

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pada umumnya perusahaan memiliki keinginan untuk terus tumbuh dan berkembang. Namun berkembangnya suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh manajemen perusahaan tersebut dalam mengelola aset yang dimilikinya. Dalam melaksanakan operasionalnya, perusahaan memiliki beberapa tujuan yang harus dicapai, salah satunya yaitu perusahaan harus memaksimalkan nilai perusahaannya dengan baik, sehingga para investor tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Dalam perspektif manajemen keuangan, tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kekayaan pemegang sahamnya. Perusahaan akan berusaha memaksimalkan kekayaan pemegang sahamnya dengan cara melakukan aktivitas yang dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Pada sebuah perusahaan *go-public*, nilai dari sebuah perusahaan tercermin pada harga sahamnya yang diperdagangkan di bursa efek. Menurut Sartono (2014:192) harga saham terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh harapan terhadap profit perusahaan. Kondisi permintaan atau penawaran saham yang fluktuatif tiap harinya akan membawa pola harga saham yang fluktuatif juga. Kinerja perusahaan yang baik akan mampu meningkatkan tingkat kepercayaan para investor ataupun calon investor sehingga harga saham perusahaan tersebut akan cenderung naik.

Saham yang dijual oleh perusahaan di pasar modal memudahkan perusahaan tersebut memperoleh pendanaan. Dana ini digunakan untuk menambah modal perusahaan untuk mengembangkan kinerja perusahaannya. Dalam perkembangannya, pasar modal di Indonesia sangat rentan terhadap kondisi makroekonomi. Dampak tersebut tidak mempengaruhi kinerja perusahaan secara langsung, tetapi secara perlahan dan dalam jangka waktu yang relatif panjang. Di sisi lain, perubahan faktor makroekonomi ini berdampak langsung pada harga saham, karena investor bereaksi lebih cepat.

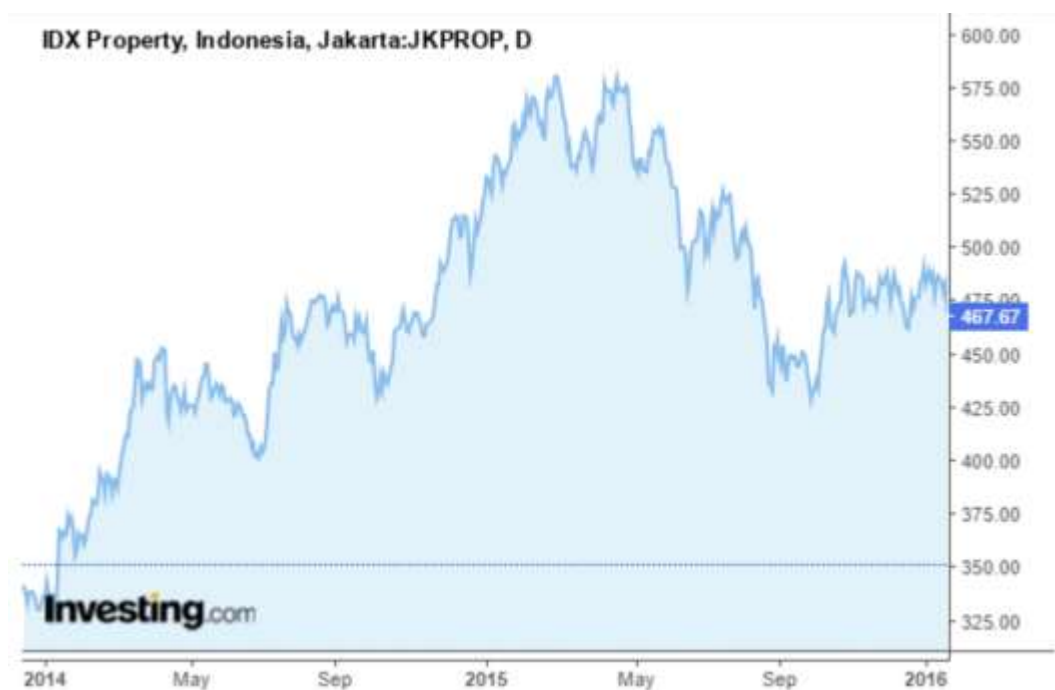
Menurut laporan yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia, stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan mulai terjaga. Terjaganya stabilitas makroekonomi tercermin pada defisit transaksi berjalan yang menurun ke sekitar 2% dari PDB, nilai tukar rupiah yang terkendali terutama sejak triwulan IV 2015, dan sistem keuangan yang resilien didukung oleh kecukupan modal yang kuat. Ketidakpastian pasar keuangan global berdampak pada meningkatnya tekanan depresiasi nilai tukar rupiah pada 2015. Dinamika triwulanan nilai tukar rupiah terutama dipengaruhi faktor eksternal yaitu ketidakpastian kenaikan suku bunga *Fed Fund Rate* (FFR), kekhawatiran negosiasi fiskal Yunani, dan devaluasi yuan. Tekanan depresiasi rupiah dari eksternal ini diperberat oleh kondisi domestik yang diwarnai oleh melemahnya prospek pertumbuhan ekonomi domestik, belum dalamnya pasar keuangan, serta tingginya ketergantungan korporasi terhadap pembiayaan eksternal. Namun, tekanan depresiasi rupiah mulai berkurang, bahkan cenderung menguat pada triwulan IV 2015. Kondisi tersebut didorong oleh meningkatnya aliran masuk modal asing, seiring dengan meredanya

ketidakpastian di pasar keuangan global akibat dari ekspektasi penundaan kenaikan FFR. Dari sisi domestik, berkurangnya tekanan terhadap rupiah terutama ditopang oleh langkah-langkah kebijakan stabilisasi nilai tukar yang ditempuh Bank Indonesia, persepsi positif investor atas prospek ekonomi domestik akibat rangkaian paket kebijakan ekonomi yang diluncurkan pemerintah, dan imbal hasil aset domestik yang tinggi.

Fenomena penurunan nilai tukar mata uang rupiah serta perlambatan pertumbuhan ekonomi tersebut berdampak pada berbagai sektor perusahaan, salah satunya adalah perusahaan sektor *properties and real estate*. Perusahaan sektor *properties and real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perusahaan sektor *properties and real estate* memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara.

Perlambatan pertumbuhan ekonomi juga membuat daya beli masyarakat terhadap properti menjadi menurun. Ketua umum Real Estate Indonesia (REI), Eddy Hussy (15/6) mengatakan bahwa, “perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini” (katadata.co.id: 2015). Terdampaknya perusahaan sektor *properties and real estate* tercermin dalam indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* yang mengalami penurunan sejak kuartal pertama tahun 2015, hingga kuartal ketiga tahun 2015. Berbeda dengan tahun sebelumnya yaitu tahun 2014,

indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* yang cenderung naik dari awal tahun 2014 hingga awal tahun 2015 (katadata.co.id). Berikut adalah grafik indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* tahun 2014 hingga tahun 2015.



(sumber: [www.id.investing.com](http://www.id.investing.com))

**Gambar 1.1**

### **Indeks Harga Saham Gabungan Sektor *Properties and Real Estate* 2014-2015**

Jika dilihat dari gambar 1.1 di atas, grafik indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* pada tahun 2014 cenderung naik. Pada awal tahun 2014 indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* dibuka pada harga 342.2, lalu naik pada per triwulan pertama menyentuh harga 449.49, per triwulan kedua mengalami penurunan ke titik harga 405.68, namun pada triwulan ketiga mengalami kenaikan hingga 451.72 dan terus naik hingga pada akhirnya indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* 2014

ditutup pada harga 534.13. Pada awal tahun 2015 indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* dibuka pada harga 534.87. Pada kuartal pertama atau per triwulan pertama indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* menyentuh harga 563.83 dan mengalami penurunan pada per triwulan kedua hingga ke titik harga 505.91 dan terus mengalami penurunan hingga per triwulan ketiga menyentuh harga 439.84. Menuju triwulan keempat, indeks harga saham gabungan sektor *properties and real estate* mengalami kenaikan hingga pada akhirnya tahun 2015 ditutup pada harga 492.55.

Dibalik turunnya indeks harga saham gabungan sektor *property and real estate* yang diakibatkan oleh turunnya nilai tukar mata uang rupiah dan perlambatan pertumbuhan ekonomi berbanding terbalik pada beberapa perusahaan sektor *property and real estate* yang tetap bertahan dan mencatat laba bersih tahun 2015 lebih besar dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2014. Terdapat 14 perusahaan yang mengalami kenaikan laba di tahun 2015. Beberapa perusahaan tersebut diantaranya adalah PT Agung Podomoro Land Tbk yang mengalami kenaikan sebesar 14% dari laba bersih tahun 2014, PT Sentul City Tbk sebesar 52%, PT Greenwood Sejahtera Tbk sebesar 122%, PT Jaya Real Property Tbk sebesar 20%, PT Lippo Cikarang Tbk sebesar 8%, PT Modernland Realty Tbk sebesar 24%, PT Pudjiadi Prestige Tbk sebesar 86%, PT Roda Vivatex Tbk sebesar 11%, PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk sebesar 537%, PT Megapolitan Developments Tbk sebesar 36%, PT Fortune Mate Indonesia Tbk sebesar 6355%, PT Indonesian Paradise Property Tbk sebesar 85%, PT Metropolitan Kentjana Tbk sebesar

103%, dan terakhir PT Suryamas Dutamakmur Tbk mengalami kenaikan laba bersih sebesar 71%.

Secara umum ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham suatu perusahaan. Faktor tersebut diklasifikasikan menjadi faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang timbul dari dalam perusahaan tersebut, sementara faktor eksternal adalah faktor yang bersumber dari luar perusahaan tersebut. Faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi harga saham yaitu kondisi fundamental ekonomi makro atau ekonomi global, fluktuasi kurs rupiah terhadap mata uang asing dan kebijakan dari pemerintah. Sedangkan faktor internal yang dapat mempengaruhi harga saham yaitu pengumuman terkait keputusan perusahaan yang akan dilakukan untuk perusahaannya, ukuran perusahaan dan rasio keuangan perusahaan. Dalam penelitian ini akan memfokuskan pada beberapa pengaruh faktor internal perusahaan yaitu struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan.

Menurut Riyanto (2013:22) struktur modal adalah pembelanjaan permanen di mana mencerminkan perimbangan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Turunnya harga saham dapat dipengaruhi oleh ketidakpercayaan investor atas saham perusahaan dikarenakan tingkat risiko yang tinggi atas tingkat pengembalian utang jangka panjang perusahaan yang rendah.

Selanjutnya faktor yang dapat mempengaruhi harga saham yaitu kebijakan dividen. Menurut Agus Sartono (2014:281) kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada

pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa datang. Menurut Gumanti (2013:64-65) kenaikan rasio pembayaran dividen (DPR) dapat diinterpretasikan sebagai informasi bahwa perusahaan memiliki profitabilitas masa depan yang baik dan karenanya harga saham perusahaan akan bereaksi positif (naik). Demikian juga halnya pengurangan dividen atau pemotongan dividen mungkin dianggap sebagai sinyal bahwa profitabilitas perusahaan di masa depan tidak baik atau buruk dan karenanya harga saham akan cenderung turun.

Selain struktur modal dan kebijakan dividen, naik turunnya harga saham juga dapat dipengaruhi oleh ukuran perusahaan. Perusahaan dengan ukuran lebih besar diperkirakan memiliki kemampuan untuk menghasilkan tingkat laba yang tinggi sehingga harga saham akan cenderung naik. Besar kecilnya ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aset perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan yang dapat dilihat dari total aktiva maka harga saham perusahaan akan semakin tinggi, sedangkan jika ukuran perusahaan akan semakin kecil maka harga saham perusahaan akan semakin rendah (Edward *et al* dalam Agustami, S & Arifin, N. F. 2016).

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pengaruh struktur modal, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap harga saham (survei pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021).

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana struktur modal, kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan harga saham pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.
2. Bagaimana pengaruh secara parsial struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.
3. Bagaimana pengaruh secara simultan struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui struktur modal, kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan harga saham pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan sektor



*properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.

3. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap harga saham pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021.

#### **1.4 Kegunaan Hasil Penelitian**

Penulis berharap hasil dalam pelaksanaan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu**

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu serta pengalaman baru mengenai karya tulis ilmiah, memperluas pemikiran dan wawasan penulis serta dapat menjadi bahan referensi dan bahan bacaan untuk penelitian selanjutnya.

2. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan baik dalam penelitian selanjutnya ataupun bahan ajar.

3. Bagi Universitas Siliwangi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan bacaan, referensi, dan juga bahan masukan serta perbandingan yang dapat digunakan baik untuk penelitian-penelitian selanjutnya maupun untuk bahan ajar.

### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Harga Saham dengan indikator Harga Saham Penutupan serta bagaimana pengaruh yang ditimbulkannya, sehingga informasi tersebut dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk menentukan sebuah keputusan.

## **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Adapun penelitian ini akan dilakukan pada Perusahaan Sektor *Properties and Real Estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data yang digunakan dapat diperoleh melalui website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), [www.idnfinancials.com](http://www.idnfinancials.com) dan website masing-masing perusahaan.

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini dilaksanakan terhitung dari bulan februari 2022 sampai dengan bulan mei 2023. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada lampiran.