

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Sektor Property dan Real Estate merupakan salah satu sektor terpenting untuk menganalisis pertumbuhan ekonomi suatu Negara. Industri Property dan Real Estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak disektor Property dan Real Estate, mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia (Santoso dalam Dian Novita: 2016)

Harga saham digunakan untuk mengukur keberhasilan pengelolaan suatu perusahaan, dimana kekuatan pasar di bursa saham ditunjukkan dengan adanya transaksi jual beli saham perusahaan tersebut dipasar modal. Terjadi syarat transaksi tersebut didasarkan pada pengamatan para investor terhadap prestasi perusahaan dalam meningkatkan keuntungan (Husnan, 2010).

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis Property dan Real Estate mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan Property dan Real Estate di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal ini juga menyebabkan banyak perusahaan listing di bursa efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor (Kartika Dewi Permatasari, 2018).

Meningkatnya populasi penduduk melebihi ketersediaan tanah, menyebabkan kebutuhan akan ruang bangunan sebagai ruang hunian, perkantoran, maupun fasilitas umum menjadi meningkat, sehingga menjadikan sektor property dan real estate ini sebagai tempat yang diminati bagi para investor untuk berinvestasi. Bagi perusahaan go

public investor dapat menilai suatu perusahaan melalui nilai perusahaan yang dicerminkan dari harga sahamnya.

Faktor yang dapat memengaruhi harga saham adalah Profitabilitas. Disini peneliti menggunakan indikator Return On Equity, Return On Equity merupakan salah satu rasio profitabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan dalam mengelola ekuitas perusahaan. rasio ini menunjukkan seberapa besar keuntungan yang menjadi hak pemegang saham. Kenaikan ROE biasanya diikuti oleh kenaikan harga saham. ROE yang tinggi dapat menjadi tanda bahwa modal perusahaan telah dikelola dengan baik sehingga mendatangkan keuntungan bagi pemegang sahamnya ( M. Munira, dkk: 2017)

Seperti penelitian tentang Profitabilitas yang sudah dilakukan Cherry Lumingkewas (2013:30) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan Terhadap Harga Saham, hasil penelitian tersebut mengatakan Profitabilitas dengan indikator ROA dan ROE, secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham, sedangkan menurut Linnz Pratami Putri (2015:56) mengatakan Profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham di duga karna ada variabel lain yang mempengaruhi harga saham seperti PER, TATO dan faktor eksternal (inflasi, suku bunga, dll)

Dividen merupakan salah satu tujuan investor dalam melakukan investasi. Penurunan besarnya dividen yang dibagikan dapat menjadi informasi yang kurang baik bagi perusahaan karena dividen menunjukkan informasi tingkat pertumbuhan laba saat ini dan masa mendatang (Halim, 2009).

Kebijakan deviden yang optimal daripada suatu perusahaan adalah kebijakan keseimbangan antara deviden saat ini dan pertumbuhan dimasa mendatang sehingga

memaksimalkan harga saham (Astuti dalam Azhari: 2018). Peningkatan dividen akan dianggap sebagai sinyal positif yang berarti perusahaan mempunyai prospek yang baik, sehingga menimbulkan reaksi harga saham yang positif (Pramastuti dalam Wahyu: 2016)

Menurut penelitian oleh Yuliatin Hasanatur (2017) tentang Kebijakan Dividen, Kebijakan Dividen memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham, hasil penelitian tersebut mengatakan Kebijakan Dividen dengan indikator DPR, secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Lalu ada leverage yang dapat digunakan untuk mengetahui harga saham. salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa mendatang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan, sehingga rasio ini merupakan faktor yang mendapat perhatian penting bagi investor dalam menilai suatu perusahaan. Rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh kewajibannya adalah rasio solvabilitas (leverage). Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang menggambarkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam mengolah hutang dan membayar seluruh kewajibannya.

Menurut penelitian terdahulu Andri Prasetyo (2013) tentang Leverage, bahwa Leverage memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham, penelitian tersebut mengatakan Leverage dengan indikator DER, secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Adapun table yang menunjukkan data rata-rata Kebijakan Dividen, Profitabilitas dan Leverage pada tahun 2015 – 2019 pada perusahaan Property, Real Estate and

Building Construction yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia, adalah sebagai berikut :

**Tabel 1.1**

**Kebijakan Dividen, Profitabilitas dan Leverage pada tahun 2015 – 2019 pada perusahaan Property, Real Estate And Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

	<b>Nama Perusahaan</b>	<b>Tahun</b>	<b>Kebijakan Dividen (%)</b>	<b>Profitabilitas (%)</b>	<b>Leverage (%)</b>	<b>Tahun</b>	<b>Harga Saham (Rp)</b>
<b>1.</b>	<b>WSKT</b> (PT. Waskita karya)	2015	20	20.31	2.12	2016	2,550
		2016	28.35	22.42	1.66	2017	2,210
		2017	18.48	18.46	3.30	2018	1,680
		2018	25	15.99	3.31	2019	1,390
		2019	23,45	9.21	3.21	2020	1,113
<b>2.</b>	<b>ADHI</b> (PT. Adhi Karya)	2015	20	5.61	0.64	2016	2,080
		2016	30	6.53	0.81	2017	1,885
		2017	18	9.65	1.45	2018	1,585
		2018	20	11.40	1.5	2019	1,630
		2019	22	10.71	1.56	2020	1,353
<b>3.</b>	<b>LPKR</b> (PT Lippo Karawaci)	2015	14.92	5.04	0.78	2016	571
		2016	5.05	6.36	0.74	2017	387
		2017	10.06	3.80	0.61	2018	201
		2018	13.82	7.61	0.65	2019	234
		2019	14.85	6.66	0.43	2020	214
<b>4.</b>	<b>FMII</b> (PT. Fortune Mate Indonesia)	2015	5.00	0.82	0.84	2016	500
		2016	10.61	0.11	0.44	2017	515
		2017	8.31	0.31	0.57	2018	700
		2018	12.41	0.42	0.42	2019	470
		2019	13.45	0.85	0.39	2020	334
<b>5.</b>	<b>KPIG</b> (PT MNC Land)	2015	13.43	2.57	0.25	2016	1,500
		2016	14.56	15.72	0.26	2017	1,275
		2017	16.18	10.48	0.24	2018	139
		2018	12.17	4.79	0.35	2019	134
		2019	10.04	1.13	0.24	2020	106
<b>6.</b>	<b>JKON</b> (PT Jaya Kontruksi Manggala Pratama)	2015	31.41	20.44	0.96	2016	620
		2016	32.17	19.57	0.82	2017	540
		2017	30.77	13.42	0.75	2018	364
		2018	20.23	13.79	0.86	2019	496
		2019	22.15	11.52	0.83	2020	400

Pada tahun 2017 dan 2018 adanya kenaikan suku bunga The Fed yang agresif menyebabkan arus dana asing yang dulunya masuk ke Indonesia pada masa Quantitative Easing pada 2018 menjadi berubah haluan dan keluar dengan deras.

Keluarnya dana asing pada tahun 2017 – 2018 menyebabkan banyak emiten yang mengalami penurunan harga saham yang cukup signifikan. perusahaan PT. Waskita karya, PT. Adhi Karya, PT Lippo Karawaci, PT MNC Land dan PT Jaya Kontruksi Manggala Pratama, mengalami penurunan harga saham pada tahun 2018 dan 2019. (sumber : <https://market.bisnis.com>).

Dan pada tahun 2018 terjadi perberhentian proyek akibat kecelakaan kerja untuk sementara di seluruh proyek elevated (diatas permukaan tanah) oleh kementerian PUPR. Sehingga membuat harga saham perusahaan sektor property dan real estate pada tahun 2019 mengalami penurunan ( sumber : <https://Liputan6.com>)

Dan pada tahun 2020 terjadi penurunan harga saham disektor properti dan real estate, hal ini diakibatkan oleh pandemi yang terjadi di Indonesia yang menyebabkan banyak investor yang menghentikan aktifitas investasi karena kondisi ekonomi yang tidak menentu ( sumber : <https://m.cnnindonesia.com>)

Alasan mengapa perusahaan Property, Real Estate And Building Construction yang di pilih sebagai sampel dalam penelitian ini adalah karena pembangunan infrastruktur oleh pemerintah, baik berupa jalan tol maupun moda raya terpadu (MRT) akan mendongkrak harga jual dan juga menaikkan daya tarik untuk emiten properti dan lahan industri.

Berdasarkan fenomena, teori dan hasil penelitian sebelumnya penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Dividen, Profitabilitas dan Leverage Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property, Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019”**

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi masalah**

1. Terjadi perbedaan empiris pada tahun 2018 saham PT. Waskita Karya mengalami penurunan harga saham sebesar 55%. Padahal pada waktu bersamaan emiten ini mencatat pertumbuhan laba yang sangat besar
2. Survei awal pada tahun 2017 dan 2018 terjadi kenaikan suku bunga The Fed yang agresif menyebabkan arus kas asing keluar dengan deras dan berpindah haluan, keluarnya dana asing ini menyebabkan banyaknya emiten mengalami penurunan harga saham khususnya di sektor konstruksi

### **1.3.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perkembangan kebijakan dividen terhadap perusahaan property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019
2. Bagaimana perkembangan profitabilitas terhadap perusahaan property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019
3. Bagaimana perkembangan leverage terhadap perusahaan property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019

4. Bagaimana perkembangan harga saham terhadap perusahaan property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019
5. Seberapa besar pengaruh kebijakan dividen, profitabilitas dan leverage baik secara parsial maupun simultan terhadap terhadap harga saham property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019

### **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Maksud Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dari informasi yang berkaitan dengan masalah kebijakan dividen, profitabilitas dan leverage terhadap harga saham

#### **1.3.2 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan indentifikasi masalah diatas diharapkan tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Mengetahui perkembangan kebijakan dividen terhadap perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019
2. Mengetahui perkembangan profitabilitas terhadap perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019
3. Mengetahui perkembangan leverage terhadap perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019
4. Mengetahui perkembangan harga saham terhadap perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019

5. Mengetahui besarnya pengaruh kebijakan dividen, profitabilitas dan leverage terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran dalam upaya pengembangan ilmu secara umum

##### **1.4.1 Kegunaan Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan masukan kepada instansi terkait agar dapat mengembangkan upaya untuk

#### **1.5 Lokasi dan Waktu penelitian**

##### **1.3.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan pada 6 perusahaan Property, Real Estate and Building Construction yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2019. Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan penelitian ini, penulis melakukan penelitian terkait dengan data laporan keuangan perusahaan Property, Real Estate and Building Construction yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.

Lokasi penelitiannya itu di beberapa perusahaan yang diteliti, diantaranya sebagai berikut :

1. PT. Waskita Karya (WSKT)
2. PT. Adhi Karya (ADHI)

3. PT. Lippo Karawaci (LPKR)
4. PT. Fortune Mate Indonesia (FMII)
5. PT. MNC Land (KPIG)
6. PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama (JKON)

Pengambilan data diperoleh melalui *Indonesian Stock Exchange* (IDX) Kota Bandung yang beralamat di Jalan PH. H. Mustofa No. 33 telepon: (022) 2052420 email: [kantorperwakilan.bandung@idx.co.id](mailto:kantorperwakilan.bandung@idx.co.id). Dan data didapat juga melalui website *Indonesian Stock Exchange* (IDX) yaitu [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) dan [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### 1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mulai bulan September 2020 sampai dengan bulan Maret 2021.

**Tabel 1.2**  
**Waktu Penelitian**

No	Uraian	Waktu Kegiatan																							
		Oktober				November				Desember				Januari				Februari				Maret			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Survey Tempat Penelitian	■	■																						
2.	Melakukan Penelitian			■																					
3.	Mencari Data				■																				
4.	Membuat Proposal						■																		
5.	Seminar							■																	
6.	Revisi								■																
7.	Penelitian Lapangan										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8.	Bimbingan																								
9.	Sidang																								

