya (Ross, et al., 2015: 72). *Gross Profit Margin* yang rendah mengindikasikan bahwa perusahaan kurang mampu mengendalikan biaya produksi dan harga pokok penjualannya, sehingga menyebabkan keadaan operasi perusahaan akan semakin menurun.

Pertumbuhan aset ialah cerminan perusahaan dalam keberhasilan kegiatan operasionalnya untuk menghasilkan laba dan ketersediaan dana internal perusahaan (Utari, 2019). Pihak luar akan semakin percaya terhadap suatu perusahaan apabila perusahaan tersebut mengalami peningkatan aset.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa variabel pengaruh ratio keuangan mempunyai hubungan atau ada kaitannya dengan naik turunnya harga saham suatu perusahaan.

Berdasarkan penjelasan diatas maka judul yang diambil penulis dalam penelitian ini ialah **“Dampak Penurunan Ratio Keuangan Terhadap Harga Saham Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**. Dimana laporan keuangan tahunan pada

perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2021 merupakan laporan keuangan yang akan menjadi bahan penelitian penulis.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan yang mengalami penurunan sebelum tahun diteliti berdasarkan rasio *Current Ratio*, *Time Interes Earned Ratio*, *Total Asset Turn Over*, dan *Gross Profit Margin* apakah memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan yang mengalami penurunan sebelum tahun diteliti berdasarkan rasio
  - a. *Current Ratio* apakah memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?
  - b. *Time Interes Earned Ratio* apakah memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?
  - c. *Total Asset Turn Over* apakah memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?
  - d. *Gross Profit Margin* apakah memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?
3. Manakah rasio keuangan perusahaan yang mengalami penurunan sebelum tahun diteliti yang terdiri dari *Current Ratio*, *Time Interes Earned Ratio*,

*Total Asset Turn Over*, dan *Gross Profit Margin* yang berpengaruh dominan terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI?

### C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menganalisis pengaruh secara simultan kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan rasio sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI
2. Untuk menganalisis kinerja keuangan berdasarkan rasio :
  - a. *Current Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan rasio sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI
  - b. *Time Interes Earned Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan rasio sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI
  - c. *Total Asset Turn Over* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan rasio sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI
  - d. *Gross Profit Margin* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan rasio sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI
3. Untuk menganalisis manakah ratio keuangan yang berpengaruh dominan terhadap harga saham pada perusahaan real estate yang mengalami penurunan sebelum tahun diteliti yang terdaftar di BEI

#### **D. KEGUNAAN PENELITIAN**

Dari penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teori**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ekonomi dan menjelaskan bagaimana rasio keuangan mempengaruhi harga saham perusahaan. Selain itu, penelitian ini sangat menarik bagi peneliti karena dapat menjadi referensi untuk studi tentang rasio keuangan.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Peneliti**

Penelitian ini sangat menarik bagi peneliti karena peneliti ingin mengetahui lebih dalam mengenai topik harga saham dan factor-faktor yang mempengaruhinya.

###### **b. Bagi Investor**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan investor dalam mengambil keputusan investasinya.

###### **c. Bagi Perusahaan**

Mengetahui dan memahami motif investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan sehingga manajemen perusahaan dapat menyusun strategi perusahaan untuk menarik para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.