

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor properti, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Properti dan *real estate* masih menjadi salah satu pilihan utama para investor dalam menginvestasikan dana . Hal itu dikarenakan saham-saham dari perusahaan-perusahaan dalam sektor Properti dan *Real Estate* yang masih menawarkan potensi kenaikan. Hal ini dilihat dari beberapa perusahaan dalam sektor Properti dan *Real Estate* yang sudah menunjukkan prospek perusahaannya secara maksimal. Kondisi ini membuat para investor berlomba-lomba untuk menginvestasikan dananya di perusahaan sektor Properti dan Real Estate tersebut. Sektor properti dan real estate merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten properti dan real estate menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu 2000-2020. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti dan real estate cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Namun saat ini, kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami perlambatan sejalan dengan daya beli masyarakat yang menurun diakibatkan pandemi covid. Rendahnya daya beli masyarakat tercermin dalam survei yang

dilakukan Bank Indonesia mengenai Indeks Keyakinan Konsumen yang mengalami penurunan pada pertengahan tahun 2020. Hal ini mengindikasikan masyarakat yang tidak terlalu yakin dengan kondisi perekonomian Indonesia. Hal ini mempengaruhi sektor properti dan real estate. Daya beli masyarakat yang lemah menyebabkan investasi properti pada beberapa tahun terakhir susah bergerak, dimana investor sulit menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi. Walaupun indeks sektor properti dan real estate terus menurun, saham emiten sektor ini masih terbilang likuid karena rendahnya suku bunga acuan Bank Indonesia dalam analisis yang dilakukan Sucor Sekuritas Joey Faustan. Investasi di sektor properti dan real estate bersifat jangka panjang.

Harga pasar saham merupakan ukuran indeks prestasi perusahaan, yaitu seberapa jauh manajemen telah berhasil mengelola perusahaan atas nama pemegang saham (Manurung, 2010). Dengan kata lain harga saham yang ada di pasar modal merupakan indikator nilai kedudukan perusahaan, yang bertujuan untuk meningkatkan kekayaan pemegang saham tersebut sesuai dengan tujuan perusahaan secara umum. Analisis fundamental mendasarkan pola perilaku harga saham ditentukan oleh perubahan-perubahan variasi perilaku variabel-variabel dasar kinerja perusahaan. Secara singkat dapat dikatakan bahwa harga saham dipengaruhi oleh nilai perusahaan. Apabila kinerja perusahaan yang baik maka nilai usaha akan baik. Dengan nilai perusahaan yang baik membuat para investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan, yang akan membuat permintaan pada saham perusahaan meningkat dan tentunya diikuti dengan meningkatnya harga saham perusahaan. Tidak dipungkiri kenyataan bahwa masih tingginya kebutuhan masyarakat akan properti dan pertumbuhan jumlah masyarakat itu sendiri

mengindikasikan bahwa sektor properti dan real estate masih merupakan sektor pilihan untuk investasi. Oleh karena itu, perusahaan tersebut harus selalu memberikan informasi-informasi yang baik kepada investor melalui laporan keuangan di setiap periodenya. Hal itu mempengaruhi kinerja saham perusahaan, karena semakin tingginya permintaan akan saham perusahaan maka harga saham perusahaan pun akan semakin tinggi.

Untuk dapat bersaing dalam perdagangan yang ketat, pihak perusahaan berlomba-lomba untuk melakukan korporasi yang bertujuan untuk mengembangkan usahanya agar lebih meyakinkan dan dikenal. Kegiatan korporasi tersebut tentu saja memerlukan biaya yang relatif banyak, sehingga perusahaan memerlukan suntikan dana dari para investor lewat penjualan saham di bursa efek.

Menurut Martalena dan Malinda (2011), pasar modal adalah pasar untuk berbagi instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjual belikan, baik surat utang, ekuitas, reksadana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya. Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain, dan sebagai sarana kegiatan investasi, dengan demikian pasar modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana kegiatan jual beli dan kegiatan terkait lainnya. Investasi pada sekuritas bersifat mudah berubah. Oleh karena itu, pihak perusahaan harus memaksimalkan nilai perusahaan karena nilai perusahaan itu penting bagi investor dan merupakan ukuran keberhasilan, keberlangsungan atas pelaksanaan fungsi-fungsi kinerja keuangan.

Di dalam laporan keuangan terdapat analisis rasio-rasio yang menjadi sebuah pertimbangan untuk melakukan komposisi yang menjadi sebuah pertimbangan bagi para investor untuk yakin melakukan investasi di perusahaan tersebut. Hutang

adalah semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak-pihak lain yang belum terpenuhi. Hutang ini merupakan sumber dana atau modal suatu perusahaan. Keputusan pembiayaan mencakup alternatif sumber dana yang akan digunakan perusahaan dalam menjalankan usahanya. Dari segi struktur pembiayaan, suatu perusahaan dikatakan menggunakan hutang jika perusahaan tersebut menggunakan pinjaman atau hutang sebagai salah satu sumber pembiayaan selain modal sendiri (Tiara, 2015).

Perusahaan menggunakan dana tersebut berarti perusahaan memiliki biaya tetap yaitu biaya bunga, yang harus perusahaan bayar tiap bulannya tanpa memedulikan laba dari perusahaan tersebut. Jadi kesimpulannya adalah perusahaan yang menggunakan hutang berarti perusahaan memperoleh modal atau aktiva dengan dana yang berasal dari kreditur atau pemegang saham biasa dan preferen. Dana tersebut dapat berupa hutang yang harus dibayar sebesar pokok pinjaman dan bunganya (Rachman, 2015).

Pada penelitian ini rasio hutang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang menunjukkan sejauh mana modal perusahaan dibiayai oleh hutang. Semakin tinggi DER maka perusahaan tersebut mendapat pendanaan dari pemberi hutang, jadi bukan dari pendapatan perusahaan tersendiri. Semakin tinggi rasio utang terhadap modal, maka semakin tinggi pula jumlah hutang atau kewajiban perusahaan untuk melunasi hutang yang harus dibayar. Sehingga jika DER perusahaan tinggi, ada kemungkinan harga saham perusahaan akan rendah karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung untuk menggunakan laba tersebut untuk membayar hutangnya dibandingkan dengan membagi dividen (Manurung, 2014). Penelitian mengenai DER sudah sudah banyak dilakukan diantaranya penelitian

yang dilakukan oleh Yulia (2010) yang menunjukkan tidak adanya pengaruh DER terhadap kinerja saham. Namun dalam penelitian yang dilakukan Khairani (2014) menunjukkan bahwa DER berpengaruh positif terhadap kinerja saham.

Selain rasio hutang yang diukur dengan DER penelitian ini juga menggunakan rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* yang merupakan alat yang lazim digunakan oleh investor dan pemimpin perusahaan untuk mengukur seberapa besar keuntungan yang didapat dari modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan. Hampir semua investor menggunakan ROE sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi saham. Sedangkan bagi perusahaan, analisis ini menjadi penting karena merupakan faktor yang penting agar investor tertarik untuk melakukan investasi. Pengertian ROE menurut Sherman (2015), ROE adalah salah satu rasio profitabilitas yang membandingkan nilai pendapatan bersih dengan ekuitas pemegang saham. Sedangkan menurut Irham (2012), ROE adalah rasio yang digunakan untuk mengkaji sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas

Dari latar belakang yang dipaparkan, penting dilakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH HUTANG DAN PROFITABILITAS TERHADAP KINERJA SAHAM (Studi Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Telah GO PUBLIK Di Indonesia atau Yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020)”**

1.2.Indentifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dapat diidentifikasi permasalahan yang terjadi pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan penelitian untuk mengetahui besar pengaruh hutang dan profitabilitas terhadap kinerja saham
2. Adanya penurunan indeks sub sektor properti dan *real estate*
3. Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian berkaitan dengan pengaruh hutang dan *profitabilitas* terhadap kinerja saham

1.3.Pembatasan Masalah

Berdasarkan indentifikasi masalah sebelumnya, maka penelitian ini difokuskan pada Pengaruh Hutang dan Profitabilitas terhadap Kinerja Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

1.4.Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat diuraikan pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh hutang dan profitabilitas terhadap kinerja saham perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020.
2. Bagaimana pengaruh hutang terhadap kinerja saham perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020

3. Bagaimana pengaruh *profitabilitas* terhadap kinerja saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh hutang dan *profitabilitas* terhadap kinerja saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh hutang terhadap kinerja saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *profitabilitas* terhadap kinerja saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020

1.6. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat-manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain sebagai berikut

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi penelitian selanjutnya. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah literatur dan referensi yang dapat dijadikan acuan penelitian lain untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terhadap pengaruh hutang dan *profitabilitas* terhadap kinerja saham

(Studi pada perusahaan bidang properti dan *real estate* yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020)

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi peneliti sehubungan dengan pengaruh hutang dan *profitabilitas* terhadap kinerja saham (Studi pada perusahaan bidang properti dan *real estate* yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2020)

3. Manfaat Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai acuan dan referensi bagi manajemen keuangan saham perusahaan Properti dan Real Estate dalam mengambil keputusan terkait dengan pengaruh hutang dan profitabilitas

4. Manfaat Investor dan Calon Investor

Penelitian ini yakni sebagai alternative kepana investor dan calon investor yang ingin menanamkan modalnya dalam memilih perusahaan properti dan *real estate* mana yang bagus, terbaik atau yang memiliki kinerja yang baik untuk berinvestasi saham di perusahaan tersebut.

