

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian**

Kemajuan pembangunan serta perekonomian di suatu negara tidak terlepas dari peran investasi. Menurut Makmur (2022) investasi menjadi hal penting karena berfungsi sebagai modal dan penggerak potensi-potensi sumber daya yang dimiliki oleh suatu negara. Investasi memberikan kontribusi yang besar untuk pertumbuhan ekonomi karena investasi dapat mendorong aktivitas perekonomian (Rusli, 2021).

Kegiatan investasi menyerap kelebihan dana-dana menganggur yang dimiliki oleh masyarakat maupun perseroan, untuk kemudian menyalurkannya ke para pengusaha yang membutuhkan modal tambahan untuk meningkatkan produktivitas usahanya. Dana investasi dapat menambah jumlah produksi barang dan jasa yang dipasarkan di dalam negeri maupun untuk tujuan ekspor. Kegiatan tersebut selanjutnya akan berdampak pada terciptanya lapangan pekerjaan. Adanya investasi juga menambah penerimaan pemerintah dari pajak maupun penerimaan negara dalam bentuk lainnya. Keseluruhan hal-hal tersebut sangat mendukung kegiatan ekonomi nasional.

Selain baik untuk kepentingan negara, melakukan investasi juga memberikan manfaat secara pribadi. Manfaat investasi meliputi, kebebasan finansial yang diperoleh dari penghasilan tetap yang dihasikan, perlindungan aset dari inflasi dan untuk meningkatkan kekayaan dengan menerima tingkat

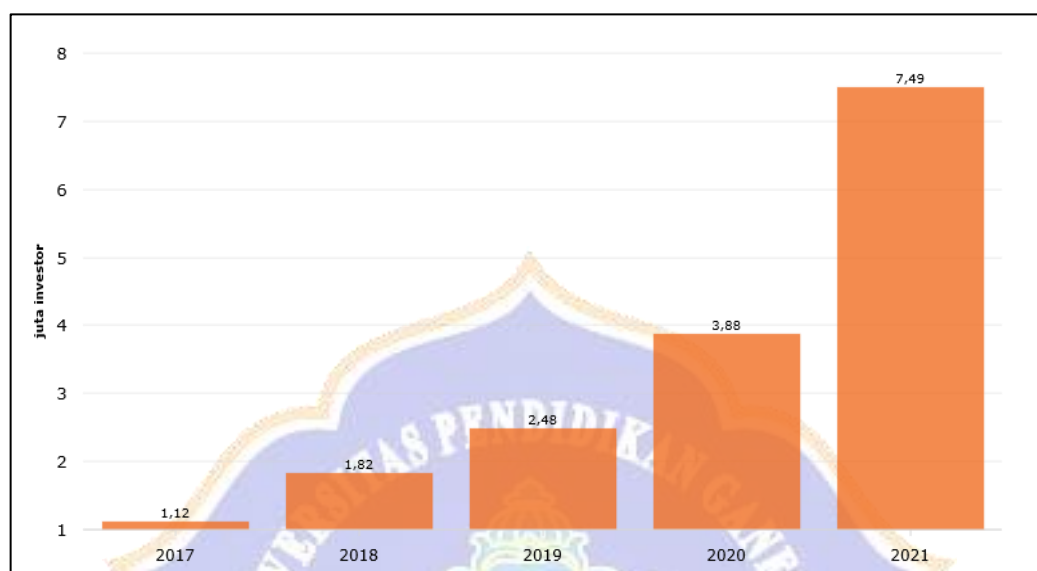
pengembalian setelah pajak yang lebih besar daripada tingkat inflasi, serta sebagai cadangan dana untuk kebutuhan darurat (Idris, 2021).

Sepanjang tahun 2021, perkembangan investasi di Indonesia memperoleh sejumlah pencapaian positif walau masih dalam situasi pandemi Covid-19. Pasar modal berhasil menghimpun dana investasi sebesar Rp 363,28 triliun yang merupakan nilai tertinggi sepanjang sejarah Bursa Efek Indonesia (Pahlevi, 2022). Direktur Utama Bursa Efek Indonesia, Inarno Djajadi (2021) juga mengungkapkan aktivitas investasi sepanjang tahun 2021 tumbuh secara positif, dapat diketahui dari kinerja Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang telah mencapai Rp 6.600,68 pada tanggal 29 Desember 2021. Pertumbuhan IHSG bahkan sempat menembus rekor baru puncak tertinggi, yakni Rp 6.723,39 pada 22 November 2021, melampaui IHSG sebelum terjadinya pandemi (Safitri, 2021).

Rata-rata Nilai Transaksi Harian (RNTH) tercatat di angka Rp 13,39 triliun atau naik lebih dari 45% dibandingkan posisi akhir tahun 2020 yakni Rp 9,2 triliun. Selanjutnya, frekuensi transaksi harian juga telah mencapai angka 1,29 juta kali transaksi atau naik 91% dibandingkan akhir tahun 2020 dan merupakan nilai tertinggi jika dibandingkan dengan Bursa di Kawasan ASEAN sepanjang tiga tahun terakhir. Pertumbuhan signifikan juga tercermin pada rata-rata volume transaksi harian yang telah mencapai Rp 20,6 miliar saham atau naik lebih dari 80% dibandingkan akhir tahun 2020 (Hamdani, 2021).

Pencapaian positif turut tercermin dari meningkatnya minat masyarakat untuk berinvestasi di pasar modal Indonesia. Berdasarkan data yang dicatat oleh

Otoritas Jasa Keuangan (2022), berikut disajikan grafik jumlah investor di pasar modal Indonesia selama lima tahun terakhir.



Gambar 1.1  
Jumlah Investor Pasar Modal Tahun 2017-2021  
(Sumber: Otoritas Jasa Keuangan)

Berdasarkan Gambar 1.1 diketahui bahwa telah terjadi pertumbuhan jumlah investor yang signifikan selama kurun waktu lima tahun terakhir, yakni tahun 2017-2021. Pada 2017, jumlah investor pasar modal tercatat sebanyak 1,12 juta. Jumlah ini meningkat 44% menjadi 1,82 juta pada 2018. Selanjutnya, jumlah investor meningkat lagi 53% menjadi 2,48 juta pada 2019. Pada 2020, jumlah investor meningkat 56,2% menjadi 3,88 juta. Hingga meningkat 92,7% menjadi 7,48 juta investor pada 2021, jumlah ini bahkan meningkat hampir 7 kali lipat dibandingkan tahun 2017. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa minat investasi di Indonesia tumbuh pesat selama lima tahun terakhir.

Peningkatan jumlah investor di Indonesia mengindikasikan adanya pertumbuhan investor pemula yang semakin banyak jumlahnya. Investor pemula adalah investor baru yang belum memiliki pengalaman terkait investasi, sehingga berpeluang lebih besar untuk gagal dalam berinvestasi. Oleh karenanya dalam memilih jenis investasi, investor pemula ini perlu memiliki pengetahuan investasi yang cukup agar dana investasinya dapat menghasilkan keuntungan dan terlindungi dari risiko. Untuk mewujudkan hal tersebut, diperlukan suatu keputusan yang tepat untuk memilih jenis investasi yang cocok, aman, dan prospek.

Dalam beberapa tahun terakhir, saham menjadi salah satu dari sekian banyak pilihan investasi yang cukup diminati investor asing maupun lokal. Menurut Bursa Efek Indonesia saham adalah tanda penyertaan modal pada suatu perusahaan. Didukung regulasi yang jelas, tingkat keamanan yang tinggi, serta kemudahan akses pasar saham, menjadikan saham sebagai instrumen investasi yang tidak hanya diminati oleh investor kelas atas, tetapi juga menarik minat investor kecil. Hal tersebut terbukti dengan bertambahnya jumlah saham yang ditransaksikan serta kian tingginya volume perdagangan saham.

Saham banyak dijadikan sebagai pilihan oleh investor karena dapat memberikan keuntungan yang besar. Keuntungan tersebut diperoleh dari pembagian dividen dan *capital gain* (Fadhil dkk, 2022). Dividen merupakan suatu bagian dari laba bersih perusahaan yang diberikan pada pemegang saham. Sedangkan *capital gain* merupakan suatu keuntungan yang berasal dari selisih harga jual serta harga beli saham, ketika harga jual lebih tinggi dari harga beli.

Gambar berikut menyajikan ilustrasi perolehan capital gain karena kenaikan harga saham.



Gambar 1.2  
Grafik Indeks Harga Saham Gabungan Tahun 1999-2021  
(Sumber : Yahoo Finance)

Berdasarkan Gambar 1.2 dapat dilihat pertumbuhan harga saham selama 20 tahun terakhir. Pada akhir tahun 2001, IHSG senilai Rp 385,20. Sedangkan IHSG penutupan di tahun 2021 mencapai nilai Rp 6,600,68. Artinya selama 20 tahun terakhir harga saham mengalami kenaikan sebesar 1.713% atau 17 kali lipat. Keuntungan ini murni dari kenaikan harga saham (*capital gain*) dan belum memasukkan keuntungan dari pembagian deviden, jika pembagian deviden dimasukkan return saham pasti akan lebih lagi. Hal ini menunjukkan kekuatan instrumen investasi saham dalam memberikan keuntungan yang sangat tinggi dibandingkan dengan instrumen investasi lain.

Berdasarkan data pada Bursa Efek Indonesia (2021) dalam berinvestasi saham ada beberapa sektor industri yang dapat dijadikan pilihan meliputi, sektor energi, sektor barang baku, sektor perindustrian, sektor barang konsumen primer,

sektor barang konsemen non-primer, sektor kesehatan, sektor keuangan, sektor keuangan dan real estat, sektor tektonologi, sektor infrastruktur, sektor tranformasi dan logistik, serta sektor produk investasi tercatat.

Sektor yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sektor properti dan real estat. Hal ini karena, sektor industri properti dan real estat menjadi salah satu sektor dengan sumbangsih yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Menurut Sri Mulyani (2019) dalam Kencana (2019) sektor properti dan real estat dapat memengaruhi sektor industri lain untuk tumbuh (*backward and forwardlinkage*), seperti industri material, industri logistik, industri bidang jasa, hingga industri keuangan dan perbankan melalui Kredit Pemilikan Rakyat (KPR), bahkan dapat menciptakan lapangan kerja. Pada tahun 2019 sektor konstruksi dan real estat menyumbang perekonomian Jakarta sebesar 17,61%, antara lain untuk penanaman modal dalam negeri sebesar 23,9% atau Rp. 14,8 triliun lalu penanaman modal asing sebesar 28,3% atau 17,5 triliun dan di tahun 2018 sektor properti menyerap tenaga kerja di Jakarta sebanyak 425 ribu orang (Sugriwa, 2020). Jadi, dapat dikatakan bahwa sektor properti dan real esatate memiliki pengaruh terhadap perkembangan nasional.

Sektor properti dan real estat memunyai karakteristik cepat berubah dengan persaingan yang ketat, persisten, dan kompleks. Hal tersebut karena sektor ini memiliki prospek keuntungan yang menjanjikan dimasa depan. Harga properti cenderung mengalami kenaikan disebabkan karena persediaan tanah yang bersifat tetap beriringan dengan penambahan jumlah penduduk serta kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal hunian, perkantoran, rumah sakit, sekolah, penginapan,

pusat belanja, tempat hiburan dan lain-lain. Faktor pendukung lain dalam mengembangkan perusahaan properti dan real estat yaitu harga tanah yang terus meningkat terutama di kota-kota besar dengan tingkat penduduk yang sangat padat, serta perkembangan pariwisata di Indonesia yang memicu kenaikan permintaan fasilitas akomodasi. Selain itu, sektor properti menjadi investasi dengan risiko yang rendah karena harga bangunan atau properti yang relatif stabil dan kemungkinan menurun yang sangat rendah kecuali adanya kerusakan tertentu (Subagja, 2021).

Meskipun memiliki karakteristik yang baik, investasi pada sektor properti dan real estat tetap memiliki beberapa risiko seperti perusahaan mengalami kerugian dalam bisnisnya sehingga tidak melakukan pembagian dividen, harga jual saham lebih rendah dari harga belinya (*capital loss*), dan perusahaan bangkrut sehingga harus dilikuidasi. Oleh sebab itu, ketika akan berinvestasi saham pada perusahaan sektor properti dan real estat investor tetap harus memperhatikan beberapa hal terkait pengambilan keputusan investasi. Keputusan investasi yang dimaksud adalah keputusan untuk membeli, menjual, atau pun mempertahankan kepemilikan saham perusahaan.

Ketika melakukan investasi, seringkali keputusan investor hanya berdasarkan pada intuisi dan perasaan sehingga keputusan yang diambil tidak rasional karena terjadi bias dalam proses pengambilan keputusan (Combrink dan Lew, 2019). Selain itu, investor cenderung mendasarkan pada rumor, isu, spekulatif, dan berperilaku *mass behaviour*, *impulsivity*, *loss-control*, dan *impatience* (Sjahrir, 1995 dalam Septyanto, 2013). Hal tersebut berakibat pada meningkatnya peluang kesalahan pengambilan keputusan investasi. Oleh

karenanya penting bagi investor untuk mempunyai pengetahuan terkait dasar penilaian investasi. Bagi para investor terdapat dua hal yang seharusnya menjadi perhatian dalam memutuskan pilihan investasinya, yaitu tingkat pengembalian yang diharapkan dan besarnya risiko yang ditanggung sebagai akibat dari pengambilan keputusan investasi (Ang, 1997).

Darmadji dan Fakhruddin (2015) mengungkapkan bahwa saham dikenal dengan karakteristik “*high risk, high return* (risiko tinggi, keuntungan tinggi)”. Artinya, saham dengan peluang risiko yang tinggi berpotensi memberikan keuntungan yang tinggi pula. Salah satu bentuk keuntungan dan risiko investasi pada saham perusahaan properti dan real estat yang lebih dijadikan perhatian oleh para investor yaitu berasal dari naik dan turunnya harga saham (*capital gain* dan *capital loss*). Berdasarkan data yang disajikan Bursa Efek Indonesia, berikut adalah beberapa emiten properti yang harga sahamnya mengalami kenaikan dan penurunan selama lima tahun terakhir (periode 2017-2021).

Tabel 1. 1  
Harga Saham Perusahaan Properti Tahun 2017-2021

No.	Kode	Nama Perusahaan	Harga Saham Penutupan				
			2017	2018	2019	2020	2021
1	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.	88	109	71	50	68
2	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.	310	260	196	186	250
3	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	171	159	296	246	191
4	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	150	142	154	135	183
5	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	286	276	292	214	166
6	MTSM	Metro Realty Tbk.	264	230	224	218	310
7	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	3,550	2,880	3,300	2,450	2,450
8	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	106	138	119	103	196

Sumber: Bursa Efek Indonesia



Tabel 1.1 menunjukkan bahwa selama lima tahun terakhir (periode 2017-2021) beberapa emiten properti yang harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, Bekasi Asri Pemula Tbk. (BAPA) yang turun 22,72% dengan harga penutupan tahun 2021 sebesar Rp 68 per saham, Binakarya Jaya Abadi Tbk. (BIKA) terkoreksi 19,35% di harga Rp 250, Kawasan Industri Jababeka Tbk. (KIJA) juga turun 41,95% menjadi Rp 166, dan Plaza Indonesia Realty Tbk. (PLIN) juga merosot 30,98%, yakni Rp 2,450.

Sementara itu, sektor properti yang harga sahamnya memiliki pertumbuhan cukup baik selama lima tahun terakhir (periode 2017-2021) antara lain Puradelta Lestari Tbk. (DMAS) secara tahunan naik 11,70% dengan harga per saham pada 2021 sebesar Rp 191, Greenwood Sejahtera Tbk. (GWSA) tumbuh 22,00% di harga Rp 183 per saham, Metro Realty Tbk. (MTSM) meningkat 17,42%, yakni Rp 310, Suryamas Dutamakmur Tbk. (SMDM) bahkan naik pesat 84,91% menjadi Rp 196.

Darmadji dan Fakhruddin (2012) menjelaskan harga saham adalah harga suatu saham di bursa efek yang terjadi pada waktu tertentu. Harga saham bisa berfluktuasi dengan sangat cepat mengalami kenaikan atau penurunan karena bergantung pada permintaan dan penawaran diantara para pembeli dan penjual saham. Oleh karena itu, semakin tinggi permintaan investor dalam membeli atau menyimpan suatu saham maka harganya semakin naik, sebaliknya semakin banyak penawaran investor untuk menjual atau melepaskan suatu saham, maka harganya semakin turun (Purwasih, 2010 dalam Ariana dkk, 2019).

Salah satu faktor yang dapat memengaruhi fluktuasi suatu harga saham ialah kinerja keuangan pada perusahaan (Fahmi, 2012). Kinerja keuangan perusahaan

dapat menjadi petunjuk arah naik turunnya harga saham suatu perusahaan. Hal ini karena kinerja keuangan merupakan gambaran dari keadaan dan posisi keuangan dalam menghimpun dan menyalurkan dana perusahaan pada suatu periode tertentu. Kinerja keuangan yang baik menunjukkan bahwa posisi keuangan perusahaan sedang dalam keadaan yang menguntungkan serta kinerja manajemen perusahaan yang efektif dan efisien dalam mengelola dan mengembangkan perusahaan.

Para pemegang saham cenderung melakukan penjualan saham ketika kinerja keuangan perusahaan sedang mengalami kondisi yang buruk, sebaliknya jika kinerja keuangan perusahaan dinilai dalam posisi baik, maka pemegang saham akan menyimpan atau memertahankan saham tersebut. Begitu juga dengan para calon investor apabila kinerja keuangan perusahaan diketahui memiliki posisi buruk, maka mereka akan kehilangan minat untuk menginvestasikan dananya pada saham tersebut, sedangkan jika kinerja keuangan perusahaan dalam keadaan baik, maka para calon investor cenderung memiliki minat yang tinggi untuk membeli sahamnya (Hendrata, 2001 dalam Putri, 2021). Hal tersebut kemudian akan memengaruhi jumlah permintaan dan penawaran saham yang berdampak pada naik dan turun harga saham.

Teori yang digunakan untuk menjabarkan pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham, didasarkan pada teori sinyal (*signaling theory*) yang menjelaskan mengenai tindakan perilaku perusahaan dalam menunjukkan informasi sinyal kepada investor terkait cara pandang manajemen terhadap peluang masa depan perusahaan (Brigham, 2012). Dalam hal ini, kinerja keuangan dapat dianggap sebagai sinyal positif dan sinyal negatif. Apabila kinerja perusahaan

memberikan sinyal positif maka saham tersebut akan diminati investor sehingga harga saham akan meningkat. Sebaliknya jika kinerja perusahaan memberikan sinyal yang negatif maka menunjukkan prospek perusahaan tersebut tidak baik di masa mendatang, sehingga akan terjadi penurunan harga saham di pasar modal (Rachman, 2016).

Sebelum investor memutuskan untuk berinvestasi, terlebih dahulu investor harus memiliki pengetahuan dan pemahaman mengenai penilaian kinerja keuangan perusahaan (Sari, 2019). Pengukuran kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai analisa, salah satunya menggunakan analisis rasio keuangan. Alasan penggunaan analisis rasio keuangan, karena analisis ini bersumber dari data-data informasi yang paling mudah dan murah untuk diperoleh, serta dapat memberikan informasi yang cukup dalam menggambarkan kinerja kondisi dan posisi keuangan perusahaan pada suatu periode (Tandelilin, 2010).

Menurut Kasmir (2013) ada empat bentuk rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio rentabilitas/profitabilitas. Berdasarkan bentuk rasio tersebut, dipilih masing-masing satu jenis rasio sebagai wakil dari setiap bentuk rasio untuk diuji pengaruhnya terhadap harga saham. Jenis rasio yang dipilih adalah rasio yang menjadikan aktiva sebagai salah satu indikatornya. Hal tersebut karena dalam investasi saham, penting bagi investor mencari perusahaan yang memiliki aktiva yang memadai dan mampu mengelolanya dengan baik. Perusahaan yang mempunyai jumlah aktiva memadai sering dinilai sebagai perusahaan dengan peluang masa depan yang menguntungkan bagi para pemegang saham, sehingga saham tersebut mampu memertahankan posisinya di

pasar modal bahkan harganya cenderung naik (Harahap, 2013 dalam Sholihah, 2021). Selain itu, rasio yang memiliki aktiva sebagai salah satu indikatornya memberikan petunjuk terkait bagaimana manajemen dalam mengelola aktiva yang dimiliki perusahaan. Utamanya bagi perusahaan properti dan real estat, pengelolaan yang efisien terhadap aset yang dimiliki merupakan salah satu cara menjaga kelangsungan hidup perusahaan di tengah krisis ekonomi makro. Sebab pengelolaan aset yang baik dapat menghilangkan pemborosan, meningkatkan efisiensi, performa, dan utilitas perusahaan, serta memaksimalkan laba investasi (Pontius, 2021).

Dengan demikian empat jenis rasio yang digunakan sebagai variabel dalam penelitian ini yaitu *current ratio*, *debt to assets ratio*, *total assets turn over*, dan *return on assets*. Pertama, *current ratio* adalah rasio likuiditas yang bertujuan guna memperkirakan kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban jangka pendek pada saat ditagih secara keseluruhan. Kedua, *debt to assets ratio* merupakan rasio solvabilitas yang menunjukkan seberapa bagian aktiva perusahaan yang berasal dari utang atau seberapa banyak utang memberikan pengaruh terhadap tata kelolaan aktiva perusahaan. Ketiga, *total assets turn over* ialah rasio aktivitas yang menghitung seberapa banyak volume penjualan yang dihasilkan dari setiap rupiah aktiva. Keempat, *return on assets* merupakan rasio profitabilitas yang menunjukkan jumlah laba bersih yang diperoleh atas penggunaan keseluruhan aktiva yang dimiliki perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sutapa (2018) serta Jashevva, dkk (2021) menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh positif

dan signifikan terhadap harga saham. Akan tetapi, hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Permatasari dan Mukaram (2018) serta Wulandari, dkk (2020) menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Aranza dan Sulistyowati (2019) justru menunjukkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Hasil penelitian terdahulu dari Putri (2014), Damayanti dan Valianti (2016), serta Tannia dan Suharti (2020) ditemukan bahwa *debt to assets ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan menurut Sitompul (2019) dan Sitompul (2020) *debt to assets ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian terdahulu oleh Amrah dan Elwisam (2018), Permatasari dan Mukaram (2018), serta Jusmansyah (2020) menunjukkan bahwa *total assets turn over* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan, hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wulandari, dkk (2020) menunjukkan bahwa *total assets turn over* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Berbeda lagi dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Yusuf dan Mustafa (2020) justru menunjukkan bahwa *total assets turn over* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Hasil penelitian yang ditemukan oleh Damayanti dan Valianti (2016), Amrah dan Elwisam (2018), serta Jashevva, dkk (2021) menunjukkan bahwa *return on assets* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Namun, penelitian terdahulu oleh Permatasari dan Mukaram (2018), menemukan bahwa *return on assets* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Hasil

penelitian yang ditemukan oleh Aranza dan Sulistyowati (2019) justru menunjukkan bahwa *return on assets* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian tentang harga saham telah banyak dilakukan, tetapi hasilnya masih belum konsisten. Adanya ketidak konsistenan beberapa hasil penelitian tersebut mendorong peneliti untuk melakukan penelitian tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham. Selain itu, penelitian ini dilakukan karena informasi mengenai harga saham merupakan informasi penting bagi investor dalam mengambil keputusan terkait dengan investasi yang akan dilakukan sehingga kualitas kinerja keuangan yang dilaporkan perusahaan menjadi perhatian utama. Karena meningkatnya kekayaan pemilik perusahaan atau pemegang saham dapat dilihat dari meningkatnya harga saham perusahaan.

Dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang dijadikan acuan sebagaimana dipaparkan di atas, keunikan penelitian ini terletak pada objek penelitian serta hubungan antar variabel bebas dan terikat yang diteliti. Dalam penelitian sebelumnya obyek penelitiannya meliputi perusahaan di sektor barang konsumen, otomotif, farmasi, *advertising*, pertanian, perkebunan, pertambangan, transportasi, dan LQ-45, sedangkan dalam penelitian ini objek penelitiannya adalah perusahaan-perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2021. Data yang diambil adalah data lima tahun terakhir. Hal ini dilakukan karena selama periode tersebut terjadi peningkatan jumlah investor secara signifikan di Indonesia.

Keunikan penelitian yang kedua yaitu dalam penelitian ini semua variabel bebas dalam penelitian menggunakan aktiva sebagai salah satu indikatornya. Hal tersebut karena, penting bagi investor saham untuk mencari perusahaan yang memiliki aktiva yang memadai dan mampu mengelolanya dengan baik. Utamanya bagi perusahaan properti dan real estat, sebab pengelolaan yang efisien terhadap aset yang dimiliki merupakan salah satu cara menjaga kelangsungan hidup perusahaan di tengah krisis ekonomi makro.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait pengaruh kinerja keuangan yang diproksikan dengan beberapa rasio keuangan yaitu *current ratio*, *debt to assets ratio*, *total assets turn over*, dan *return on assets* terhadap harga saham di sektor properti dan real estate. Maka dari itu, peneliti melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

## 1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka masalah dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Peningkatan jumlah investor di Indonesia selama periode 2017-2021 mengindikasikan adanya pertumbuhan investor pemula yang semakin banyak jumlahnya. Investor permula adalah investor baru yang belum memiliki pengalaman terkait investasi, sehingga berpeluang lebih besar untuk gagal dalam berinvestasi.

2. Investasi saham pada sektor properti dan real estat memiliki prospek keuntungan yang menjajikan dimasa depan, namun juga memiliki risiko yang besar.
3. Harga saham bisa berubah naik atau turun dalam hitungan waktu yang begitu cepat tergantung dengan jumlah permintaan dan penawaran saham tersebut. Fluktuasi harga saham tersebut dapat membuat investor mengalami keuntungan atau kerugian besar dalam waktu singkat.
4. Kurangnya pengetahuan investor pemula terkait pengaruh kinerja keuangan melalui rasio-rasio terhadap harga saham dapat menimbulkan masalah risiko investasi di masa depan.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini bertujuan untuk membatasi ruang lingkup penelitian agar pembahasan dalam penelitian tidak meluas dan menyimpang sehingga penelitian bisa terarah sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Terdapat berbagai macam faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, tetapi pada penelitian ini hanya berfokus mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham perusahaan di sektor properti dan real estat. Lebih terperinci penelitian ini hanya menguji kinerja keuangan perusahaan yang diwakili dengan *current ratio*, *debt to assets ratio*, *total assets turn over*, dan *return on assets* sehingga rasio keuangan lain tidak akan dibahas. Selain itu, dalam penelitian ini hanya akan membahas saham perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estat, artinya sektor lain tidak akan dibahas ataupun dianalisis.



#### 1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *current ratio* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*?
2. Bagaimana pengaruh *debt to assets ratio* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*?
3. Bagaimana pengaruh *total assets turn over* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*?
4. Bagaimana pengaruh *return on assets* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh *current ratio* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*.
2. Untuk menguji pengaruh *debt to assets ratio* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*.
3. Untuk menguji pengaruh *total assets turn over* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*.

4. Untuk menguji pengaruh *return on assets* terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*.

### **1.6 Manfaat Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu akuntansi terutama tentang kinerja keuangan, rasio keuangan, investasi dan harga saham, sehingga kedepannya penelitian ini dapat digunakan oleh peneliti selanjutnya untuk dijadikan sebagai salah satu referensi agar penelitian tersebut lebih berdasar dan lebih handal.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi bagi investor dalam melakukan perhitungan rasio atau proyeksi keuntungan sebelum memutuskan untuk membeli saham perusahaan di sektor properti dan real estat. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada manajemen perusahaan properti dan real estat terkait perkembangan rasio keuangan yang mempengaruhi harga saham, sehingga perusahaan dapat mengantisipasi kebijakan yang lebih baik di masa mendatang.