

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan ekonomi dan kondisi bisnis adalah faktor yang mempengaruhi reaksi pasar bursa. Reaksi pasar bursa dalam hal ini tercermin dari harga saham yang sangat terpengaruh oleh pertumbuhan ekonomi dan kondisi bisnis suatu perusahaan. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan kondisi bisnis yang baik diharapkan dapat berdampak baik pada harga saham (Soedarsa & Arika, 2016:87). Harga saham adalah nilai harga perlembar saham yang menjadi sebuah indikator untuk mengukur keberhasilan dalam mengelola sebuah perusahaan, yang mana kekuatan pasar di bursa saham ditunjukan dengan adanya sebuah transaksi jual beli saham perusahaan yang ada di pasar modal (Lumopa et al., 2023:993).

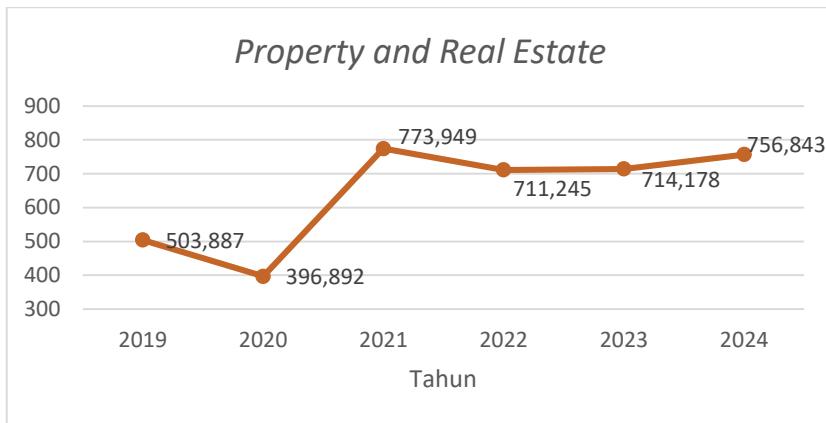
Dalam kegiatan pasar modal, harga saham menjadi salah satu faktor yang sangat penting yang harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan kegiatan investasi, karena harga saham menunjukkan prestasi suatu emiten (Warisman & Amwila, 2022:274). Biasanya pergerakan harga saham itu searah dengan kinerja suatu emiten. Apabila suatu emiten memiliki prestasi yang baik, maka keuntungan yang dihasilkan dari operasi usaha juga semakin besar. Harga saham dapat menjadi indikator kinerja suatu perusahaan, semakin stabil harga saham maka semakin sedikit risiko yang terdapat sehingga investor akan lebih tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Investor akan lebih tertarik untuk berinvestasi pada

perusahaan jika harga sahamnya lebih konsisten karena risikonya lebih kecil. Besar kecilnya volume permintaan dan penawaran yang dilakukan pembeli dan penjual saham mempunyai dampak terhadap perubahan harga saham (Andrea & Santioso, 2022:1226).

Investor untuk mendapatkan keuntungan yang diinginkannya tidak hanya melihat harga saham, mereka perlu menentukan perusahaan Sektor apa yang bisa memberikan keuntungan yang tinggi untuk mereka. Selain memberikan keuntungan yang tinggi perusahaan juga harus memiliki masa depan yang menjanjikan dan memiliki prospek yang cukup baik. Perusahaan *Property and Real Estate* merupakan Sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor *Property and Real Estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perusahaan *Property and Real Estate* ini menjadi salah satu pilihan para investor dalam menginvestasikan dananya. Hal itu dikarenakan indeks saham dalam Sektor *Property and Real Estate* beberapa tahun terakhir menunjukkan dinamika yang signifikan seiring dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan perumahan di Indonesia, terbukti dengan semakin banyaknya apartemen, perhotelan, perumahan, sampai pada jasa-jasa konstruksi yang ada di Indonesia (Jazuli & Iramani, 2019:91). Peningkatan pertumbuhan ekonomi dapat mendorong kinerja perusahaan properti, sebab hal ini akan turut mendorong daya beli masyarakat dalam membeli properti.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten properti dan real estate menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan. Hal ini dapat dilihat dari indeks saham *property*

yang terus meningkat. Berikut disajikan grafik indeks saham pada perusahaan *Property and Real Estate* tahun 2019-2024:



Sumber: Bursa Efek Indonesia (Data diolah kembali)

Gambar 1. 1
Indeks Saham *Property and Real Estate* Tahun 2019-2024

Jika dilihat dari gambar grafik diatas, indeks saham *Property and Real Estate* menunjukkan fluktuasi yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pada tahun 2019 indeks berada di angka 503,887, namun mengalami penurunan tajam pada tahun 2020 hingga mencapai angka 396,892. Pada tahun 2021 indeks saham *Property and Real Estate* melonjak signifikan mencapai angka 773,949, yang dipicu oleh perubahan perilaku masyarakat selama pandemi COVID-19, dimana keterbatasan aktivitas mendorong penggunaan media sosial. Perusahaan sekuritas pun memanfaatkan media sosial untuk menarik nasabah, sehingga banyak orang beralih ke investasi daripada menyimpan uang di bank. Meskipun pada tahun 2022 indeks kembali mengalami sedikit penurunan ke angka 711,242, pada tahun 2023, indeks kembali naik menjadi 714,178, dan tren positif berlanjut hingga tahun 2024 dengan indeks meningkat menjadi 756,843. Hal ini menunjukkan bahwa harga saham perusahaan di Sektor *Property and Real Estate* tergolong fluktuatif.

Ada dua faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya harga saham, yaitu faktor internal dan eksternal perusahaan. Adapun faktor internal yaitu faktor yang berasal dari kinerja dan kebijakan perusahaan itu sendiri yang tercermin dalam laporan keuangan dan keputusan manajerial perusahaan. Maupun faktor eksternal yaitu yakni faktor yang berasal dari kondisi ekonomi, sentimen pasar, dan kebijakan pemerintah yang berada di luar kendali perusahaan.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga saham perusahaan yang dapat dianalisis dari perspektif internal perusahaan, salah satunya seperti struktur modal dan kebijakan dividen. Struktur modal merupakan salah satu faktor yang berkaitan dengan naik turunnya harga saham. Struktur modal merupakan perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Dimana modal asing disebut dengan hutang jangka panjang dan hutang jangka pendek, sedangkan modal sendiri ialah laba di tahan dari suatu perusahaan (Samudra & Ardini, 2020:2). Perusahaan yang memiliki struktur modal yang baik memiliki reputasi yang bagus dan berpengaruh terhadap harga saham. Semakin bagus struktur modal disuatu perusahaan akan berdampak pada tingginya harga saham (Azzahra, 2022:61).

Struktur modal dapat diukur dengan menggunakan *debt to equity ratio* (DER) yang menunjukkan tingkat risiko pada suatu perusahaan. Perusahaan yang sehat secara keuangan ditunjukkan dengan rasio DER di bawah angka 0,5 (Azzahra, 2022:61). DER yang rendah menunjukkan bahwa hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya bangkrut), perusahaan masih dapat melunasi seluruh

hutang/kewajibannya. Kondisi sebaliknya, semakin tinggi DER menunjukkan komposisi jumlah hutang/kewajiban lebih besar dibandingkan dengan jumlah seluruh modal bersih yang dimilikinya, sehingga mengakibatkan beban perusahaan terhadap pihak luar besar juga. Meningkatnya beban kewajiban terhadap pihak luar menunjukkan bahwa sumber modal perusahaan sangat tergantung dari pihak luar. Apabila perusahaan tidak dapat mengelola hutangnya dengan baik dan optimal, akan berdampak buruk terhadap kondisi kesehatan keuangan perusahaan.

Berikut adalah data beberapa perusahaan *Property and Real Estate* yang memiliki *Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi pada tahun 2019-2023:

Tabel 1. 1
Debt to Equity Ratio (DER) Pada Perusahaan Sektor *Property and Real Estate* Tahun 2019-2023 (%)

No	Kode Perusahaan	2019	2020	2021	2022	2023
1	SMRA	1,586	1,743	1,319	1,419	1,533
2	LPKR	0,602	1,202	1,316	1,605	1,528
3	APLN	1,295	1,676	1,809	1,295	1,105
4	ASRI	1,072	1,261	1,300	1,095	0,972

Sumber: Data diolah penulis

Berdasarkan tabel diatas *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* selama periode 2019-2023 mengalami fluktuasi. PT Summarecon Tbk (SMRA) memiliki DER tertinggi pada tahun 2020 sebesar 1,743% dan menurun pada tahun 2021 sebelum kembali meningkat hingga 2023 sebesar 1,533%. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami kenaikan yang

signifikan, pada tahun 2019 berada diangka 0,602% meningkat pada tahun 2020 menjadi 1,202% dan terus meningkat hingga tahun 2022 menjadi 1,605%, sebelum sedikit menurun pada tahun 2023 menjadi 1,528%. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) mencatat DER tertinggi pada tahun 2021 sebesar 1,809%, tetapi mengalami penurunan hingga tahun 2023 menjadi 1,105%. Sementara itu, PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) menunjukkan tren penurunan sejak tahun 2021, dengan DER tertinggi pada tahun tersebut sebesar 1,300% dan menurun hingga tahun 2023 sebesar 0,972%.

Dari penjelasan diatas menunjukkan bahwa empat perusahaan pada Sektor *Property and Real Estate* memiliki *Debt to Equity Ratio* (DER) yang cukup tinggi, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki posisi keuangan yang tidak cukup kuat. Hal ini dapat menjadi nilai risiko bagi investor karena menunjukkan perusahaan lebih banyak menggunakan utang dari pada modal sendiri untuk operasional perusahaannya. Para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki DER yang tinggi, karena ketika terjadi perubahan utang yang tinggi bisa mengindikasikan risiko gagal bayar yang lebih besar, yang dapat berdampak negatif pada harga saham perusahaan tersebut. Oleh karena itu investor cenderung lebih menyukai investasi pada perusahaan yang memiliki tingkat resiko yang lebih kecil.

Pada dasarnya struktur modal yang baik akan berdampak pada nilai sebuah perusahaan, yang berdampak pada harga saham perusahaan itu sendiri (Dewi, 2023:281). Oleh karena itu, manajemen memanfaatkan struktur modal ini untuk mendongkrak harga saham. Selain mempengaruhi harga saham perusahaan,

struktur modal juga mempunyai dampak pada risiko yang ditanggung oleh pemegang saham dan tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan. Hal tersebut didukung penelitian yang dilakukan oleh Mo'o et al (2018) tentang pengaruh struktur modal terhadap harga saham, yang menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap harga saham. Penelitian tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Misnawati dan Prananingrum (2023) yang menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap harga saham. Namun beberapa penelitian lain menyatakan kontra, diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Enrico dan Sunarto (2022) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Selain struktur modal, kebijakan dividen juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham. Kebijakan dividen adalah kebijakan untuk menentukan berapa laba yang harus dibagikan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham dan besarnya laba ditahan untuk kebutuhan perkembangan perusahaan (Pasaribu & Tobing, 2017:35). Persentase laba yang dibayarkan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham disebut *Dividend Payout Ratio* (DPR).

Besar kecilnya dividen yang akan dibagikan oleh perusahaan tergantung pada kebijakan dari masing-masing perusahaan, sehingga pertimbangan manajemen sangat diperlukan. Besaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham secara stabil atau meningkat dapat menumbuhkan kepercayaan investor karena hal tersebut secara tidak langsung memberikan informasi kepada para investor bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba semakin meningkat yang dapat berpengaruh terhadap harga saham perusahaan (Lumopa et al., 2023:993).

Banyaknya investor yang berinvestasi diperusahaan tersebut dapat menyebabkan meningkatnya harga saham (Lailia & Suhermin, 2017:18). Hal ini menunjukkan bahwa adanya hubungan antara kebijakan dividen dan naik turunnya harga saham, dimana investor lebih tertarik pada saham-saham dengan pembagian dividen yang stabil karena potensi risikonya lebih rendah.

Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kebijakan dividen, dalam penelitian Wisnu Adhi Prasetyo dan Sugeng Prapyoyo (2021) menyatakan bahwa secara parsial kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap harga saham. Penelitian tersebut didukung pula oleh penelitian Ardiansyah et al., (2020) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap harga saham. Namun beberapa penelitian mengungkapkan sebaliknya, seperti penelitian yang dilakukan oleh Novitasari dan Widyawati (2015) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian latar belakang dan *gap research* diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Struktur Modal dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham (Survei pada Perusahaan Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

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

1. Bagaimana struktur modal, kebijakan dividen dan harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.
2. Bagaimana pengaruh secara parsial struktur modal dan kebijakan dividen terhadap harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.
3. Bagaimana pengaruh secara simultan struktur modal dan kebijakan dividen terhadap harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.

1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui struktur modal, kebijakan dividen dan harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial struktur modal dan kebijakan dividen terhadap harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan struktur modal dan kebijakan dividen terhadap harga saham pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

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 untuk penelitian selanjutnya.

2. Bagi Pihak Lain

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

1.4.2 Kegunaan Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi Harga Saham, dengan menggunakan indikator Harga Saham Penutupan serta menganalisis dampak yang ditimbulkannya, sehingga informasi yang diperoleh dapat dijadikan salah satu pertimbangan bagi perusahaan dalam mengambil keputusan.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data yang digunakan diperoleh dari situs resmi perusahaan terkait melalui website www.idx.co.id dan situs pendukung lainnya yang relevan dengan penelitian.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan terhitung dari bulan September 2024 sampai dengan bulan Juli 2025. Seperti yang dapat dilihat pada Lampiran 1.