

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbang perekonomian negara. Menurut Basuki (2017) ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur negara tidak memadai. Peningkatan pembangunan infrastruktur telah menjadikan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar. Ini berarti adanya kontribusi dalam pengurangan pengangguran dan meningkatkan ekonomi negara. Sektor ini juga dinilai menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi negara. Industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal bangkit dan puruknya perekonomian suatu negara.

Perkembangan perusahaan disektor properti dan *real estate* di Indonesia mengalami peningkatan pada tahun 2014 hingga 2016. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia sebesar 6,5%. Tahun 2013-2014 penjualan properti dan *real estate* mencapai puncaknya karena rendahnya tingkat suku bunga sehingga membuat bergairah dalam penjualan properti dan *real estate*. Kondisi properti dan *real estate* melambat pada tahun 2014 karena pengetatan aturan Bank Indonesia dan kondisi politik. Hingga tahun 2016 sektor properti dan *real estate* belum pada posisi yang baik. Dari tren tersebut bisa di katakan bahwa hingga tahun 2016 sektor properti dan *real estate* mengalami tekanan, namun membaik pada tahun 2017. Pertumbuhan properti dan *real estate* mecapai puncaknya, dan harga properti dan *real estate* mengalami kenaikan yang sangat tinggi pada tahun 2018-2019 (Asriman, 2019).

Meningkatnya perkembangan sektor properti dan *real estate* menarik para investor, dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Penawaran akan tanah yang stabil dan permintaan yang semakin bertambah seiring dengan penambahan dan pertumbuhan masyarakat. Ini akan berdampak pada harga saham yang cenderung akan naik. Salah satu faktor yang penting dan sangat diperhatikan

oleh investor adalah harga saham. Karena harga saham bisa menunjukkan prestasi suatu perusahaan. Suatu nilai perusahaan juga dapat dinilai dari harga sahamnya, dan efektivitas perusahaan menjadi indeks yang tepat. Semakin tinggi harga saham, maka akan semakin tinggi pula nilai suatu perusahaan (Jogiyanto, 2013).

Salah satu alternatif investasi yang paling banyak digunakan oleh para investor di pasar modal adalah saham. Dibandingkan dengan obligasi, saham memberikan keuntungan yang lebih besar dan investor tidak mengeluarkan dana yang cukup besar. Sebenarnya, Investasi saham juga memiliki resiko yang tinggi sesuai dengan prinsip tinggi resiko tingi pengembalian, dan rendah resiko rendah pengembalian. Investor hendaknya memahami saham dan pergerakan harga saham, hendaknya menganalisis terlebih dahulu dan mempertimbangkan resiko yang mungkin didapat karena pergerakan harga saham yang fluktuatif atau naik turun.

Dalam investor.id oleh Listyorini, 29 Juli 2019 yang mengutip dari laman OJK (Otoritas Jasa Keuangan) bahwa naik turunnya harga saham disebabkan beberapa faktor. Faktor tersebut yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal terdiri dari kondisi fundamental ekonomi makro, fluktuasi kurs rupiah dengan mata uang asing, kebijakan pemerintah, faktor panik, dan faktor manipulasi pasar. Faktor eksternal ini meliputi naik turunnya suku bunga acuan BI (Bank Indonesia) dan nilai ekspor yang berakibat langsung pada nilai tukar rupiah, tingkat inflasi juga termasuk dalam salah satu faktor kondisi ekonomi makro. Kemudian faktor internal terdiri dari faktor fundamental perusahaan, aksi korporasi perusahaan, proyeksi kinerja perusahaan dimasa datang. Faktor internal naik turunnya harga saham dilihat dari perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang memiliki fundamental yang baik akan menyebabkan tren perusahaan naik.

Terkait harga saham yang fluktuatif, fenomena harga saham di Indonesia telah banyak terjadi. Pada Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tahun 2016 sebesar 15,3%, kemudian setahun setelahnya naik hingga 20%. Dilihat dari kinerja bulanan, bulan Januari menjadi bulan terbaik bagi pasar saham di Indonesia. IHSG melaporkan bahwa imbal hasil sebesar 3,93% untuk mengawali tahun 2018. Pada bulan Januari, investor sangat antusias, terlihat IHSG yang naik

sebesar 6,78% pada Desember 2017. Namun tahun 2018 IHSG dicatat negatif, terjadi penurunan sebesar 2,54%. Kemudian selama 2018, IHSG terokersi hampir 2,6%. Perdagangan saham 2018 secara resmi ditutup pada level 6.194,4 (cnbcindonesia.com oleh Hendaru Purnomo dan Anthony Kevin, 29 Desember 2018).

Harga saham di sektor properti dan *real estate* sendiri mengalami naik turun atau fluktuatif. Mengutip dari data BEI dan disampaikan oleh Direktur Investa Saran Mandiri, Hans Kwee bahwa pada tahun 2017 indeks properti dan *real estate* mengalami penurunan 5,67%. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon (PWON) turun 2,4% ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham. Sementara, Summarecon Agung pada level Rp830 per saham (cnnIndonesia.com oleh Dinda Audriene Mutmainah, 17 Juli 2017). Pada tahun 2018 saham-saham properti dan *real estate* mengalami peningkatan. Analisis Binaartha Parama Sekuritas, Muhammad Nafan Aji menyebut pada kinerja di indeks properti dan *real estate* yang naik 2,75% ke level 462 pada perdagangan. Saham PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang memimpin kenaikan sebesar 11,67% ke level Rp1.005. Selanjutnya PT Sumarecon Agung Tbk (SMRA) yang berhasil menempati urutan kedua dengan kenaikan sebesar 10,49% menjadi Rp895, kemudian PT Pakuwon (PWON) yang naik sebesar 7,86% ke level Rp535 (investasi.kontan.co.id tanggal 24 Mei 2018).

Harga saham yang menurun pada tahun 2017 karena daya beli konsumen yang lemah. Rendahnya daya beli masyarakat terlihat dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Hasil survei BI menunjukkan bahwa Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) pada Juli 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya (Bank Indonesia, 2017). Disisi lain harga properti dan *real estate* yang terbilang mahal, dan cenderung naik setiap tahunnya membuat masyarakat sulit mengejar harga properti dan *real estate*. Hal tersebut membuat banyak investor yang melepas saham mereka, terutama investor asing. Investor mengalami kesulitan dalam menjual properti dan *real estate*. Dapat dikatakan, menurunnya harga saham pada tahun 2017 disebabkan oleh faktor

eksternal, karena terkait dengan ekonomi masyarakat. Kendati demikian, saham properti dan *real estate* masih menjanjikan dan menguntungkan. Terlihat pada tahun 2018 hingga awal 2019 harga saham semakin meningkat, karena industri properti dan *real estate* yang berkembang seiring dengan penambahan dan pertumbuhan masyarakat. Membuat investor berinvestasi jangka panjang pada sektor properti dan *real estate*.

Penelitian tentang pengaruh terhadap harga saham telah banyak dilakukan. Salah satunya oleh Hantono, et al (2019) yang menggunakan sampel perusahaan sektor industri kimia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian tersebut memberikan kesimpulan bahwa *Debt to Equity Ratio* dan Ukuran Perusahaan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Selain itu, variabel *Return On Equity* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Penelitian Hutapea, Saerang, Tulung (2017) yang menggunakan sampel perusahaan sektor propertidi Bursa Efek Indonesia (BEI). Memberikan kesimpulan bahwa variabel *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sedangkan variabel *Net Profit Margin* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Selain itu, Penelitian Egam, Ilat, Pangerapan (2017) yang menggunakan sampel perusahaan yang tergabung dalam indeks LQ45 di Bursa Efek Indonesia (BEI), memberikan kesimpulan bahwa variabel *Return On Equity* tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham yang terdaftar di indeks LQ45. Variabel *Net Profit Margin* memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham yang terdaftar di indeks LQ45.

Berikutnya penelitian oleh Wehantouw, Tommy, dan Tampenawas (2015) menggunakan sampel pada sektor industri makanan dan minuman yang terdaftar di BEI. Hasilnya memberikan kesimpulan bahwa variabel *Debt to Equity Ratio* terhadap harga saham tidak memiliki pengaruh, *Firm Size* terhadap harga saham tidak memiliki pengaruh yang signifikan, dan *Return On Equity* terhadap harga saham memiliki pengaruh yang signifikan. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad (2017) menggunakan sampel perusahaan sektor pertanian yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil dari penlitian tersebut yaitu

variabel *Net Profit Margin*, Ukuran Perusahaan, dan *Return On Equity* terhadap harga saham memiliki pengaruh positif terhadap harga saham di sektor pertanian yang terdaftar di BEI.

Beberapa penelitian yang dilakukan oleh Wehantouw, Tommy, dan Tampenawas (2015) dan Hantono, Sari, Chiquita (2018) menyatakan bahwa *Firm Size tidak memiliki* berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan, menurut Muhammad (2017) *Firm Size* memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Kemudian penelitian yang menunjukkan *Net Profit Margin* (NPM) memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham (Egam, et al 2017), pada penelitian Muhammad (2017) menunjukkan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap harga saham.

Terdapat perbedaan hasil penelitian yang dilakukan Tumandung, Murni, Baramuli (2015) yang menyatakan bahwa adanya pengaruh yang signifikan *Debt to Equity Ratio* terhadap harga saham. Namun, pada penelitian Hantono, Sari, Chiquita (2018) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Kemudian pada penelitian Mangeta, Mangantar, Baramuli (2019) menyatakan bahwa *Return On Equity* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian Muhammad (2017) yang menyatakan bahwa ROE memiliki pengaruh positif terhadap harga saham.

Berdasarkan fenomena harga saham perusahaan properti dan *real estate* diatas, maka peneliti ingin mengetahui informasi manakah yang menunjukkan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan properti dan *real estate*. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, peneliti akan menganalisa faktor yang mempengaruhi harga saham, dengan rasio yaitu *leverage* dengan memakai proksi *Debt to Equity Ratio*, rasio profitabilitas dengan menggunakan proksi *Net Profit Margin* dan *Return On Equity*. Kemudian ditambah dengan variabel Ukuran Perusahaan.

Kemudian berdasarkan gap riset yang belum konsisten tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, mengacu pada penelitian-penelitian tersebut sehingga penulis tertarik untuk meneliti bagaimana **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2015-2018.”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka, penulis menemukan beberapa masalah terkait harga saham perusahaan Properti dan *Real Estate* sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018?
2. Bagaimana pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018?
3. Bagaimana pengaruh *Leverage* terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui:

1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.
2. Pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.
3. Pengaruh *Leverage* terhadap harga saham di perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi berbagai pihak, yaitu :

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai gambaran perusahaan untuk memperhatikan pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage* terhadap harga saham,

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan melihat pada faktor yang mempengaruhi harga saham,

3. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan, pengetahuan, dan pengalaman tentang pengaruh pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage* terhadap harga saham pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).