

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sektor *real estate* ialah salah satu hal penting dalam menyumbang perekonomian. Ekonomi yang produktif tidak akan bisa dicapai jika infrastruktur negara belum memadai. Berbagai daerah dan kota di Indonesia tengah mengembangkan lahan-lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal untuk dikelola lebih lanjut sebagai bidang usaha *real estate*, properti dan pemenuhan kebutuhan lainnya.

Perusahaan yang mencari dana investasi bersemangat menemukan asal pembiayaan yang bisa mengadakan dana dengan total lebih banyak guna meluaskan aktivitas bisnis dan kebutuhan lain, yakni dengan diterbitkannya kepemilikan sekuritas maupun saham, serta memperdagangkan ke masyarakat luas lewat pasar modular.

Pertumbuhan harga saham sektor *real estate* mencapai puncaknya dan mengalami kenaikan yang sangat tinggi pada tahun 2018-2019. Meningkatnya perkembangan sektor *real estate* menarik para investor. Harga saham menggambarkan peralihan ketertarikan investor disaham. Jikalau minat saham banyak, menjadikan harganya akan meningkat. Jika permintaan saham rendah, harga saham akan menurun. Naik turunnya harga saham tercermin dari perubahan yang berfluktuasi setiap detik..

Terkait harga saham yang fluktuatif, pada tahun pada tahun 2017 indeks

*real estate* mengalami penurunan 5,67%. Diantaranya adalah PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) menurun sebanyak 2,4% sebesar Rp 610 per sahamnya. Penurunan juga dialami saham PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) sebesar 1,19% ke level Rp 825 per saham. Penurunan harga saham pada tahun 2017 dikarenakan daya beli konsumen yang lemah dan dipengaruhi oleh faktor eksternal terkait dengan ekonomi masyarakat.

Peningkatan harga saham pada tahun 2018 tercatat indeks *real estate* naik sebesar 2,75% ke level 462 pada perdagangan. Salah satunya adalah saham PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang memimpin kenaikan sebesar 11,67% ke level Rp 1.005, kemudian PT Sumarecon Agung Tbk (SMRA) yang berhasil menempati urutan kedua dengan kenaikan sebesar 10,49% menjadi Rp 895, kemudian PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) yang naik sebesar 7,86% ke level Rp 535.

BEI mencatat bahwa sektor paling bersinar 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). Terlihat pada tahun 2018 hingga awal 2019 harga saham semakin meningkat, karena industri properti dan *real estate* yang berkembang seiring dengan pertumbuhan dan pertumbuhan masyarakat.

Berdasarkan data dari BEI pada 30 desember 2020 terlihat indeks *real estate* merosot 21,23% di sepanjang tahun lalu dan menjadikan *real estate* sebagai indeks dengan performa terburuk. Saham PT Pollux Properti Indonesia Tbk. (POLL) mengalami penurunan sebesar 59,64% yaitu menjadi Rp 4.490 per saham pada

2020. Perusahaan selanjutnya yang mengalami penurunan adalah harga saham PT PP (Persero) Tbk. (PTPP) mengalami penurunan sebesar 21,66% menjadi Rp 1.865 per saham. Indeks harga saham secara keseluruhan telah menunjukkan tren naik (*uptrend*) termasuk indeks *real estate* pada akhir 2020. Analisis Ciptadana Sekuiritas mengatakan pandemi *Covid-19* telah memukul keras sektor *real estate* pada tahun 2020, namun kondisi ini diperkirakan akan stabil pada tahun 2021 setelah vaksin *Covid-19* ditemukan.

Meningkatkan nilai perusahaan investor menggunakan rasio *Return On Equity* dalam menunjukkan adanya *profit* yang akan diterima bagi pemegang sahamnya. Makna *Return On Equity* ialah rasio guna mengukur seberapa besar industri mampu untuk mencetak laba. Tingginya nilai *Return On Equity* menyatakan perusahaan punya jenjang laba yang banyak, bahwa kemampuan industri yang bagus menjadikan investor menyimpan modalnya diindustri tersebut sehingga permintaan meningkat. (Wulandari, 2018) hasil penelitian ialah *Return On Equity* memberikan dampak yang positif serta signifikan pada harga sahamnya. Sedangkan, pada penelitian (Siregar et al., 2019) memberikan hasil *Return On Equity* berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Selain *Return On Equity* yang memiliki pengaruh pada harga saham. Rasio lancar atau *Current Ratio* juga menjadi aspek dilihat oleh investornya sebelum seorang investor menyimpan modal berupa saham pada perusahaannya, sehingga *Current Ratio* memiliki pengaruh akan naik *Current Ratio* dan turunnya harga saham. *Current Ratio* ialah sebuah rasio mencerminkan keahlian industri guna melengkapi kewajiban keuangannya dalam waktu jangka pendek secara tepat.

*Current Ratio* bisa dibuat dasar paling penting dalam perhitungan likuiditas jangka pendek sebab meliputi keseluruhan aktiva lancar serta hutang lancarnya tanpa membedakan tingkat likuiditasnya. Peneliti (Sari et al., 2019) menemukan *current ratio* tidak berdampak terhadap harga sahamnya. Sedangkan dari penelitian (Latifah & Suryani, 2020) menemukan hasil *current ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan pada harga saham.

*Firm Size* bisa mempengaruhi investor untuk menyimpan modalnya di perusahaan tersebut. Perusahaan besar lebih mudah melakukan diversifikasi serta cenderung lebih kecil mengalami kebangkrutan. Lebih mudah perusahaan yang sudah *wellestablished* untuk mendapatkan modal pada pasar modal dibandingkan industri kecil. Pertimbangan memilih variabel *Firm Size* karena peneliti belum menemukan adanya kejelasan yang ditunjukkan oleh peneliti Zaki et al. (2017) mengemukakan yakni *Firm Size* pengaruhnya signifikan terhadap harga saham. Sedangkan peneliti Putranto & Darmawan (2018) menemukan bahwa *Firm Size* punya pengaruh tidak signifikan terhadap harga sahamnya.

Struktur modal ialah pertimbangan atau membandingkan dihutang jangka panjang dengan modal sendirinya. Struktur modal pada sebuah perusahaan akan menjadi salah satu faktor penting dalam perusahaan. Perkembangan pasar dipengaruhi oleh struktur modal. Keberadaan pasar saham telah membuat perusahaan berkesempatan untuk meningkatkan sumber dananya. Manajemen keputusan mengenai sumber pendanaan di pasar saham, yaitu mengenai pemilihan pendanaannya di hutang dan ekuitas, tercermin dalam struktur modalnya.. Lilie et al. (2019) menyatakan bahwa memberikan hasil struktur modalnya tidak

berpengaruh serta tidak signifikan terhadap harga sahamnya. Di hasil penelitian berikut juga sesuai penelitiannya Anggraini (2018) mengemukakan struktur modal tak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap harga sahamnya. Sedangkan pada penelitian Adiwinata & Purnawati (2019) berbanding terbalik dimana struktur modal pengaruhnya signifikan negatif terhadap harga saham.

Berdasar dari latar belakang setelah di jelaskan dan adanya perbedaan hasil dan penyebab terjadinya fenomena tentang harga saham pada industri *real estate*, maka peneliti terdorong untuk melakukan pengujian ulang mengenai faktor yang berpengaruh bagi harga saham dengan judul “Pengaruh RETURN ON EQUITY, CURRENT RATIO dan *Firm Size* Terhadap Harga Saham Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening Studi Kasus Perusahaan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2017 - 2020”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang sudah dijabarkan diatas, sehingga rumusan masalah pada penelitian berikut adalah :

1. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020?
2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020 ?
3. Apakah *Firm Size* berpengaruh perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020 ?

4. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020 ?
5. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020 ?
6. Apakah *Firm Size* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020 ?
7. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 – 2020 ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka penelitian berikut bertujuan menemukan bukti empiris tentang:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.
4. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate*.

5. Untuk menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.
6. Untuk menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.
7. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap harga saham pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 - 2020.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian berikut diharapkan bisa memberi manfaat berikut:

##### 1. Manfaat Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian berikut berharap mampu memberi informasi dan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan Pengaruh *Return On Equity*, *Current Ratio* dan *Firm Size* Terhadap Harga Saham Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening.
- b. Hasil penelitian inilah diharapkan bisa dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya yang mempunyai obyek penelitian yang sama.

##### 2. Manfaat Secara Praktis

Bagi peneliti hasil penelitian inilah bisa menjadi sarana untuk menambahkan serta meningkatkan wawasan serta pengetahuan yang berkaitan dengan Pengaruh *Return On Equity*, *Current Ratio* dan *Firm Size* Terhadap Harga Saham. Dengan Struktur Modalnya Sebagai Variabel Intervening

#### **E. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi berikut disusun dalam 5 bab memakai sistematika sebagai berikut:

## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab berikut membahas perihal dilatar belakang masalah yang dimulai dari fenomena dan teori serta bukti empiris yang berkaitan dengan variabel *Return On Equity*, *Current Ratio*, *Firm Size* dan struktur modal terhadap harga saham, sedangkan rumusan masalah menjelaskan pertanyaan yang diajukan peneliti yang berkaitan dengan hubungan antar variabel dalam penelitian, dan tujuan penelitian juga menjelaskan tentang pernyataan penelitian yang berhubungan dengan variabel penelitian beserta menjelaskan manfaat penelitian.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab inilah membahas perihal landasan teori dari penelitian diantaranya yaitu *grand theory*. *Grand theory* dalam penelitian ini menjelaskan tentang manajemen keuangan dalam penelitian, *middle theory* menjelaskan teori tengah yang digunakan dalam penelitian yaitu *signaling theory* serta *applied theory* yaitu teori terapan yang menjelaskan tentang variabel *return on equity*, *current ratio*, *firm size*, struktur modal dan harga saham. Kemudian bab ini juga menjelaskan tentang penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan hubungan antar variabel, kerangka konseptual, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian ialah jawaban sementara diajukan oleh peneliti guna menjawab rumusan masalah yang akan diteliti.

## BAB III METODE PENELITIAN

Membahas tentang jenis penelitian yaitu dengan memakai *explanatory research*. Populasinya target penelitian ialah perusahaan sektor *real estate* terdaftar pada BEI tahun 2017 – 2020. Terdapat 13 perusahaan sektor *real estate* sebagai



sampel penelitian yang diperoleh dengan menggunakan metode *purposive sampling*.  
. Prosedur pengumpulan data dan teknik analisis data memakai *path analysis*.

#### BAB IV

Bab berikut membahas tentang gambaran umum objek penelitian atau 13 sampel perusahaan yang digunakan pada penelitian. Deskripsi tiap variabel penelitian yaitu membahas tentang bagaimana kondisi *return on equity*, *current ratio*, *firm size*, *debt to equity ratio* serta harga saham pada perusahaan setiap tahun penelitian. Uji hipotesis pada penelitiann ini membahas tentang pengaruh pada setiap variabel dependen dan independen. Uji pengaruh tidak langsung pada penelitian ini membahas tentang bagaimana pengaruh variabel dependen terhadap independen yang di mediasi oleh variabel intervening dengan menggunakan sobel tes dan pembahasan dalam penelitian ini membahas tentang hasil dari uji hipotesis dan uji pengaruh tidak langsung.

#### BAB V

Bab ini menyimpulkan hasil penelitian dan menguraikan saran dari hasil pembahasan penelitian di bab sebelumnya.