**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **LATAR BELAKANG**

Perusahaan properti merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, real estate dan sejenisnya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat memenuhinya. Perusahaan di bidang properti khususnya apartemen dan kondominium, harus mampu memenuhi kebutuhan dan harapan konsumen dan selanjutnya untuk membentuk loyalitas konsumen. Banyak para pelaku bisnis yang berusaha untuk mengembangkan produk atau jasa yang mereka tawarkan agar dapat diterima oleh masyarakat. Atas dasar pemikiran inilah yang memotivasi para pebisnis untuk dapat membentuk pemikiran -pemikiran baru dalam mengembangkan produk atau jasanya agar dapat diterima oleh konsumennya (Kumparan.com).

Perusahaan Properti di era ini banyak menggunakan berbagai cara untuk memperbesar atau memperluas perusahaan, salah satu cara yang digunakan yaitu dengan menawarkan saham perusahaan ke pasar modal. Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi atau lembaga, dan sebagai sarana bagi kegiatan investasi. Pasar

modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana kegiatan jual beli dan kegiatan lainnya (Kumparan.com).

Pasar modal dalam menunjang perekonomian suatu negara memiliki peranan yang penting. Pasar modal merupakan tempat pertemuan antar pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dengan pihak yang memerlukan dana (perusahaan) dengan cara memperjual belikan sekuritas baik berupa saham, obligasi, maupun jenis surat berharga lainnya melalui jasa perantara perdagangan. Investor yang akan menanamkan saham di suatu perusahaan perlu mempertimbangkan beberapa aspek seperti harga saham. Harga saham suatu perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kebijakan dividen suatu perusahaan, pertumbuhan penjualan suatu perusahaan, likuiditas suatu perusahaan (Hadi, et all 2011).

Kurnia (2015) menyatakan bahwa harga saham merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk tiap-tiap jenis saham yang dijadikan sampel dan pergerakannya senantiasa diamati oleh para investor. Harga saham juga dapat dipengaruhi oleh kondisi perusahaan. Semakin baik kinerja suatu perusahaan akan berdampak pada laba yang diperoleh perusahaan dan keuntungan yang didapat oleh investor, sehingga akan mempengaruhi peningkatan harga saham.

Jahfer dan Mulafara (2016) Menyatakan bahwa kebijakan dividen merupakan hal yang penting bagi perusahaan maupun investor karena keputusan untuk membagikan dividen akan menyebabkan arus kas masuk bagi investor sebagai sumber pendapatan, sedangkan keputusan untuk menahan dividen akan menjadi sumber pendanaan bagi perusahaan. Menurut penelitian ini yang dilakukan Ainun (2018), Variabel Likuiditas dan Kebijakan deviden secara signifikan mempengaruhi harga saham. Penelitian ini sejalan dengan penelitian Ermiati (2019) yang memberikan bukti empiris bahwa kebijakan dividen berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Irdiana (2018) yang menunjukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

Pertumbuhan penjualan diartikan sebagai kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu (Kennedy, et al, 2013). Tingkat pertumbuhan perusahaan yang diukur dengan pertumbuhan penjualan memengaruhi harga saham sebab pertumbuhan perusahaan menjadi tanda perkembangan perusahaan yang baik yang berdampak respon positif dari investor (Kusumajaya, 2011). Laju pertumbuhan suatu perusahaan akan mempengaruhi kemampuan mempertahankan keuntungan dalam menandai kesempatan-kesempatan yang akan datang. Pertumbuhan penjualan yang tinggi, akan membuat pendapatan perusahaan ikut meningkat, sehingga harga saham menjadi naik. I Putu (2014) menyatakan bahwa Variabel Pertumbuhan Penjualan berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Hayati (2019) menyatakan bahwa secara parsial Pertumbuhan penjualan berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

Likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar hutang jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar yang dimilikinya (Hayati, 2019). Pada umumnya, tingkat likuiditas suatu perusahaan ditunjukkan dalam angka-angka tertentu, seperti angka rasio cepat, angka rasio lancar, dan angka rasio kas. Semakin tinggi tingkat likuiditas maka semakin baik kinerja perusahaan dan nilai perusahaan semakin tinggi sehingga akan menyebabkan harga saham meningkat karena respon positif investor yang akan berinvestasi dalam perusahaan tersebut. Salah satu rasio likuditas yaitu *current ratio****.*** *Current Ratio* diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar utang-utang jangka pendek atau hutang lancarnya, seperti utang usaha, utang dividen, utang pajak, dan lain-lain. Pengaruh likuiditas terhadap harga saham dapat dilihat dari tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar utang-utang jangka pendeknya.

Semakin tinggi tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya maka kinerja yang ditunjukan oleh perusahaan semakin baik dan nilai perusahaan semakin tinggi yang sehingga akan menyebabkan harga saham meningkat karena respon positif investor yang akan berinvestasi dalam perusahaan tersebut. Hana (2020) menyatakan bahwa variabel likuiditas dan kebijakan dividen secara signifikan mempengaruhi harga saham. Penelitian tersebut tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan Susanto (2011) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh tidak siginifikan terhadap harga saham.

Beberapa saat yang lalu tedapat fenomena perubahan harga saham yang terjadi pada perusahaan properti, seperti beberapa emiten properti mengalami pelemahan, yaitu PT Modern Realty Tbk (MDLN) karena utang perusahaan ini sebagian besar mata uang asing. dan Penurunan juga terjadi pada saham PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) disebabkan perusahaan ini menggantungkan belanja modalnya *(Capital Capex)* pada pendanaan yang bersifat utang, kondisi tersebut dinilai kurang menguntungkan di tengah kinerja pra – penjualan yang masih rendah. Sementara itu, PT Intiland Development Tbk (DILD) mengalami penurunan karena adanya perkiraan profit kredit yang rendah, namun tak dibarengi dengan pra-penjualan untuk sejumlah proyek high rise yang sulit meningkat. Sektor properti menjadi sektor yang paling tertekan sejak awal tahun ini. Tertekannya sektor ini disebabkan karena nilai marketing sales perusahaan yang masih melambat dan tak didukung oleh suku bunga yang meningkat tahun lalu (CNBC Indonesia).

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan memilih judul **“PENGARUH LIKUIDITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2016-2018 )**

1. **RUMUSAN MASALAH DAN BATASAN MASALAH**
2. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disampaikan diatas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018?
2. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018?
3. Apakah Kebijakan Deviden berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018?
4. Batasan Masalah Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Sub Sektor Perusahaan PropertiYang Terdaftar Di BEI Tahun 2016 – 2018. Penelitian ini akan menguji seberapa besar Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Harga Saham.

1. **TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**
2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menguji dan menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018.
2. Menguji dan menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018.
3. Menguji dan Menganalisis pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2018.
4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi berbagai pihak, diantaranya :

1. Bagi peneliti

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham khususnya pengaruh dari likuiditas, pertumbuhan penjualan, kebijakan dividen.

1. Bagi investor

Hasil penelitian ini dapat berguna sebagai pertimbangan untuk menentukan harga saham suatu perusahaan.

1. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat berguna bagi perusahaan khususnya mengenai pengaruh likuiditas, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan dividen terhadap harga saham perusahaan.

1. Bagi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah referensi atau wawasan dalam melakukan penelitian selanjutnya mengenai pengaruh likuiditas, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan dividen terhadap harga saham suatu perusahaan.

1. **SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Perumusan sistematika skripsi ditulis untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai materi pembahasan dalam penelitian, sehingga pembaca dapat dimudahkan untuk mengetahui maksud dilakukannya penelitian ini. Sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

Bab ini berisi pembahasan mengenai teori pengaruh likuiditas, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan dividen terhadap harga saham, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

**BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi uraian menganai lokasi penelitian dan obyek penelitian, desain penelitian, variabel dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data.

**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi pembahasan mengenai gambaran umum obyek penelitian, hasil pengujian data, pembahasan, dan implikasi penelitian.

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan penelitian, dan saran atau rekomendasi yang perlu disampaikan untuk peneliti selanjutnya.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**