BAB I
PENDAHULUAN

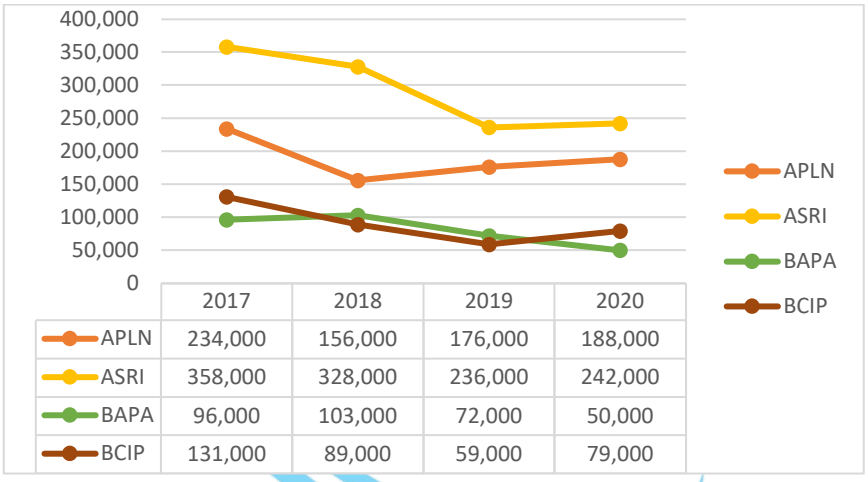
1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan merupakan suatu organisasi yang mempunyai tujuan untuk memperoleh keuntungan ekonomis. Motif keuntungan inilah yang membuat manajemen suatu perusahaan melakukan serangkaian strategi dalam mengelola perusahaan. Semua perusahaan dituntut untuk bekerja lebih efektif dan efisien dalam meningkatkan kinerja perusahaan agar tercipta kinerja keuangan yang baik (Simbolon, 2021). Kinerja keuangan merupakan salah satu faktor utama yang harus dipertimbangkan oleh investor atau calon investor sebelum menentukan dalam berinvestasi. Investor juga akan menilai bagaimana kinerja manajemen perusahaan melalui laporan keuangan yang diterbitkan setiap tahun (Nainggolan, 2019). Laporan keuangan merupakan hasil akhir dari suatu proses pencatatan yang merupakan suatu ringkasan dari transaksi-transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang bersangkutan. Laporan keuangan diharapkan disajikan secara layak, jelas dan lengkap yang mengungkapkan kenyataan-kenyataan ekonomi mengenai eksistensi dan operasi perusahaan tersebut (Mulyati *et al,* 2020).

Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya yang ada padanya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aktiva. Rasio-rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat keseimbangan yang layak antara penjualan dan beragam unsur aktiva misalnya piutang, persediaan, dan lainnya. Aktiva yang rendah pada tingkat penjualan tertentu akan mengakibatkan semakin besarnya dana kelebihan yang tertanam pada aktiva tersebut. Dana kelebihan tersebut akan lebih baik bila ditanamkan pada aktiva lain yang lebih produktif (Prima, 2019).

Saham merupakan salah satu alternatif sumber dana jangka panjang untuk suatu perusahaan. Perusahaan yang akan membutuhkan dana dalam bentuk ekuitas atau modal sendiri yang dapat diperoleh melalui penerbit saham. Harga saham merupakan harga jual beli yang sedang berlaku dipasar bursa efek yang ditentukan

oleh kekuatan pasar dalam arti tergantung pada kekuatan permintaan (penawaran) dan penawaran (permintaan jual) (Sudana, 2015:199). Permintaan yang semakin tinggi mampu meningkatkan harga saham perusahaan sehingga harga saham yang semakin meningkat dapat dijadikan indikator dalam menganalisis kinerja keuangan perusahaan. Setiap investor atau calon investor memiliki tujuan tertentu yang ingin dicapai melalui keputusan investasi yang diambil. Investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh hasil dalam ukuran keuangan perusahaan (Ekananda, 2019:4). Berikut ini adalah grafik harga saham dari empat perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020:



	2017	2018	2019	2020
APLN	234,000	156,000	176,000	188,000
ASRI	358,000	328,000	236,000	242,000
BAPA	96,000	103,000	72,000	50,000
BCIP	131,000	89,000	59,000	79,000

Sumber: Olahan penulis, 2022

Gambar 1.1
Grafik Harga Saham

Berdasarkan grafik harga saham diatas menunjukkan adanya fluktuasi, yang dimana perusahan pertama yaitu perusahaan APLN pada tahun 2017 harga saham sebesar Rp234.000 pada tahun 2018 harga saham mengalami penuurunan menjadi Rp156.000, kemudian mengalami peningkatan pada tahun 2019 yaitu Rp176.000 dan kembali mengalami peningkatan pada tahun 2020 yaitu Rp188.000. Perusahaan kedua yaitu perusahaan ASRI pada tahun 2017 harga saham sebesar Rp358.000, lalu pada tahun 2018 mengalami penurunan harga saham menjadi Rp328.000, dan di tahun 2019 kembali mengalami penurunan menjadi Rp236.000, kemudian kembali mengalami peningkatan di tahun 2020 yaitu Rp242.000. Perusahaan ketiga yaitu perusahaan BAPA pada tahun 2017 harga saham sebesar Rp96.000, dan pada

tahun 2018 adanya peningkatan menjadi Rp103.000, kemudian terjadi penurunan penurunan pada tahun 2019 yaitu menjadi Rp72.000, lalu pada tahun 2020 kembali mengalami penurunan menjadi Rp50.000. Perusahaan keempat yaitu perusahaan BCIP di tahun 2017 harga saham sebesar Rp131.000, dan di tahun 2018 terjadi penurunan menjadi Rp89.000, pada tahun 2019 harga saham terjadi penurunan kembali yaitu menjadi Rp59.000, namun pada tahun 2020 harga saham mengalami peningkatan yaitu Rp79.000.

Diduga bahwa turun naiknya harga saham dikarenakan rasio aktivitas pada perusahaan. Rasio aktivitas bisa diukur berdasarkan perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset. Berikut tabel rasio aktivitas yang mencakup perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran total aset.

Tabel 1.1

Nilai Perputaran Kas, Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan, dan Perputaran Total Aset

Perusahaan (Kode Saham)	Periode	Perputaran Kas (kali)	Perputaran Piutang (kali)	Perputaran Persediaan (kali)	Perputaran Total Aset (kali)
Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	2017	4,06	5,10	0,87	0,26
	2018	3,20	3,12	0,71	0,17
	2019	4,47	2,30	0,50	0,13
	2020	5,85	5,19	0,50	0,17
Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	2017	4,11	19,07	1,42	0,17
	2018	6,75	17,85	2,23	0,19
	2019	4,17	20,49	3,16	0,16
	2020	1,54	15,42	1,16	0,17
Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA)	2017	14,30	13,34	0,12	0,26
	2018	13,62	5,04	0,11	0,16
	2019	18,17	2,29	0,09	0,16
	2020	6,36	1,37	0,05	0,07
Bumi Citra Permai Tbk (BCIP)	2017	2,60	8,82	0,58	0,23
	2018	2,67	6,53	0,89	0,24
	2019	2,54	4,41	0,41	0,15
	2020	8,03	3,05	0,11	0,18

Sumber: BEI, 2021

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan disetiap tahunnya mengalami peningkatan bahkan penurunan untuk nilai perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran total aset, dan harga saham. Semakin tidak relevannya nilai perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran total aset, maka secara tidak langsung harga saham semakin tidak relevan. Perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset memiliki peranan yang penting bagi perusahaan. Ketika perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset baik maka artinya dana yang ditanamkan pada perusahaan dapat dipergunakan kembali. Hal ini dapat meningkatkan tingkat harga saham perusahaan itu sendiri (Rahman *et al,* 2021*)*.

Tabel 1.2

Rata-rata Rasio Aktivitas dan Harga Saham

Tahun	Perputaran Kas (Kali)	Perputaran Piutang (Kali)	Perputaran Persediaan (Kali)	Perputaran Total Aset (Kali)	Harga Saham (Rp)
2017	3,597	8,721	6,031	8,933	1.067.205
2018	3,330	9,495	5,374	5,568	1.131.525
2019	3,453	10,119	6,123	4,251	1.069.514
2020	2,741	14,891	3,283	14,206	1.065.429

Sumber: BEI dan diolah penulis, 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai perputaran kas tertinggi terjadi pada tahun 2017 sebesar 3,597 kali dan terendah terjadi pada tahun 2020 sebesar 2,741 kali, sedangkan nilai perputaran piutang tertinggi terjadi pada tahun 2020 sebesar 14,891 kali dan terendah terjadi pada tahun 2017 sebesar 8,721 kali, nilai perputaran persediaan tertinggi terjadi pada 2019 sebesar 6,123 kali dan terendah terjadi pada tahun 2020 sebesar 3,283 kali, dan untuk nilai perputaran total aset tertinggi terjadi pada 2020 sebesar 14,206 kali dan terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 4,251 kali. Harga saham tertinggi terjadi pada tahun 2018 sebesar Rp 1.131.525 dan terendah terjadi pada tahun 2020 sebesar Rp 1.065.429.

Nilai variabel tersebut terjadi kesenjangan pada tahun 2018, dimana nilai perputaran kas mengalami penurunan dengan nilai 3,330 kali tetapi diikuti oleh

kenaikan harga saham sebesar Rp 1.131.525. Pada tahun 2019 nilai perputaran kas mengalami kenaikan dengan nilai 3,453 kali tetapi diikuti oleh penurunan harga saham sebesar Rp 1.069.514. Hal ini berbanding terbalik dengan teori (Riyanto, 2013:95) yang menyatakan semakin tinggi nilai perputaran kas pada perusahaan maka akan menyebabkan kenaikan harga saham.

Kesenjangan terjadi pada tahun 2019, dimana nilai perputaran piutang mengalami kenaikan dengan nilai 10,119 kali tetapi diikuti oleh menurunnya harga saham sebesar Rp 1.069.514. Pada tahun 2020 mengalami kenaikan dengan nilai 14,891 kali tetapi diikuti oleh menurunnya harga saham sebesar Rp 1.065.429. Hal ini berbanding terbalik dengan teori (Kasmir, 2019:204) yang menyatakan semakin tinggi nilai perputaran piutang pada perusahaan maka akan menyebabkan kenaikan harga saham.

Perputaran persediaan terjadi kesenjangan pada tahun 2018, dimana nilai perputaran persediaan mengalami penurunan dengan nilai 5,374 diikuti dengan kenaikan harga saham sebesar Rp 1.131.525. Pada tahun 2019 nilai perputaran persediaan mengalami kenaikan dengan nilai 6,123 kali tetapi diikuti dengan menurunnya harga saham sebesar Rp 1.069.514. Hal ini berbanding terbalik dengan teori (Wardiah, 2013:295) yang menyatakan semakin tinggi nilai perputaran persediaan pada perusahaan maka akan menyebabkan kenaikan harga saham.

Kesenjangan pada perputaran total aset terjadi pada tahun 2018, dimana nilai perputaran total aset mengalami penurunan dengan nilai 5,568 dan diikuti dengan kenaikan harga saham sebesar Rp 1.131.525. Pada tahun 2020 perputaran total aset mengalami kenaikan dengan nilai 14,206 kali tetapi diikuti oleh penurunan harga saham sebesar 1.065.429. Hal ini berbanding terbalik dengan teori (Syamsuddin, 2013:90) yang menyatakan semakin tinggi tingkat perputaran total aset suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai harga sahamnya.

Investasi di bidang *property* dan *real estate* dianggap sebagai salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan berkembang sesuai dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor karena harga bangunan dan tanah yang cenderung

naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan terus meningkat dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan manusia akan perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan masih banyak lagi. Pada akhirnya akan meningkat seolah-olah perusahaan yang berkembang dapat meningkatkan nilai perusahaan (Lubis, 2020).

Perputaran kas menunjukkan kemampuan kas dalam menghasilkan pendapatan sehingga dapat dilihat berapa kali uang kas berputar dalam satu periode tertentu. Semakin tinggi nilai perputaran kas akan menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan dan akan berdampak pada meningkatnya harga saham, hal ini dikarenakan efisiensi penggunaan kas yang yang tinggi dan stok yang diterima sangat penting. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Arista & Oetomo, 2017); (Setyardiani & Fuadati, 2017) menyatakan bahwa perputaran kas berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Budi, 2019); (Lubis, 2020); (Rosmalyani & Aris Munandar, 2021) menyatakan bahwa perputaran kas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Perputaran kas merupakan ukuran efiensi penggunaan kas suatu perusahaan. Hal ini karena tingkat perputaran kas mewakili kecepatar arus kas, yang merupakan pengembalian kas yang diinvestasikan dalam modal kerja. Ketika mengukur penjualan kas yang tertanam dalam modal kerja yang berasal dari bisnis perusahaan.

Perputaran piutang menunjukan seberapa cepat piutang dikumpulkan akan semakin besar, maka piutang yang dikumpulkan dengan cepat menjadi semakin baik. Semakin tinggi rasio perputaran piutang maka semakin rendah modal kerja yang ditanamkan pada piutang dan sebaliknya, semakin rendah rasio perputaran piutang maka semakin banyak modal kerja yang di tanamkan pada piutang. Penelitian yang dilakukan oleh (Arista & Oetomo, 2017); (Setyardiani & Fuadati, 2017); (Budi, 2019) menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian yang berbeda dilakukan oleh (Rosmalyani & Aris Munandar, 2021); (Lubis, 2020) menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Tingkat perputaran piutang adalah masa-masa penerimaan piutang dari suatu

perusahaan selama periode tertentu. Piutang yang terdapat dalam perusahaan akan selalu dalam keadaan berputar.

Perputaran persediaan menunjukkan berapa kali dana yang diinvestasikan dalam persediaan berputar dalam satu periode. Semakkin tinggi perputaran persediaan, semakin rendah risiko kerugian akibat penurunan harga atau perubahan preferensi konsumen, selain menghemat biaya penyimpanan dan pemeliharaan persediaan. Artinya semakin tinggi perputaran persediaan makan semakin tinggi pula harga saham yang dicapi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Arista & Oetomo, 2017); (Budi, 2019); (Lubis, 2020) menyatakan bahwa perputaran persediaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Sidabutar, 2019); (Setyardiani & Fuadati, 2017) menyatakan bahwa perputaran persediaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Manajemen persediaan yang efektif diperlukan untuk menjaga jumlah, jenis dan kualitas barang yang tepat dan untuk mengatur investasi dalam persediaan.

Perputaran total aset menunjukkan seberapa efisien aset umum perusahaan digunakan untuk menghasilkan jumlah penjualan tertentu. Semakin ringgi perputaran total aset, semakin efektif penggunaan seluruh asetnya untuk menghasilkan penjualan. Penelitian yang dilakukan oleh (Nur'aidawati, 2018); (Sultan, 2019); (Fauziah, 2020) menyatakan bahwa perputaran total aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Silitonga *et al,* 2019); (Maskat & Hermanto, 2018) menyatakan bahwa perputaran total aset memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Jika perusahaan dapat memaksimalkan aktiva yang dimilikinya, maka perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik dan memungkinkan investor dengan mudah mengukur sejauh mana suatu perusahaan mengontrol penggunann seluruh aset yang dimilikinya yang dapat mempengaruhi harga saham perusahaan.

Property dan *real estate* merupakan salah satu subsektor perusahaan jasa yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan publik di sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Alasan penulis

menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* karena berdasarkan informasi, menunjukan terjadinya fluktuasi harga saham di setiap tahunnya, sehingga menjadi pilihan yang tepat sebagai penelitian pada sektor tersebut. Jika perusahaan tidak dapat mengelola dana yang diperoleh dari utang secara produktif hal tersebut dapat memberi pengaruh negatif dan berdampak terhadap menurunnya harga saham. Sebaliknya jika dana tersebut dapat dikelola dengan baik dan digunakan untuk proyek investasi yang produktif, hal tersebut dapat memberikan pengaruh positif dan berdampak terhadap peningkatan harga saham. Penelitian ini penting untuk dilakukan karena para investor atau calon investor yang akan berinvestasi di suatu perusahaan dapat menganilisis terlebih dahulu dari berbagai aspek, agar investasi yang dilakukan tidak rugi. Meskipun penelitian ini cukup banyak dilakukan akan tetapi hasil dari penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terdapat perbedaan mengenai sampel.

Berdasarkan fenomena diatas, ada kesenjangan dan ketidakkonsistenan dalam hasil penelitian sebelumnya. Maka, penulis tertarik untuk menguji dan menganalisis pengaruh dari rasio akrivitas terhadap harga saham dengan judul **"Pengaruh Rasio Aktivitas Terhadap Harga Saham (Studi Empiris pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2020)".**

1.2 Identifkasi Masalah

Berdasarkan fenomena diatas, penulis menyebutkan beberapa masalah identifikasi sebagai berikut:

1. Perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran total aset terhadap harga saham perusahaan *property* dan *real estate* mengalami perubahan nilai setiap periodenya.
2. Rata-rata rasio aktivitas dan harga saham pad perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2017-2020 cenderung berfluktuasi.
3. Adanya kesenjangan dan ketidakkonsistenan dari beberapa hasil penelitian terdahulu, dimana nilai perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran total aset, dan harga saham pada perusahaan *property*

dan *real estate* terjadi adanya perubahan nilai setiap periodenya sehingga masih belum efisien dalam menunjukan tingkat rasio aktivias dan harga saham tersebut.

1.3 Batasan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini tidak akan mengkaji terlalu jauh untuk menghindari meluasnya permasalahan serta tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan sehingga penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna, dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu dibatasi variabelnya. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan dengan:

1. Batasan variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengaruh perputaran kas, piutang, dan persediaan terhadap harga saham pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020
2. Batasan sampel/lokasi penelitian ini pada pemilihan populasi yaitu pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.
3. Batasan waktu untuk penelitian ini. Penulis membatasi penelitian ini pada periode 2017-2020.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka terdapat rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset pada perusahan *property* dan *real estate*?
2. Apakah perputaran kas dapat berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*?
3. Apakah perutaran piutang dapat berpengengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*?
4. Apakah perputaran persediaan dapat berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*?

5. Apakah perputaran total aset dapat berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*?
6. Apakah perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, perutaran total aset dapat berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis perutaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset pada perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perputaran kas terhadap harga saham pada perusahan property dan real estate .
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perputaran piutang terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perputaran persediaan terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.
5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perputaran total aset terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.
6. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan dampak yang positif dan berguna bagi semua pihak. Adapun manfaat penelitian dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

   Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengembangan ilmu pengetahuan bagi para pengusaha terhadap pengaruh perputaran kas,

perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2020.

2. Manfaat Praktis

   a. Bagi Peneliti

      Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang luas dan ilmu pengetahuan dalam bidang akuntansi keuangan yang berhubungan dengan rasio aktivitas yang diproksikan dengan (perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan perputaran total aset) dan harga saham. Selain itu, penelitian ini diajukan sebagai syarat penyelesaian program pendidikan sarjana jurusan akuntansi pada Universitas Buana Perjuangan Karawang.

   b. Bagi Akademis

      Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadikan pengetahuan baru dan menjadi wawasan bagi peneliti kedepannya mengenai faktor-faktor yang bisa mempengaruhi harga saham dan mewujudkan prospek bagi akademis untuk menarik para investor untuk menanamkan modalnya.

   c. Bagi Investor

      Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar acuan sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan dalam penelitian yang lebih lanjut lagi. Diharapkan bisa dijadikan tambahan ilmu dan referensi bagi akademisi seputar faktor yang bisa mempengaruhi harga saham.