

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan teknologi dan media sosial telah menjadi pendorong utama era globalisasi, sekaligus mengubah cara masyarakat dalam mengakses berbagai informasi, termasuk informasi terkait keuangan dan investasi. Di Indonesia, konsep investasi kini semakin dikenal luas dan semakin populer dari tahun ke tahun. Investasi menjadi salah satu strategi untuk menghadapi inflasi, mengembangkan kekayaan, serta memperoleh imbal hasil yang lebih baik dibandingkan dengan menyimpan dana di bank (Marlina et al., 2022). Berbagai instrumen investasi dapat dipilih, salah satunya adalah investasi saham di pasar modal dengan memberi peluang keuntungan jangka panjang sekaligus kesempatan untuk mendukung perkembangan perusahaan di Indonesia (Trianjani, 2023).

Batasan dan ruang lingkup di sektor pasar modal yang mencakup aktivitas perdagangan efek, pelaksanaan penawaran umum, kewajiban dari emiten (perusahaan penerbit), hingga berbagai lembaga serta profesi penunjang di dalamnya semuanya telah diatur secara resmi di dalam (UU No. 8 Tahun 1995 Mengenai Pasar Modal, 1995). Pasar modal berperan sebagai saluran pengalokasian modal dengan menghubungkan pihak dengan mempunyai kelebihan dana. Kinerja suatu perusahaan yang baik mendorong peningkatan terhadap investor untuk menanamkan modal. Para investor di pasar modal dapat melakukan investasi di jenis surat berharga seperti saham (Isnaini et al., 2023).

Investor sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi, melakukan penilaian terhadap kemampuan keuangan perusahaan. Pengukuran kemampuan ini bisa dilakukan menggunakan rasio keuangan, analisis rasio keuangan berfungsi untuk alat analisis fundamental dalam menganalisis perkembangan finansial perusahaan dari waktu ke waktu (Samuel & Intanie Dewi, 2025). Melalui analisis rasio laporan keuangan, kelebihan dan kekurangan perusahaan di bidang keuangan dapat diidentifikasi. Apabila suatu perusahaan menunjukkan kinerja yang baik, maka harga sahamnya cenderung mengalami peningkatan sebagai respon positif dari pasar modal (Mayanti, 2022).

**Tabel 1. 1 jumlah investasi sektor properti dan *real estate* tahun 2020-2024**

Investasi Properti dan <i>Real estate</i>	
Tahun	(Juta US\$)
2020	44.852,80
2021	85.497,80
2022	66.167,80
2023	77.099,20
2024	76.517,40

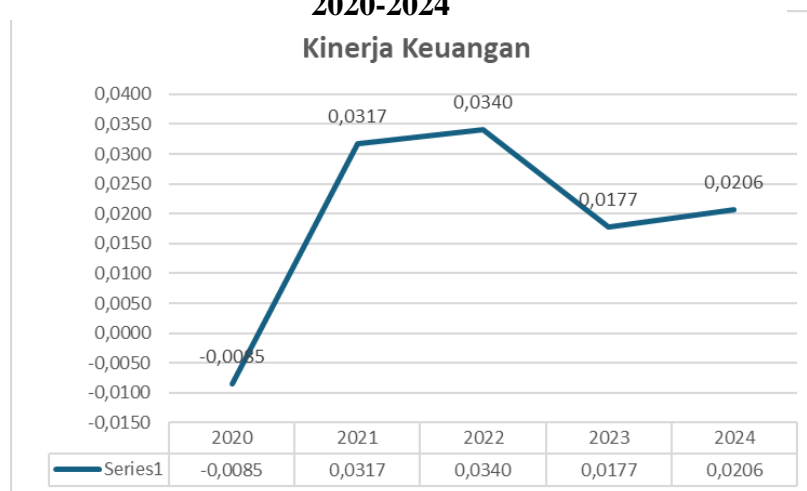
Sumber: Badan Pusat Statistika, data diolah 2026

Sektor yang terdata pada Bursa Efek Indonesia dan memiliki banyak peminat oleh investor yaitu sektor properti dan *real estate* (Yuniari et al., 2023). Jumlah investasi pada sektor properti dan *real estate* dapat dilihat pada tabel 1.1. Perekonomian Indonesia terus mengalami perkembangan yang signifikan, didukung oleh pemerintah dengan cara membangun infrastruktur demi meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam konteks pembangunan nasional, perusahaan dari sektor properti dan *real estate* memegang peranan penting karena secara langsung membantu pemerintah dalam memenuhi kebutuhan papan bagi

masyarakat Indonesia. Prospek pertumbuhan sektor properti dan *real estate* di Indonesia diperkirakan tetap akomodatif dalam jangka panjang. Hal ini didorong oleh faktor berupa penguatan kapasitas ekonomi masyarakat serta jumlah penduduk, yang secara otomatis meningkatkan volume permintaan terhadap penyediaan fasilitas tempat tinggal (Yuniari et al., 2023).

Krisis kesehatan akibat *Covid-19* di Indonesia secara langsung memicu penurunan pada daya beli masyarakat, yang kemudian berimplikasi pada penurunan performa di sektor ini. Akibatnya, ekonomi dari pandemi tersebut membatasi kapasitas konsumsi domestik secara signifikan (Marlina et al., 2022). Pandemi ini menyebabkan investasi properti tidak menjadi prioritas utama bagi investor selama periode krisis. Hal ini berujung pada penurunan penjualan, berkurangnya pendapatan perusahaan dan dampak negatif terhadap kinerja serta kondisi keuangan perusahaan (Pratama et al., 2022). Di bawah ini merupakan grafik kinerja perusahaan yang diproses menggunakan ROA:

**Gambar 1. 1 Grafik Kinerja Keuangan Perusahaan Tahun 2020-2024**



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah (2026)

Berlandaskan gambar 1.1 tersebut bisa diterangkan dalam hasil mean *Return on Assets* pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* dialami tren peningkatan pada periode 2020-2024. Menurut (Alamsyah, 2025), data pada tahun 2020 nilai ROA mengalami penurunan diakibatkan oleh penundaan atau pembatalan pembelian pada sektor properti dan *real estate* sebesar -0,0085 atau -0,85%. Di tahun 2021 dialami kenaikan yakni 0,0317 atau 3,17% dan demikian juga di tahun 2022 dialami kenaikan adalah 0,0340 atau 3,4%, namun berdasarkan data kinerja keuangan pada sektor ini tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 0,0177 atau 1,77%. Di tahun 2024 terjadi kenaikan secara cukup signifikan adalah 0,0206 atau 2,06%.

**Tabel 1. 2 Rata - rata penutupan harga saham**

Properti dan <i>Real estate</i> tahun 2020-2024	
Tahun	Rata-rata (Rp)
2020	511,98
2021	460,07
2022	963,61
2023	901,18
2024	1061,32

Sumber: Data diolah,2026

Berdasarkan tabel 1.1 rata-rata penutupan harga saham di bidang properti juga *real estate* selama periode 2020-2024 menunjukkan hasil yang fluktuatif dengan mengalami peningkatan pada akhir periode penelitian. Di tahun 2020, rata-rata harga saham yakni 511,98, lalu di tahun 2021 terjadi penurunan adalah 460,07. Pada tahun 2022 mengalami kenaikan hampir dua kali lipat dibandingkan 2021 yang menggambarkan membaiknya kondisi ekonomi sebesar 963,61. Selanjutnya, pada

tahun 2023 tercatat sebesar 901,18 dan tahun 2024 naik sebesar 1061,32, sehingga menjadi indikator bahwa sektor ini mencerminkan kinerja perusahaan yang optimal dan meningkatnya keyakinan terhadap investor.

Harga Saham memiliki faktor penting bagi perusahaan dan para investor terhadap nilai perusahaan (Marlina et al., 2022). Tingkat kepercayaan yang tinggi akan mendorong minat yang lebih besar untuk berinvestasi. Peningkatan permintaan tersebut secara langsung dapat mengakibatkan kenaikan harga saham pada pasar modal. Apabila perusahaan mampu mempertahankan harga saham pada *level* secara tinggi dan stabil, maka pandangan positif investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan akan semakin menguat. Sebaliknya, penurunan harga saham yang terjadi secara berkelanjutan bisa mengurangi minat para investor terhadap perusahaan, maka berpotensi menurunkan nilai perusahaan di mata pasar modal (Hamzah, 2020).

Pada dasarnya, harga saham adalah nominal yang tercipta di bursa efek dalam kurun waktu tertentu, di mana angka ini muncul akibat adanya interaksi tarik-ulur antara pihak yang ingin membeli (permintaan) dan pihak yang ingin menjual (penawaran) saham di pasar modal (Rentor & Santika, 2024). Harga saham tersebut digunakan oleh investor sebagai salah satu indikator utama ketika mengambil keputusan investasi. Selain itu, harga saham juga mencerminkan kinerja serta tingkat keberhasilan perusahaan dalam menjalankan aktivitas usahanya (Raspati & Welas, 2021). Harga saham perusahaan yang mengalami peningkatan pada umumnya menunjukkan bahwasanya perusahaan ini mempunyai kinerja dengan baik.

Analisis fundamental perusahaan sangat penting dilakukan untuk menilai pergerakan harga saham seperti profitabilitas, solvabilitas, dan likuiditas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba atas aset, penjualan, dan ekuitas perusahaan. Rasio profitabilitas dianggap sebagai rasio terpenting dalam keseluruhan laporan keuangan, tujuan utama perusahaan yakni mendapat hasil dari operasi atau laba (Trianjani, 2023).

Pada studi ini, rasio profitabilitas diukur menggunakan *Return on Assets*. ROA yakni salah satu indikator rasio profitabilitas dengan diterapkan guna menilai kemampuan perusahaan ketika memperoleh laba dalam menggunakan aset yang dimiliki (Sholichah et al., 2021). Rasio ini menunjukkan seberapa efisien perusahaan mengelola aset yang digunakan dalam kegiatan operasional untuk memperoleh keuntungan. Makin tinggi nilai ROA, makin baik kinerja perusahaan sebab memperlihatkan bahwasanya aset yang dimiliki bisa dimanfaatkan dengan optimal dalam memperoleh laba. Kebalikanya, *Return on Assets* (ROA) yang rendah memperlihatkan bahwasanya perusahaan belum bisa menggunakan asetnya secara efektif dalam mendapat laba.

Rasio solvabilitas merupakan salah satu indikator keuangan dengan diterapkan guna mengevaluasi kemampuan perusahaan ketika memenuhi semua kewajiban jangka panjang (Trianjani, 2023). Rasio ini mendeskripsikan sejauh mana perusahaan mampu menjaga kestabilan struktur modal serta melunasi utang dalam menggunakan aset atau modal yang dimiliki. Dengan demikian, rasio solvabilitas berperan sebagai ukuran yang penting untuk menilai tingkat risiko

keuangan yang dihadapi perusahaan serta memberikan gambaran mengenai kondisi dan keberlanjutan keuangan perusahaan dalam jangka panjang secara menyeluruh.

Menurut Cicik et al. (2025), perusahaan sektor properti pada umumnya memanfaatkan utang dari berbagai sumber seperti peminjaman bank maupun penerbitan obligasi. Setiap sumber pendanaan memiliki tingkat risiko yang berbeda, sehingga keputusan pendanaan perlu dilakukan secara strategis. Pemanfaatan utang biasanya dilakukan untuk mendukung pembangunan proyek baru dan mendorong pengembangan perusahaan. Oleh sebab itu, perusahaan harus memaksimalkan penggunaan utang dengan baik agar manfaat yang diperoleh lebih besar.

Fenomena tersebut dapat dilihat pada beberapa perusahaan sektor properti yang memanfaatkan pendanaan untuk mendukung pengembangan proyek. Menurut CNBC Indonesia (2022), PT Bumi Serpong Damai melakukan penerbitan obligasi dan sukuk jarak sebesar 1 triliun. Dana tersebut digunakan untuk membayar sebagian utang dan dana hasil sukuk jarak digunakan untuk pembiayaan proyek di BSD City. Perusahaan Summarecon Agung Tbk menerbitkan obligasi sebesar 900 miliar. Dana tersebut digunakan untuk melakukan akuisisi lahan dan memperkuat struktur modal kerja.

Di studi ini rasio solvabilitas diukur menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER). DER adalah salah satu rasio keuangan dengan diterapkan guna membandingkan total kewajiban perusahaan pada ekuitas yang dimilikinya. Rasio ini menggambarkan proporsi pendanaan perusahaan dengan asalnya dari utang daripada modal sendiri yang digunakan pada aktivitas operasional. Keseimbangan

antara ekuitas dan jumlah utang menjadi hal yang penting karena akan mempengaruhi stabilitas serta, kesehatan keuangan perusahaan. Melalui DER, dapat diketahui tingkat kemandirian finansial perusahaan dalam menjalankan usahanya tanpa terlalu bergantung pada sumber pendanaan dari pihak eksternal (Ramadhianti et al., 2023).

Rasio Likuiditas yakni rasio keuangan dengan diterapkan guna mengukur kemampuan perusahaan ketika memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang hendak jatuh tempo dalam menggunakan aset lancar yang dimiliki (Trianjani, 2023). Rasio tersebut berfungsi sebagai tolak ukur untuk melihat seberapa perusahaan dalam melunasi kewajiban finansial yang segera jatuh tempo. Posisi likuiditas yang aman menandakan bahwa kinerja keuangan perusahaan berjalan dengan sehat yang berarti mereka mempunyai ketersediaan dana yang cukup untuk membayar utang-utang jangka pendek secara tepat waktu. Sebab itu, meningkatkan minat investasi yang lebih dan akhirnya akan mempengaruhi harga saham.

Di studi ini rasio likuiditas diukur menggunakan *Current Ratio*. Menurut Trianjani (2023), *Current Ratio* (CR) yakni rasio dengan diterapkan guna menilai kemampuan perusahaan ketika terpenuhinya kewajiban jangka pendeknya. *Current Ratio* (CR) mendeskripsikan sejauh mana aset lancar yang dimiliki oleh perusahaan mampu menutup kewajiban lancarnya. Makin tinggi perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar maka makin besar kemampuan perusahaan ketika memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Studi ini menggunakan objek perusahaan bidang properti dan *real estate* dengan terdaftar di BEI dalam pertimbangan pertumbuhan jumlah penduduk yang

terus meningkat. Kondisi ini mendorong tingginya kebutuhan papan, sehingga menjadikan sektor ini menarik untuk para investor dalam menanamkan modalnya. Selain itu, berdasarkan informasi dari Kompas.com sektor properti maupun *real estate* menjadi bagian sektor yang berperan penting terhadap investasi di Indonesia. sebab itu, studi ini dijalankan dalam meneliti lebih ketika tentang dampak profitabilitas, likuiditas dan solvabilitas dengan harga saham di bidang properti dan *real estate*.

Menurut Sholichah et al. (2021), profitabilitas dengan diukur menggunakan rasio ROA ada dampak secara signifikan terhadap harga saham. Berlandaskan Marlina et al. (2022), Profitabilitas dengan diukur menggunakan rasio ROA dengan parsial tidak mempengaruhi harga saham. Menurut Trianjani (2023), profitabilitas dengan diukur menggunakan ROA ada dampak positif juga signifikan dengan harga saham. Berlandaskan gagasan Trianjani (2023) ROA menggambarkan kemampuan perusahaan ketika memperoleh laba lewat pemanfaatan semua aset yang dimiliki. Makin tinggi nilai ROA, semakin efektif perusahaan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh keuntungan, sehingga memberikan sinyal positif bagi investor dan berpotensi menaikkan harga saham. Sebaliknya, penurunan ROA mencerminkan menurunnya kinerja perusahaan yang dapat berdampak pada berkurangnya laba dan penurunan minat investor terhadap harga saham perusahaan.

Menurut Sholichah et al. (2021), solvabilitas diukur menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER) ada dampak positif serta signifikan dengan harga saham. Berlandaskan gagasan Trianjani (2023), solvabilitas yang diukur menggunakan DER mempunyai dampak signifikan terhadap harga saham. Diterangkan Samuel &

Intanie Dewi (2025), rasio Solvabilitas tidak ada dampak dengan harga saham. Menurut Sholichah et al. (2021), rasio Solvabilitas diukur menggunakan DER mempunyai faktor penting dalam menentukan keberhasilan investasi saham. Perubahan pada perbandingan antara utang dan ekuitas perusahaan bisa memberi dampak secara signifikan terhadap tingkat keuntungan yang diharapkan oleh investor, sebab rasio ini mencerminkan struktur pendanaan perusahaan juga tingkat risiko yang mesti ditanggung ketika berinvestasi di pasar saham.

Menurut Hamzah (2020), rasio likuiditas diukur menggunakan *Current Ratio* (CR) mempunyai dampak dengan harga saham. Menurut Trianjani (2023), rasio likuiditas mempunyai dampak signifikan terhadap harga saham. Menurut Arumuninggar (2022), menerangkan bahwasanya Rasio Likuiditas yang diukur menggunakan *Current Ratio* (CR) tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham. Menurut Marlina et al. (2022), *Current Ratio* yakni salah satu indikator rasio likuiditas dengan diterapkan guna mengevaluasi kemampuan perusahaan ketika terpenuhinya kewajiban jangka pendeknya. Rasio ini dipilih karena kondisi likuiditas perusahaan menjadi perhatian penting bagi investor. Tingkat likuiditas jangka pendek yang baik menunjukkan bahwasanya perusahaan mempunyai aset lancar secara cukup ketika terpenuhinya kewajiban jangka pendeknya maka bisa menaikkan kepercayaan investor dengan kemampuan perusahaan ketika membagikan dividen.

**Tabel 1. 3 Research Gap**

Variabel X	Variabel Y	Berpengaruh	Tidak Berpengaruh
Profitabilitas	Harga Saham	(Arumuninggar, 2022; Sholichah et al., 2021; Trianjani, 2023)	Marlina et al. (2022)
Solvabilitas	Harga Saham	(Rentor & Santika, 2024; Sholichah et al., 2021; Trianjani, 2023)	Samuel & Intanie Dewi (2025)
Likuiditas	Harga Saham	(Hamzah, 2020; Samuel & Intanie Dewi, 2025; Trianjani, 2023)	Arumuninggar (2022)

Sumber: Data diolah, 2026

Harga saham yang dipengaruhi akan rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio likuiditas menunjukkan hasil pengaruh yang berbeda. Perbedaan temuan dengan berbagai studi terdahulu disebabkan oleh perbedaan periode penelitian, objek yang dianalisis, serta data sampel yang digunakan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian, sehingga menimbulkan adanya celah atau *research gap*. Adanya fenomena tersebut, yang diperkuat oleh teori dan temuan penelitian sebelumnya, menjadi dasar bagi penulis untuk melakukan kajian ini. Studi ini berfokus pada pengujian kembali tiga variabel yang ada dampak terhadap harga saham, sehingga studi ini diberi judul.

**“Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, dan Likuiditas Terhadap Harga Saham (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berlandaskan keterangan latar belakang ini, masih ditemukan research gap penelitian pada studi sebelumnya. Sebab itu, dibutuhkan studi secara lanjut dalam memperoleh pemahaman dengan lebih mendalam. Studi ini akan difokuskan di kajian tentang pengaruh profitabilitas, solvabilitas juga likuiditas dengan harga saham di perusahaan properti dan *real estate* dengan terdaftar di BEI di tahun 2020-2024

1. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham?
2. Apakah solvabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham?
3. Apakah likuiditas berpengaruh positif terhadap harga saham?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Merujuk pada beberapa rumusan permasalahan yang telah disebutkan ini, dengan demikian tujuan dari studi di bidang properti dan *real estate* yakni:

- 1 Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris terkait pengaruh profitabilitas pada harga saham di perusahaan bidang properti dan *real estate* dengan terdaftar di BEI tahun 2020-2024.
- 2 Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris terkait pengaruh solvabilitas dengan harga saham di perusahaan bidang properti dan *real estate* dengan terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

- 3 Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris terkait pengaruh likuiditas dengan harga saham di perusahaan bidang properti dan *real estate* dengan terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

Studi ini diinginkan bisa memberi manfaat baik dengan teoritis serta praktis untuk beberapa pihak ada kepentingan yakni:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, kajian ini diinginkan bisa menambah wawasan serta pengetahuan khususnya di bidang keuangan dan pasar modal terkait pengaruh profitabilitas, solvabilitas juga likuiditas dengan harga saham. Hasil studi ini diinginkan bisa menjadi referensi untuk peneliti seterusnya juga memperluas pemahaman tentang faktor yang mempengaruhi harga saham.

2. Kegunaan praktis

- a. Untuk penulis

Studi ini diinginkan bisa memberi wawasan baru serta pemahaman langsung ketika menganalisis pada bidang keuangan tentang profitabilitas, solvabilitas maupun likuiditas

- b. Untuk Investor

Studi ini bisa memberi informasi tambahan untuk investor dalam menilai kondisi keuangan perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi ketika hendak penanaman modalnya di perusahaan.

- c. Untuk Perusahaan

Studi ini bisa memberikan manfaat bagi perusahaan sebagai bahan evaluasi dalam mengelola kinerja keuangan perusahaan.

d. Untuk peneliti selanjutnya

Kajian ini diinginkan bisa menjadi bahan referensi dasar untuk studi selanjutnya.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Penulisan ini dibagi menjadi lima bab utama, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bagian awal dari penelitian yang menjelaskan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi.

##### **BAB II : LANDASAN LITERATUR**

Bab ini berisi landasan teori yang dijadikan sebagai dasar acuan dalam penelitian, uraian ringkas mengenai hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan, penyajian kerangka pemikiran penelitian, serta perumusan hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan sampel data dan metode analisis yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan.

**BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan hasil pendeskripsian objek, analisis hasil data, dan interpretasi hasil

**BAB V : PENUTUP**