

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Bisnis properti di Indonesia dari tahun ke tahun jika diteliti telah menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan. Hal ini terjadi karena munculnya daya minat masyarakat Indonesia untuk berinvestasi pada bisnis properti yang mulai nampak sejak awal tahun 1980-an sampai dengan sekarang. Dilihat dari minat masyarakat, industri properti dan *real estate* merupakan bidang usaha yang menjanjikan untuk berkembang melihat potensi jumlah penduduk yang besar dengan rasio kepemilikan rumah yang rendah. Kondisi lainnya adalah semakin meningkatnya daya serap pasar terhadap produk properti serta adanya usaha-usaha untuk menarik investor yang dilakukan oleh pemerintah (Junita Ekawati, 2013).

Perusahaan *real estate* merupakan perusahaan yang menyediakan berbagai macam keperluan konsumen berupa rumah atau properti lainnya. Perusahaan ini membantu konsumen yang tengah membutuhkan sebuah hunian atau apapun yang berhubungan dengan *property* lainnya. Perusahaan *real estate dan property* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri *real estate dan property* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin

meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap (Faisal Wibisono, 2016).

Sektor properti dan *real estate* dapat dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu negara. Jika kondisi makro ekonomi negara tumbuh pesat maka bisnis properti dan *real estate* juga mengalami pertumbuhan dan juga sebaliknya. Dalam tulisannya, T.G Diredja menyatakan: "Jika kondisi makro ekonomi nasional sedang tumbuh tinggi, bisnis properti ikut menggeliat. Namun, jika ekonomi surut maka industri properti akan ikut surut (Kompas, Oktober 25, 2013).

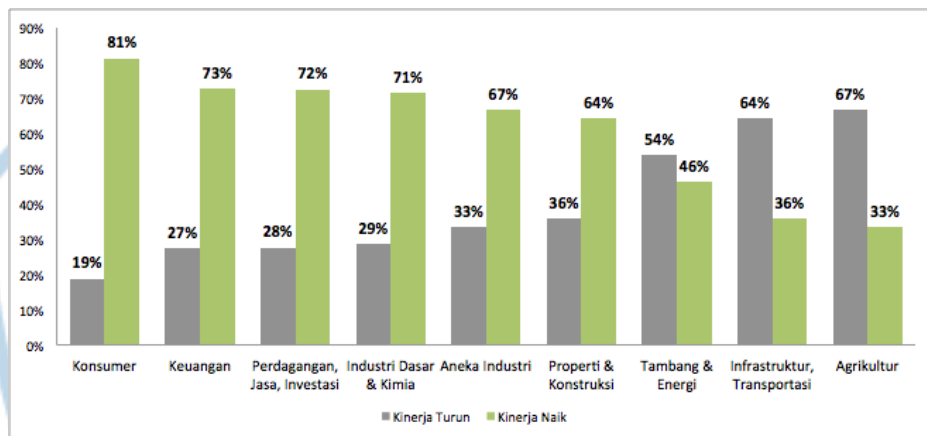
Menteri Koordinator Perekonomian Sofyan Djalil mengatakan soal perizinan yang membolehkan warga negara asing membeli properti di Tanah Air akan rampung pada September 2015. "Kalau warga negara asing memiliki properti di Indonesia, properti akan berkembang, bisa menciptakan daya beli dan membuka lapangan kerja," tuturnya. Walau begitu, Sofyan memastikan pemberian izin orang asing membeli properti tidak mengurangi hak warga negara Indonesia dalam memiliki rumah (Tribunnews, juli 2015).

Hal yang berbeda terjadi di lapangan, menurut data survei BEI harga dan volume penjualan properti residensial masih menunjukkan perlambatan pada triwulan IV-2015, dan diperkirakan berlanjut pada triwulan I-2016. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan IV-2015 melambat baik secara triwulan maupun tahunan, masing-masing sebesar 0,73% (kuartal to kuartal) dan 4,62% (year on year). Perlambatan kinerja properti juga tercermin dari melambatnya pertumbuhan penjualan properti residensial, yaitu sebesar 6,02%

(qtq) lebih rendah dibandingkan 7,66% (qtq) pada triwulan III-2015 dan 40,07% pada periode yang sama tahun lalu.

Selama kwartal pertama tahun 2016, kinerja emiten di sektor properti dan konstruksi mengalami kenaikan yang lambat, terlihat dari perbandingan kinerja beberapa sektor dibawah.

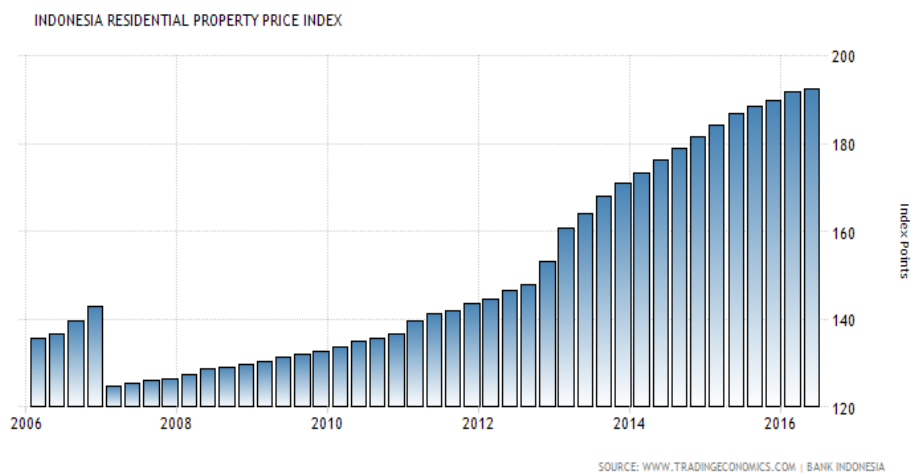
Gambar 1.1
Kinerja 9 Sektor Saham



<http://www.bareksa.com/>

Dari grafik di atas menunjukkan bahwa kinerja saham sektor properti dan konstruksi berada di urutan 4 terbawah, sedangkan harga properti makin hari semakin mahal.

Gambar 1.2
Perubahan harga properti di Indonesia 2006-2016



<http://www.tradingeconomics.com/>

Gambar 1.3
Harga saham properti dan *real estate*



<http://www.indonesia-investments.com/>

Data di atas menunjukkan bahwa semakin hari harga properti di Indonesia semakin meningkat, tetapi tidak begitu dengan harga saham sektor properti dan *real estate*. Hal ini menjadi menarik karena perkembangan sektor properti, *real estate*

dan konstruksi merupakan salah satu indikator dari pertumbuhan ekonomi suatu negara. Investasi properti adalah investasi jangka panjang yang menjanjikan, tetapi kinerja sahamnya berada di urutan rendah.

Menurut (Defrizal, 2005) perusahaan yang bergabung dalam pasar modal harus menjaga nilai perusahaan mereka karena nilai perusahaan yang baik akan memberikan pandangan positif mengenai perusahaan dan memberikan peluang return yang besar. Pandangan positif tersebut dapat menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk membeli saham perusahaan sehingga harga saham perusahaan meningkat dan saham perusahaan menjadi bernilai. Sebaliknya, apabila perusahaan tidak mampu memberikan pandangan yang baik mengenai perusahaan, maka investor cenderung tidak tertarik untuk membeli saham perusahaan. Nilai perusahaan dapat dicerminkan oleh harga saham perusahaan. Harga saham menunjukkan nilai perusahaan apabila sewaktu – waktu dijual. Harga saham terbentuk berdasarkan penawaran dan permintaan pada saat saham tersebut diperdagangkan di pasar sekunder.

Ada beberapa rasio keuangan yang biasa digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan, dalam penelitian ini saya menggunakan rasio *leverage*, profitabilitas, dan keputusan investasi. Dengan mengetahui pengaruh rasio-rasio keuangan tersebut terhadap harga saham perusahaan, dapat membantu perusahaan dalam menentukan bagaimana kebutuhan dana dapat terpenuhi sehingga tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham dapat terwujud.

Financial leverage diukur dengan menggunakan rasio utang terhadap ekuitas (DER) perusahaan, dan *debt to equity ratio* menjelaskan proporsi utang dan

ekuitas yang digunakan untuk membiayai aset (Winn, CD, 2014). Menurut Devi & Badjra (2013), harga saham cenderung akan menurun dengan semakin tingginya risiko penggunaan hutang. Hal itu memiliki arti bahwa DER memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham.

Menurut penelitian sebelumnya rasio *leverage* yang tercermin dalam *debt to equity ratio* menurut Devi & Badjra (2013) memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, sementara menurut penelitian Sandhieko (2009) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, sedangkan menurut Barakat (2014), *leverage* mempunyai pengaruh yang negatif tidak signifikan terhadap harga saham.

Selain faktor *leverage*, salah satu faktor yang mempengaruhi penurunan harga saham adalah faktor profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Seperti dikatakan Husnan (2003:276), pada dasarnya harga saham dipengaruhi oleh profitabilitas di masa yang akan datang. Profitabilitas merupakan patokan investor untuk membeli saham, dan bagi perusahaan profitabilitas penting karena akan meningkatkan harga saham (Intan Nurul Muslimah, 2014).

Penelitian dari Sandhieko (2009) dan Chen (2011), menunjukkan bahwa rasio profitabilitas yang tercermin dalam *return on assets* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, sedangkan menurut penelitian Sugiarto (2014) *return on asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Keputusan investasi berhubungan langsung dengan perusahaan, dalam artian bahwa keputusan investasi erat kaitannya dengan kegiatan investasi yang

dilakukan oleh perusahaan. Sudana (2011:6) menyatakan bahwa keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dinilai menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia bagi perusahaan. Keputusan investasi dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena dengan komposisi investasi yang baik akan dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut (Dimas Prasetyo, dkk, 2012). *Price earning ratio* banyak digunakan untuk analisis fundamental dan orang-orang praktis ketika sebuah keputusan investasi dibuat (Fuentes dan Daza, 1996).

Dalam penelitian terdahulu untuk keputusan investasi yang tercermin dalam *price earning ratio*, menurut penelitian Devi & Badjra (2013) memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham, sedangkan menurut Emanovasari (2013) dan Githinji (2011), *price earning ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang dikemukakan di atas memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama meneliti pengaruh *leverage*, profitabilitas dan keputusan investasi terhadap harga saham. Adapun perbedaan yang dilakukan penulis atas penelitian tersebut yaitu periode penelitian selama 5 (lima) tahun berturut-turut dari tahun 2011-2015, kemudian populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang rasio-rasio keuangan tersebut untuk mengukur pengaruhnya terhadap harga saham dengan judul:

“Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Keputusan Investasi Terhadap Harga Saham di Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage*, profitabilitas dan keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015) ?
2. Apakah *leverage*, profitabilitas dan keputusan investasi secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015) ?
3. Seberapa besarkah pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan keputusan investasi terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan identifikasi dan perumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh *leverage*, profitabilitas dan keputusan investasi secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015).
2. Untuk menguji pengaruh *leverage*, profitabilitas dan keputusan investasi secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015).
3. Untuk menguji seberapa besar pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan keputusan investasi terhadap harga saham pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2011-2015).

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki dua manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah:
 - a) Memberikan bukti empiris dan mengkonfirmasi hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan keputusan investasi terhadap harga saham perusahaan.
 - b) Menambah literatur mengenai *leverage*, profitabilitas, dan keputusan investasi dan harga saham perusahaan yang dapat digunakan oleh peneliti selanjutnya sebagai bahan referensi.
2. Manfaat praktis dari penelitian ini adalah:
 - a) Bagi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi perusahaan-perusahaan *real estate* yang terdaftar di BEI agar dapat lebih memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perusahaan properti dan *real estate* agar dapat menentukan fokus dalam pengelolaan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan.

b) Bagi investor dan calon investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi investor dan calon investor agar dapat lebih memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* sebagai bahan pertimbangan dalam rangka mengambil keputusan investasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disajikan dengan tujuan agar memudahkan pemahaman dan memberikan gambaran menyeluruh mengenai penulisan penelitian. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang penelitian yang merupakan dasar dilakukannya penelitian, identifikasi dan rumusan masalah yaitu permasalahan yang harus dijawab dalam penelitian, tujuan penelitian yaitu hal-hal yang ingin dicapai melalui proses penelitian, manfaat penelitian yaitu kegunaan penelitian

baik secara teoritis maupun praktis, serta sistematika penulisan yang menyajikan ringkasan dari setiap bab.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, RERANGKA PENELITIAN, MODEL PENELITIAN, DAN HIPOTESIS PENELITIAN

Tinjauan pustaka merupakan penjelasan konsep dan hasil penelitian terdahulu mengenai variabel-variabel yang diteliti dalam penelitian ini. Rerangka pemikiran memberikan gambaran mengenai hubungan masing-masing variabel independen dengan variabel dependen. Model penelitian merupakan skema yang menggambarkan hubungan antara variabel-variabel independen dengan variabel dependen. Hipotesis penelitian merupakan dugaan sementara mengenai hubungan antara variabel-variabel independen yang akan diuji dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian menjelaskan mengenai populasi penelitian, objek penelitian, teknik pengambilan sampel, sampel penelitian, definisi operasional dari variabel-variabel yang diteliti dalam penelitian ini, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan pembahasan menguraikan hasil analisis data, pembahasan lebih lanjut mengenai hasil analisis data yang telah diperoleh, dan implikasi hasil penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan dan saran menyajikan hal-hal yang diperoleh dari penelitian secara ringkas dan saran-saran bagi pengembangan penelitian selanjutnya.

