

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan ditunjukkan dengan berbagai upaya pemerintah dalam melakukan pembangunan sarana – sarana infrastruktur. Dengan dilakukan pembangunan infrastruktur – infrastuktur di Indonesia, maka dapat menunjang pertumbuhan ekonomi negara. Perekonomian Indonesia yang meningkat pesat di masa sekarang ini menyebabkan persaingan dalam dunia usaha semakin ketat. Oleh karena itu, perusahaan sangat membutuhkan tambahan modal untuk mendorong kinerja operasional perusahaan. Salah satu cara bagi perusahaan untuk mendapatkan tambahan modal adalah dengan menawarkan kepemilikan perusahaan tersebut kepada investor. Pasar modal adalah tempat bagi perusahaan untuk mengumpulkan modal dengan cara menawarkan sahamnya kepada investor. Keterlibatan investor dalam pasar modal adalah dengan cara membeli saham yang ditawarkan dalam pasar modal.

Sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Saham di sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan bergerak di bidang pembangunan rumah, gedung, jalan, dan fasilitas umum lainnya. Saham pada sektor ini sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi. Semakin baik kondisi ekonomi, maka semakin besar peluang penjualan perusahaan di sektor ini karena semakin banyak yang mampu membeli produk mereka. Sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan merupakan sektor besar yang mampu menyerap lapangan pekerjaan dalam jumlah banyak.

Perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan cenderung mengalami perkembangan yang sangat pesat serta meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2014 banyaknya perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebanyak 45 perusahaan, tahun 2015 mengalami peningkatan menjadi 47 perusahaan, tahun 2016 mengalami peningkatan menjadi 49 perusahaan, tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 47 perusahaan karena 2 perusahaan delisting dan melakukan merger dengan perusahaan lain, serta di

tahun 2018 menjadi sebanyak 48 perusahaan, dan di bulan Oktober 2019 sebanyak 54 perusahaan. Pada sub sektor konstruksi bangunan, perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia hingga tahun 2018 terdapat 16 perusahaan.

Namun kondisi perekonomian Indonesia di tahun 2020 diketahui mengalami perlambatan karena pandemi Covid-19. Sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan menjadi indeks sektoral dengan penurunan terdalam. Indeks ini anjlok 43,07% secara *year to date* (ytd). Kepala Riset FAC Sekuritas Indonesia, Wisnu Prambudi Wibowo menilai, penurunan yang terjadi pada indeks sektor ini disebabkan oleh ekspektasi negatif investor. Para pelaku pasar melihat, tantangan sektor tersebut pada 2020 akan jauh lebih berat. Mengingat, pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia akan melemahkan daya beli masyarakat atas aset properti ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)).

Terlebih lagi, pemberlakuan pembatasan sosial berskala besar (PSBB) di beberapa wilayah memaksa pengembang properti yang berbentuk mall dan perkantoran untuk menghentikan operasionalnya. Alhasil, pendapatan sewa para emiten berpotensi tertahan atau bahkan turun. Bernada serupa, Analis MNC Sekuritas, Muhammad Rudy Setiawan mengatakan, merebaknya Covid-19 di Indonesia menyebabkan *marketing sales* emiten properti dan real estate jadi tertahan ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)).

Untuk sektor konstruksi, kontrak baru para emiten yang bergerak dalam bisnis ini juga akan tertahan akibat pandemi Covid-19. Pasalnya, pemerintah saat ini tengah memprioritaskan penanganan virus corona dibandingkan dengan pembangunan infrastruktur. Menurut Wisnu dan Rudy, nyaris semua saham dalam sektor ini menjadi pemberat pergerakan indeks. Mengingat, mayoritas harga saham – saham tersebut berada dalam tekanan.

Sebagai contoh, saham PT Waskita Karya Tbk (WKST) merosot 60,14% sepanjang tahun ini ke Rp 590 per saham, PT PP Tbk (PTPP) -59,56% ytd ke Rp 645, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) -57,17% ytd ke Rp 424, dan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) turun 51,67% ytd ke Rp 505 per saham.

Kedua analis ini melihat, harga saham – saham yang menjadi anggota sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan akan kembali terangkat apabila virus corona dapat teratasi sehingga membuat kondisi ekonomi pulih

kembali. Rudy menyarankan investor untuk *wait and see* terhadap saham – saham di sektor ini hingga ada kejelasan berakhirnya dampak Covid-19. Sementara Wisnu merekomendasikan pelaku pasar untuk menghindari saham – saham ini terlebih dahulu ([www.kontan.co.id](http://www.kontan.co.id)).

Perusahaan yang memiliki kinerja baik maka harga saham akan meningkat. Kinerja perusahaan bisa dilihat dari laporan keuangannya. Biasanya perusahaan yang telah *go public* memiliki kewajiban untuk mempublikasikan laporan keuangannya minimal setiap tiga bulan sekali. Saat ada publikasi laporan keuangan, para investor akan melihat kinerja laporan keuangan dari perusahaan tersebut. Jika laba perusahaan meningkat, investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut maka permintaan terhadap saham tersebut juga akan meningkat, sehingga harga saham akan naik. Hal ini berlaku sebaliknya, jika perusahaan mengalami kerugian maka harga saham akan cenderung turun.

Harga saham merupakan nilai sekarang (*present value*) dari penghasilan – penghasilan yang akan diterima oleh pemodal di masa yang akan datang. Harga pasar saham adalah harga selebar saham yang sedang berjalan dalam suatu pasar modal. Setiap akhir periode pasar saham akan tutup maka harga pasar yang akan digunakan adalah harga pada saat penutupan (*closing price*). Pergerakan harga saham di pasar sangat sulit untuk ditebak, hal itulah yang menyebabkan adanya risiko. Risiko yang utama ditimbulkan dari investasi saham adalah variasi harga saham yang terjadi setiap waktu.

Menurut Clarenia *et al.*, (2012) ada empat faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, yaitu likuiditas, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan kebijakan dividen. Menurut Putra dan Yaniartha (2014) terdapat tiga faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, yaitu *leverage*, inflasi, dan produk domestik bruto. Menurut Wijanti dan Sedana (2013) terdapat tiga faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, yaitu likuiditas, efektivitas aktiva, dan ukuran perusahaan. Menurut Adipalguna dan Suarjaya (2016) terdapat lima faktor yang dapat mempengaruhi harga saham, yaitu likuiditas, solvabilitas, aktivitas, profitabilitas, dan penilaian pasar.

Ukuran perusahaan (*firm size*) adalah besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aktiva atau besar harta perusahaan dengan menggunakan

perhitungan nilai logaritma total aktiva (Riyanto, 2011:313). Perusahaan dengan jumlah aktiva yang tinggi sering dinilai sebagai perusahaan dengan prospek yang baik dan dapat memberikan keuntungan kepada pemegang saham, sehingga saham tersebut dapat bertahan di pasar modal dan harganya akan naik jika banyak diminati investor. Semakin besar ukuran perusahaan yang dapat dilihat dari total aktiva maka harga saham perusahaan akan semakin tinggi, sedangkan jika ukuran perusahaan semakin kecil maka harga saham perusahaan akan semakin rendah. Hasil ini didukung oleh penelitian Viandita *et.al.* (2012) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

*Leverage* adalah rasio yang digunakan dalam mengukur sejauh mana aktifitas perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2014:153). Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* (utang ekstrim) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut. *Leverage* dalam penelitian diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Dengan menggunakan DER dapat dilihat apakah proporsi penggunaan hutang yang semakin besar dapat meningkatkan harga saham atau penurunan penggunaan hutang dapat meningkatkan harga saham. Hasil ini didukung oleh penelitian Noviyanto dan Budiyanto (2020) yang menunjukkan bahwa *leverage* yang diukur dengan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Kasmir, 2017:196). Rasio profitabilitas bertujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal – modal yang digunakan untuk operasi perusahaan. Profitabilitas dalam penelitian diukur dengan *Return On Asset* (ROA). ROA yang positif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan perusahaan untuk beroperasi, mampu memberikan laba bagi perusahaan tersebut. Sebaliknya, ROA yang negatif menunjukkan bahwa total aktiva yang digunakan perusahaan mengalami kerugian. Kasmir (2010:202) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki ROA yang tinggi akan menarik investor untuk menanamkan modalnya karena dianggap berhasil menghasilkan laba yang tinggi dan akan berdampak pada keuntungan yang akan diterima oleh

investor. Semakin banyak yang tertarik terhadap kinerja perusahaan tersebut, maka permintaan terhadap saham perusahaan tersebut akan meningkat, dan harga saham perusahaan juga menjadi naik. Hasil ini didukung oleh penelitian Octaviani Komalasarai (2017) yang menunjukkan bahwa profitabilitas yang diukur dengan ROA berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian diatas dan mengingat pentingnya harga saham pada keberhasilan perusahaan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Dan Profitabilitas Terhadap Indeks Harga Saham Pada Perusahaan Properti, Real Estate, Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah “Apakah Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham pada perusahaan Properti, Real Estate, dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?”.

Spesifikasi masalah dalam penelitian ini, adalah :

1. Apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *leverage* memiliki pengaruh negatif terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maksud tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas terhadap indeks harga saham pada perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak antara lain:

1. Bagi Peneliti  
Memberikan wawasan lebih mendalam bagi peneliti mengenai ukuran perusahaan, *leverage*, serta profitabilitas perusahaan dan kaitannya dengan indeks harga saham. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Bagi Perusahaan  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan kepada perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam mengelola ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas yang akan meningkatkan indeks harga saham.
3. Bagi STEI Indonesia  
Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat menambah koleksi perpustakaan dan menjadi referensi untuk penelitian yang sama, sehingga penelitian berikutnya dapat menghasilkan yang lebih baik.