

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Investasi properti di Indonesia sedang menguntungkan pada saat ini. Dikarenakan jumlah penduduk Indonesia semakin meningkat di tiap tahunnya sehingga menyebabkan permintaan akan tempat hunian dan properti akan hunian akan meningkat. Tentunya ini akan membuat perusahaan – perusahaan di sektor real estate and property akan berlomba – lomba untuk memenangkan persaingan.

Bisnis property dan real estate adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (volatile) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. kenaikan harga properti di sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan supply tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri properti. Semakin pesatnya perkembangan sektor industri ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten property membutuhkan

dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal dengan meningkatnya investasi pada bidang real estate and property ini akan membuat harga saham meningkat. Dengan peningkatan tersebut dapat diketahui bahwa perusahaan di bidang real estate and property sedang dalam kondisi baik.

Sartono (2011:192) menyatakan bahwa harga saham terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal. Apabila suatu saham mengalami kelebihan permintaan, maka harga saham cenderung naik. Sebaliknya, apabila kelebihan penawaran maka harga saham cenderung turun. Indikator harga saham ini menggunakan closing price. Adapun hal – hal yang mempengaruhi perubahan harga saham menurut Nurjanti Takarini dan Hamidah Hendrarini (2011). Ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham diantaranya yaitu rasio hutang dan tingkat pengembalian aset.

Herry (2016:143) rasio hutang terhadap ekuitas (debt to equity ratio) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total ekuitas. Adapun penelitian menurut Asep Alipudin (2016) menyebutkan bahwa DER memiliki pengaruh positif terhadap harga saham yang disebabkan yaitu tinggi atau rendahnya hutang belum tentu mempengaruhi minat investor untuk menanamkan sahamnya, karena investor melihat dari seberapa besar perusahaan mampu memanfaatkan hutangnya untuk biaya operasional perusahaan tersebut, jika perusahaan berhasil memanfaatkan hutang untuk biaya operasional maka akan memberikan sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dan harga saham akan naik.

Adapun adanya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan penelitian oleh Agus Sartono (2010) yang dimana DER berpengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini karena DER merupakan rasio yang menggambarkan mengenai tingkat resiko perusahaan didalam memenuhi seluruh kewajibannya dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki. Nilai DER yang tinggi menandakan jika perusahaan memiliki resiko yang tinggi sehingga cenderung lebih dihindari oleh para investor dan mengakibatkan permintaan saham menurun dan memicu penurunan harga saham.

Selain Rasio Hutang faktor yang mempengaruhi Harga saham adalah Tingkat Pengembalian Aset menurut Putri (2011) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas aktiva yang dipergunakan. Jika semakin besar rasionya dan tinggi maka perusahaan tersebut mempunyai peluang dalam meningkatkan pertumbuhan sehingga dapat efektif menghasilkan laba. Adapun ROA memiliki pengaruh terhadap harga saham yaitu dalam penelitian menurut Dewi Putu Dina Aristya dan Suaryana Igna (2013) yang hasilnya menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap harga saham. Yang dimana semakin tinggi ROA semakin tinggi keuntungan. Semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham. Apabila dikaitkan dengan harga saham, maka semakin tinggi ROA semakin tinggi pula harga saham perusahaan tersebut karena tingkat keuntungan yang tinggi. Albertha W. Hutapea (2015) yang hasilnya menunjukkan bahwa ROA berpengaruh negatif terhadap harga saham. Disebabkan laba perusahaan dalam kondisi negatif pula atau rugi, menunjukkan kemampuan dari modal yang

diinvestasikan secara keseluruhan belum mampu untuk menghasilkan laba. Menurut Mulyawan (2015: 253) Kebijakan dividen adalah keputusan untuk membagi laba hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan atas kegiatan usahanya kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan menahan dalam bentuk laba ditahan yang akan digunakan sebagai pembiayaan investasi pada masa yang akan datang.

Selain Rasio Hutang dan Tingkat Pengembalian Aset faktor yang mempengaruhi Harga Saham adalah Kebijakan dividen merupakan salah satu hal yang sangat penting untuk dikelola oleh manajemen perusahaan, karena kebijakan ini memiliki pengaruh terhadap berbagai pihak, baik pihak internal maupun eksternal perusahaan. Jenis dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham dapat berupa *cash dividend* dan *stock dividend*. *Cash dividend* adalah dividen yang dibayarkan dalam bentuk kas, sedangkan *stock dividend* adalah dividen yang dibayar sebagai penambahan lembar saham pada pemegang saham (Sutrisno, 2013:5). *Cash dividend* adalah jenis yang paling umum dibagikan oleh perusahaan kepada pemegang saham. Hal ini dikarenakan pembagian dividen dalam bentuk tunai lebih banyak diinginkan pemegang saham daripada bentuk lain, karena dividen tunai membantu mengurangi risiko ketidakpastian dalam aktivitas investasi pemegang saham.

Kenaikan rasio kebijakan dividen dapat diartikan sebagai informasi bahwa ketika perusahaan memiliki keuntungan atau rasio profitabilitas yang tinggi maka akan menjadi berita yang baik untuk para investor dan karenanya harga saham perusahaan akan bereaksi positif atau naik. Demikian juga halnya, pengurangan

rasio kebijakan dividen mungkin sejatinya akan dianggap sebagai sinyal informasi bahwa keuntungan perusahaan atau rasio profitabilitasnya dimasa yang akan mendatang kurang baik atau buruk sejatinya kinerja perusahaan dalam memperoleh keuntungan cenderung menurun dan mengakibatkan harga saham akan cenderung negatif atau turun juga. (Gumanti 2013: 64-65).

Menurut Emiati, Amanah, Anshari dan Santi (2019) mengemukakan dalam penelitian bahwasanya kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap harga saham, hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Salim dan Rohaida (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham artinya semakin tinggi rasio kebijakan dividen maka harga saham pun akan merangkak untuk naik atau positif.




Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Purnama dan Purwanto (2014) yang membuktikan bahwasanya kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap harga saham, penelitian tersebut sejalan dengan penelitian Maria (2016, dalam penelitiannya Salim dan Rohaida, 2019).

**Tabel 1.1**  
**Data Tingkat Pengembalian Aset (ROA), Rasio Hutang atas Modal (DER), Kebijakan Dividen (DPR) dan Harga Saham Enam perusahaan Sektor Property dan Real Estate Tahun 2015 – 2019**

NO.	Nama Perusahaan	Tahun	DER %	ROA %	DPR	Harga Saham
1	PT. Agung Podomoro Land Tbk	2015	170.69%	4.55%	0.139804021	334
		2016	157.87%	3.65%	0.123952166	210
		2017	150.41%	6.54%	0.147345803	210
		2018	142.34%	0.65%	0.909837084	152
		2019	129.51%	0.41%	1.252294925	216
2	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	2015	31.16%	27.31%	0.001096236	800
		2016	12.81%	31.81%	0.000631453	500
		2017	17.54%	1.09%	0.017588519	515
		2018	39.30%	0.63%	0.027667455	700
		2019	42.14%	0.30%	5.673463939	515
3	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	2015	63.02%	6.53%	0.122779149	1800
		2016	57.24%	5.32%	0.141690849	1755
		2017	57.38%	11.24%	55876.92828	1700
		2018	72.03%	3.27%	56547.45746	1255
		2019	62.29%	5.75%	40854.56391	1255
4	PT. Ciputra Development Tbk	2015	101.21%	6.68%	2.185485878	1460
		2016	103.33%	4.03%	3294014.727	1355
		2017	105.21%	3.21%	3786168.882	1185
		2018	106.01%	3.80%	1808174.429	1010
		2019	103.79%	3.55%	2234612.978	1040
5	PT. Pikko Land Development Tbk	2015	28.88%	14.84%	0.161938875	595
		2016	23.95%	1.78%	2.537482752	390
		2017	29.73%	1.15%	1.79186395	170
		2018	23.95%	1.78%	0.142743137	398
		2019	60.83%	7.06%	0.075873197	50
6	PT. Suryamas Duta Makmur Tbk	2015	28,65%	2,39%	1	124
		2016	25,17%	0,66%	1	95
		2017	25,77%	0,63%	0.886693375	105
		2018	23,75%	2,70%	1.006007153	138
		2019	22,47%	2,78%	1	119

(sumber data laporan keuangan yang diolah kembali dari [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

Keterangan :

-  : Gap Empiris, Fenomena X1 – Y
-  : Gap Empiris, Fenomena X2 – Y
-  : Gap Empiris, Fenomena X3 – Y

**Pada tahun 2016** terdapat lesunya penjualan real estate and property ditinjau karena rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham ini turun dan kinerja karyawan yang buruk karena beban bunga perusahaan yang semakin meningkat. Awal tahun 2016 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532.96. Indeks ini sempat naik pada akhir februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan pekan lalu. Ketua umum Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat dan juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembangan pada tahun ini. (*katadata.co.id*)

**Pada tahun 2017** investasi di sektor properti masih suam suam kuku. Pergerakan indeks sektor properti pekan lalu turun cukup dalam dibandingkan dengan indeks sektor lainnya. Mengutip data Bursa Efek Indonesia (BEI), indeks sektor properti terkoreksi 0,77 persen ke level 491.948. Daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai biang keladi lambatnya investasi sektor properti. Maklumlah banyak masyarakat fokus belanja untuk memenuhi kebutuhan pokok.

Rendahnya daya beli masyarakat juga tercermin dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Survei bank sentral terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK). Dengan demikian, ini juga mengindikasikan masyarakat tidak

terlalu optimis dengan kondisi ekonomi di Indonesia. Sementara itu, kondisi ini semakin diperburuk dengan harga properti yang menjulang tiap tahunnya. Lemahnya kemampuan beli masyarakat ini membuat investasi properti tidak bergerak. Dengan kata lain, banyak investor yang tidak dapat menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi dari posisi beli. (*cnnindonesia.com*)

**Pada tahun 2018** industri properti tanah air terpantau masih lesu. Kondisi tersebut tercermin dari turunnya pertumbuhan penjualan dan uang muka serta rendahnya nilai pra penjualan pada Tw III-2018. Bank Indonesia (BI) mencatat total pra penjualan 10 developer terbesar di RI hingga oktober 2018 mencapai Rp 27,68 triliun. Turun dari posisi tahun 2017 yang mencapai Rp 42 triliun. Catatan tahun 2018 itu juga lebih rendah dari posisi tahun 2016 yang sebesar Rp 34,51 triliun. Real estate sejak 2016 memang melandai, dikarenakan penurunan harga komoditas andalan RI seperti kelapa sawit hingga batubara. Kondisi ini mengakibatkan pendapatan industri di sektor terkait juga ikut tergerus. Dampaknya, penghasilan para pegawai di sektor tersebut juga ikut menyusut dan berakibat secara umum pada perekonomian nasional yang melambat. Kondisi ini berimbas pada daya beli masyarakat yang pada akhirnya menyebabkan penjualan properti ikut menurun. Faktor lain yang bikin industri properti lesu adalah rendahnya ketersediaan unit properti terutama yang menasar segmen masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai pasar terbesar industri properti di Indonesia. (*finance.detik.com*)

**Pada tahun 2019** sektor properti diperkirakan masih akan stagnan seiring dengan makin banyaknya regulasi yang diterbitkan dan dinilai



mempersulit bertumbuhnya sektor ini. Dalam Tinjauan Ekonomi, Keuangan dan Fiskal terbitan Badan Kebijakan Fiskal (BKF), disebutkan sektor properti masih mengalami penurunan sejak tahun 2018 meski telah diberikan insentif oleh bank sentral. Kepala BKF Kementerian Keuangan (Kemenkeu), Suahasil Nazara, dalam paparan APBN 2019 di kantor Kemenkeu, mengatakan pertumbuhan sektor properti pada 2018 hanya tumbuh 3,58% atau di bawah pertumbuhan ekonomi nasional. Sejak 2015, pertumbuhan sektor properti selalu lebih rendah dibandingkan geliat ekonomi. Bahkan kontribusi sektor properti terhadap ekonomi selama lima tahun terakhir selalu di bawah 3%. Pemerintah pun mengeluarkan beberapa kebijakan untuk sektor properti antara lain, yakni peningkatan batas tidak kena pajak pertambahan nilai (PPN) untuk rumah sederhana berdasarkan daerah masing-masing. (*cnbcindonesia.com*)

**Berdasarkan latar belakang di atas peneliti merasa tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang masalah tersebut, sehingga pada penelitian kali ini peneliti mengambil judul “Analisis Pengaruh Rasio Hutang, Tingkat Pengembalian Aset Dan Kebijakan Dividen Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Industri Real Estate and Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015 - 2019)”.**

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Pada penelitian ini masalah yang didapati yaitu :

1. Harga saham pada perusahaan Sektor Real Estate & Properti ini sulit diprediksi.
2. Investor perlu memprediksi harga saham perusahaan di pasar modal untuk

memaksimalkan keuntungan yang didapat.

3. Nilai Debt To Equity Ratio (DER) ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan dari setiap tahunnya.
4. Nilai Return On Asset (ROA) ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan pada setiap tahunnya.
5. Harga saham perusahaan ada pada umumnya berfluktuatif.
6. Ada banyak faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan baik faktor internal maupun eksternal sehingga harga saham sulit untuk diprediksi.

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka dapat ditarik perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perkembangan Debt To Equity Ratio (DER) pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
2. Bagaimana perkembangan Return Of Asset (ROA) pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
3. Bagaimana perkembangan Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
4. Bagaimana perkembangan Harga Saham pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

5. Seberapa besar pengaruh Debt To Equity Ratio (DER) terhadap Return On Asset (ROA) dan Kebijakan Dividen pada perusahaan real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
6. Seberapa besar pengaruh Rasio Hutang (DER) secara parsial terhadap Tingkat Pengembalian Aset (ROA) pada Perusahaan sub sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.
7. Seberapa besar pengaruh Rasio Hutang (DER) secara parsial terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.
8. Seberapa besar pengaruh Rasio Hutang (DER), Tingkat Pengembalian Aset (ROA) dan Kebijakan Dividen secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perkembangan Rasio Hutang (DER) pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
2. Untuk mengetahui perkembangan Tingkat Pengembalian Aset (ROA) pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

3. Untuk mengetahui perkembangan Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
4. Untuk mengetahui perkembangan Harga Saham pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Hutang (DER) terhadap Tingkat Pengembalian Aset (ROA) dan Kebijakan Dividen pada perusahaan real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Hutang (DER) secara parsial terhadap Tingkat Pengembalian Aset (ROA) pada Perusahaan sub sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.
7. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Hutang (DER) secara parsial terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.
8. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Hutang (DER), Tingkat Pengembalian Aset (ROA) dan Kebijakan Dividen secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor real estate and property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015 – 2019.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Kegunaan Praktis**

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang berkaitan dalam pemberian informasi terkait harga saham ini baik manajemen perusahaan, para pemegang saham, maupun calon investor yang ingin menanamkan modal nya di perusahaan tersebut. Sehingga dari informasi dari penelitian ini dapat membantu pihak-pihak yang bersangkutan dalam melakukan pengambilan keputusan mengenai pembelian saham perusahaan.

### **1.4.2 Kegunaan Akademis**

Kegunaan akademis yang dapat diperoleh berupa:

1. Bagi penulis sendiri dalam melakukan penelitian ini dapat memperoleh pengetahuan baru berkaitan dengan judul peneliti tulis yaitu harga saham.
2. Bagi lembaga pendidikan dalam penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi maupun acuan bagi mahasiswa tahun ajaran berikutnya dalam melakukan penelitian yang hampir serupa ini.

## **1.5 Lokasi dan Waktu penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Dalam melaksanakan penelitian ini lokasi penulis dalam mencari data penelitian ini yaitu pada perusahaan sub real estate and property yang terdaftar di bursa efek Indonesia. nama dan alamat perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sub sector otomotif & komponen sebagai berikut:

1. PT. Agung Podomoro Land Tbk



