

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan kondisi perekonomian yang semakin pesat dan semakin tajam dalam pasar global merupakan suatu tantangan dan peluang bagi perusahaan untuk melakukan perkembangan usahanya. Pasar modal perusahaan properti dan perumahan di Indonesia saat ini berkembang dengan cepat. Hal ini ditandai dengan banyaknya perusahaan properti dan perumahan yang *go public* di Indonesia yang terdapat di website (www.idx.co.id). Meningkatnya minat masyarakat terhadap pasar modal dan bertambahnya perusahaan yang terdaftar di pasar modal mendapat dukungan pemerintah melalui kebijakan investasi.²

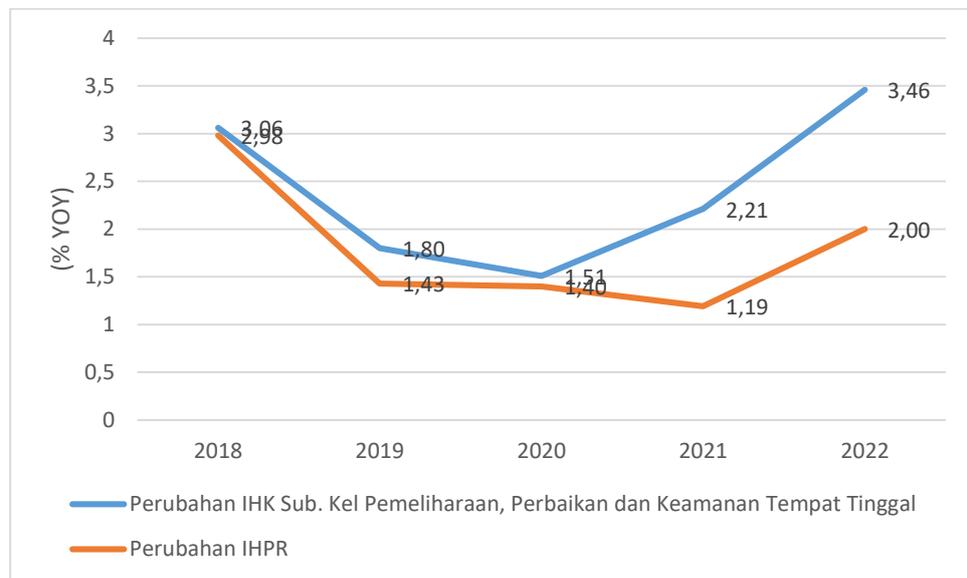
Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin kian meningkat menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, kebutuhan akan sektor properti dan perumahan juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan properti dan perumahan tumbuh dengan pesat. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan perumahan di Indonesia. Disamping itu, perkembangan sektor properti juga dapat dilihat dari menjamurnya perumahan di kota-kota besar. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor.

² Dewi Untari Suhendro dan Siddi, "Pengaruh ROA, ROE & PBV Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan (Sub. Sektor Perbankan yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2019)", *Jurnal Investasi*, Vol 6, No 2, 2014, hal. 71

Berikut grafik perkembangan Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di BEI.

Grafik 1.1

Perkembangan Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di BEI tahun 2018-2022



Sumber: <https://www.bi.go.id>.

Dari Grafik 1.1 di atas, dapat dilihat perkembangan IHK (Indeks Harga Konsumen) dari sektor properti dan perumahan pada tahun 2018 sebesar 3,06%, tetapi dampak adanya covid-19 pada tahun 2019 perkembangan IHK perusahaan properti dan perumahan menurun sebesar 1,80 %. Tahun 2020 yang masih terjangkit masa pandemi menyebabkan IHK mengalami penurunan kembali sebesar 1,51%. Namun, pada tahun 2021 sektor properti dan perumahan mengalami kenaikan kembali sebesar 2,21%. Selanjutnya pada tahun 2022 mengalami peningkatan secara signifikan sebesar 3,46 %.

Selanjutnya dilihat dari perkembangan IHPR (Indeks Properti Residential) dari sektor properti dan perumahan pada tahun 2018 sebesar 2,98%, tetapi dampak adanya covid-19 pada tahun 2019 perkembangan IHPR perusahaan properti dan perumahan menurun sebesar 1,43 %. Tahun 2020 yang masih terjangkit masa pandemi menyebabkan IHPR mengalami penurunan kembali sebesar 1,40%. Pada tahun 2021 sektor properti dan perumahan mengalami menurun kembali sebesar 1,19%. Selanjutnya pada tahun 2022 mengalami peningkatan secara signifikan sebesar 2,00 %.

Dari grafik tersebut menjelaskan bahwa sektor properti dan perumahan merupakan bisnis yang karakteristiknya cepat berubah. Hal ini membuktikan bahwa para investor sejatinya masih memiliki kepercayaan yang begitu besar pada sektor ini. Berinvestasi di bidang properti dianggap menjanjikan karena harga properti yang diprediksi akan terus mengalami kenaikan. Hal ini menunjukkan bahwa berinvestasi di saham sektor properti dan perumahan memiliki daya saing yang kuat untuk berinvestasi.

Perkembangan perekonomian yang semakin pesat, dapat dilihat dengan pesatnya perkembangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pasar modal merupakan sarana untuk mempertemukan antara penjual dan pembeli dalam rangka investasi.³ Perusahaan dapat memperoleh dana dengan cara menjual saham ke pasar modal. Pasar modal menyediakan kepentingan, yaitu investor dan emiten.⁴

³ Nor Hadi, *Pasar Modal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015), hal. 15

⁴ Faiza Muklis, "Perkembangan dan Tantangan Pasar Modal Indonesia," *Jurnal Lembaga Keuangan dan Perbankan*, Vol 1, No 1, 2016, hal.02

Dengan perkembangan pasar modal merupakan salah satu indikator yang terus dipantau. Pemantauan terhadap pasar modal dilakukan selain karena pasar modal merupakan bagian dari sistem keuangan. Hal yang dipantau dari pasar modal antara lain adalah nilai transaksi dan volume transaksi, kapitalisasi pasar, jumlah emiten, serta indeks harga saham gabungan (IHSG). Pasar modal di Indonesia disebut Bursa Efek Indonesia (BEI) memiliki fungsi dari sisi makro ekonomi, yaitu sebagai sarana peningkatan pendapatan negara dan indikator perekonomian negara. Bursa efek merupakan sarana pasar modal di Indonesia dalam memperjualbelikan saham. Dengan adanya bursa efek, maka pelaku pasar, baik penjual maupun pembeli, dapat melakukan transaksi saham atau instrumen investasi lainnya dengan sangat minim risiko.

Pasar modal merupakan tempat bagi perusahaan yang membutuhkan dana dan menawarkan surat berharga dengan cara *listing* terlebih dahulu di pasar modal sebagai emiten.⁵ Salah satu surat berharga yang cukup populer diperjualbelikan di pasar modal adalah saham karena apabila dibandingkan dengan investasi surat berharga atau sekuritas lainnya saham sangat memungkinkan investor meraih return atau keuntungan yang lebih besar dalam waktu relatif singkat (*high return*) meskipun saham juga memiliki sifat *high risk* dimana suatu saat harga saham bisa menurun dengan cepat.

⁵ Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, Edisi ke empat*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2011), hal. 28

Saham merupakan surat berharga yang menunjukkan hak pemodal sebagai bukti kepemilikan pribadi maupun institusi dalam suatu perusahaan.⁶ Harga saham dapat di nilai berdasarkan nilai nominalnya, nilai buku, nilai dasar, atau nilai pasarnya. Tinggi rendahnya nilai perusahaan dapat dilihat dari keberhasilan pengelolaan perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor atau calon investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Kepercayaan investor atau calon investor sangat bermanfaat bagi emiten, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap emiten maka keinginan untuk berinvestasi pada emiten semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu emiten maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Jika harga saham yang tinggi dapat dipertahankan, maka kepercayaan investor atau calon investor terhadap emiten juga semakin tinggi dan hal ini dapat menaikkan nilai emiten.

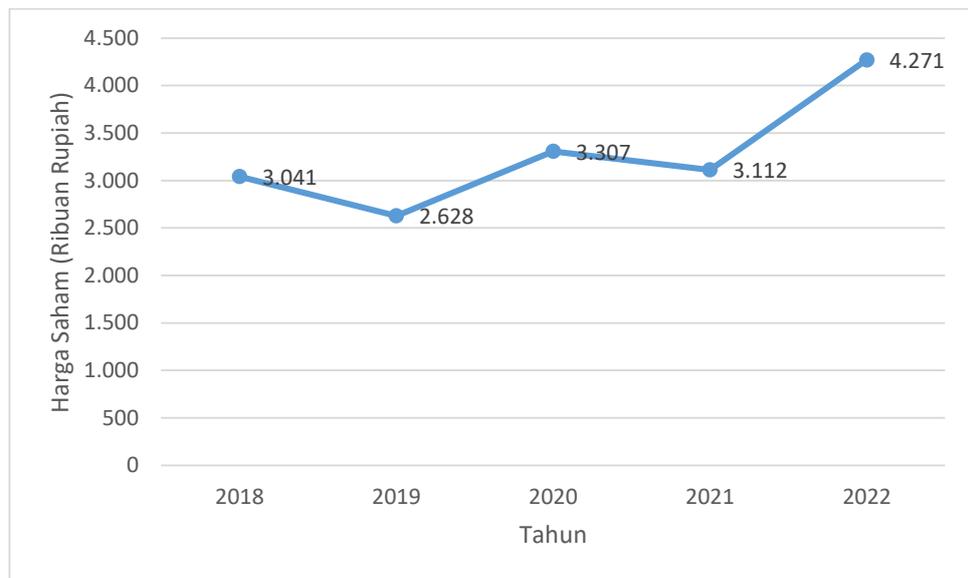
Alasan peneliti memilih harga saham, dalam hal ini adalah harga saham menjadi bagian penting dari strategi pendanaan jangka panjang perusahaan karena nilai saham mewakili nilai perusahaan, tidak hanya nilai intrinsik suatu saat tetapi juga adalah harapan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan kesejahteraan pemegang saham yang digunakan sebagai model penilaian saham untuk mengestimasi dividen yang dibayarkan pada masa yang akan datang kepada para pemegang saham.

⁶ Sapto Rahardjo, *Kiat Membangun Aset Kekayaan (Panduan Investasi Saham)*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2006), hal. 31

Berikut grafik harga saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di BEI.

Grafik 1.2

Perkembangan Rata-Rata Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di BEI tahun 2018-2022



Sumber: <https://www.idx.co.id/id> (Data diolah oleh peneliti, 2023).

Berdasarkan Grafik 1.2 di atas, dapat dilihat bahwa data rata-rata harga saham pada perusahaan properti dan perumahan yang terdaftar di BEI pada tahun 2018 sebesar Rp. 3.041 sedangkan pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar Rp. 2.628. Kenaikan harga saham terjadi pada tahun 2020 sebesar Rp. 3.307 dan mengalami penurunan pada tahun 2021 sebesar Rp. 3.112. Selanjutnya harga saham mengalami peningkatan kembali secara signifikan pada tahun 2022 sebesar Rp. 4.271.

Harga saham menjadi tolak ukur oleh investor untuk mengetahui keadaan perusahaan sebenarnya. Harga saham sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut Muhammad Samsul, faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu:⁷ Pertama faktor makro (eksternal) yaitu faktor makro ekonomi yang meliputi tingkat bunga umum domestik, tingkat inflasi, kurs valuta asing dan kondisi ekonomi internasional, Sedangkan faktor non ekonomi yang meliputi peristiwa politik dalam negeri, peristiwa politik di luar negeri, demonstrasi massa dan kasus lingkungan hidup. Kedua faktor mikro (internal) yaitu laba bersih per saham, laba usaha per saham, nilai buku per saham profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan, dan *cash flow* per saham.

Seorang investor yang ingin melakukan investasi hendaknya mengetahui terlebih dahulu kondisi keuangan perusahaan, karena semakin baik tingkat kinerja keuangan perusahaan maka akan besar juga return yang akan diterima oleh investor tersebut.⁸ Untuk mengetahui bagaimana kinerja keuangan perusahaan harus ada alat ukur yang digunakan untuk mengukur kinerja dan harga saham dimasa yang akan datang, alat ukur yang paling sering digunakan oleh investor dan perusahaan adalah analisis rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan pada penelitian ini yaitu rasio profitabilitas, *leverage*, selain itu ukuran perusahaan yaitu nilai perusahaan.

⁷ Muhammad Samsul, *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*, (Surabaya: Erlangga, 2006), hal. 200

⁸ Sri Vivianti, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub Sektor Farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia," *Jurnal BIS-MA (Bisnis Manajemen)*, Vol 2, No 6, 2017, hal. 1243

Faktor yang mempengaruhi harga saham yang digunakan dalam penelitian ini, pertama yaitu profitabilitas. Menurut Kasmir, profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan.⁹ Rasio laba ini umumnya diambil dari laporan neraca dan laporan laba rugi, berdasarkan dari kedua itu akan dapat ditentukan hasil analisis sejumlah rasio dan selanjutnya rasio tersebut digunakan untuk menilai beberapa aspek tertentu dari operasi perusahaan. Profitabilitas dapat dijadikan sebagai tolak ukur ataupun gambaran tentang efektivitas kinerja manajemen ditinjau dari keuntungan yang diperoleh dibandingkan dengan hasil pendapatan dan investasi perusahaan. Apabila profitabilitas suatu perusahaan terus menurun maka kemungkinan perusahaan mengalami kebangkrutan akan semakin besar.

Dalam penelitian ini, peneliti memilih ROE sebagai variabel profitabilitas. *Return On Equity* (ROE) merupakan rasio antara laba setelah pajak dengan total ekuitas. Menurut Sa'diyah ROE merupakan tingkat hasil pengembalian investasi bagi pemegang saham.¹⁰ ROE merupakan salah satu rasio profitabilitas yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bagi pemegang saham atas modal yang mereka investasikan dalam perusahaan.

⁹ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, 5th ed, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal. 114

¹⁰ Mahmudatus Sa'diyah, "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham Syariah Pada Perusahaan Infrastruktur di Indonesia Tahun 2019-2021," *Jurnal Rekognisi Ekonomi Islam*, Vol 2, No 1, 2023, hal. 65

Pertimbangan memilih ROE sebagai variabel profitabilitas yang akan diteliti pengaruhnya terhadap harga saham karena rasio ini mampu menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih, sehingga ROE dapat menggambarkan seberapa efektif perusahaan properti dan perumahan dalam mengelola modal yang diperoleh dari investor untuk menciptakan laba bersih.

Berdasarkan kajian empiris yang peneliti lakukan, peneliti menemukan masih adanya kekontroversian pengaruh profitabilitas terhadap harga saham. Kekontroversian hasil penelitian pengaruh profitabilitas terhadap harga saham ditunjukkan pada hasil penelitian dari Nirmala Hayuning Tyas dan Siti Almurni tahun 2020 yang menyatakan bahwa profitabilitas dengan variabel ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.¹¹ Sedangkan hasil penelitian dari Aqilla Pradanimas dan Agus Sucipto tahun 2022, menyatakan bahwa profitabilitas diproksikan dengan ROE berpengaruh signifikan terhadap harga saham.¹² Dengan profitabilitas yang tinggi ini akan menunjukkan kinerja perusahaan baik karena hasil harga saham besar. Harga saham yang semakin besar maka akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

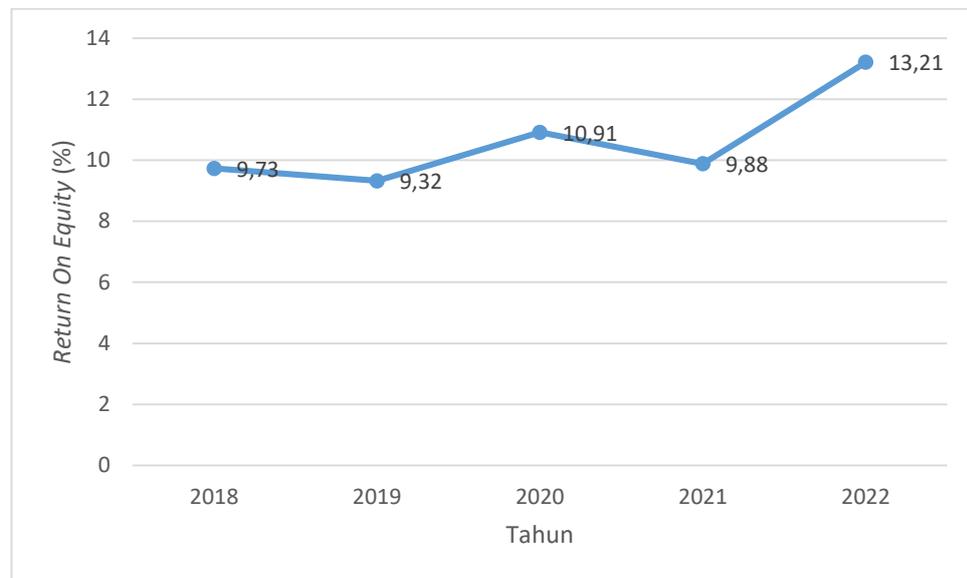
¹¹ Nirmala Hayuning Tyas dan Siti Almurni, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018," *Journal Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia*, Vol 29, No 2, 2020, hal. 14-15

¹² Aqilla Pradanimas dan Agus Sucipto, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan *Leverage* Terhadap Harga Saham dengan Nilai Perusahaan Sebagai Variabel Intervening," *Briliant: Jurnal Riset dan Konseptual*, Vol 7, No 1, 2022, hal. 101

Berikut grafik ROE Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di BEI.

Grafik 1.3

Perkembangan Rata-Rata ROE Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di BEI tahun 2018-2022



Sumber : <https://www.idx.co.id/id> (Data diolah oleh peneliti, 2023).

Berdasarkan Grafik 1.3 di atas bahwa ROE perusahaan properti dan perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 sebesar 9,73% sedangkan pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 9,32%. Kenaikan ROE terjadi pada tahun 2020 sebesar 10,91% dan mengalami penurunan kembali pada tahun 2021 sebesar 9,88%. Selanjutnya ROE mengalami peningkatan kembali secara signifikan pada tahun 2022 sebesar 13,21%.

Faktor kedua yang mempengaruhi harga saham dalam penelitian ini yaitu *leverage*. Menurut Fahmi, rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena akan masuk dalam kategori *extreme leverage*, yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut. Karena itu perusahaan sebaiknya harus menyeimbangkan berapa utang yang layak diambil dan darimana sumber yang dapat dipakai untuk membayar utang.

Dalam penelitian ini peneliti memilih DER sebagai variabel *leverage*. Menurut Herliana, *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan salah satu alat analisis dari rasio *leverage* yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan untuk membayar hutang perusahaan dengan menggunakan ekuitas yang dimiliki perusahaan.¹³ Rasio *leverage* yang cukup tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin buruk, karena tingkat ketergantungan permodalan perusahaan terhadap pihak luar semakin besar, dengan demikian apabila DER perusahaan tinggi, ada kemungkinan harga saham perusahaan akan rendah karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung menggunakan laba tersebut untuk membayar utangnya dibandingkan dengan membagi deviden.

¹³ Herliana, "Pengaruh *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return On Assets* Pada Perusahaan Pertambangan Sub Sektor Batubara yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2018," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi*, Vol 1, No 1, 2021, hal. 04

Pertimbangan memilih DER sebagai variabel *leverage* yang akan diteliti pengaruhnya terhadap harga saham karena *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan indikator utang yang sering diperhatikan oleh investor dimana utang yang jumlahnya lebih kecil dari modal dan hartanya masih bisa dibbilang baik, alias *Debt to Equity Ratio* (DER) nya dibawah 100%. Hal itu juga menunjukkan kondisi perusahaan terbilang sehat dan bisa juga mengindikasi bahwa kondisi finansialnya tergolong aman. Semakin rendah nilai DER maka akan mengakibatkan semakin banyak investor yang berkeinginan untuk membeli saham perusahaan tersebut.

Kekontroversian hasil penelitian pengaruh *leverage* terhadap harga saham ditunjukkan pada hasil penelitian dari Lindrianasari dkk tahun 2023 yang menyatakan bahwa variabel *leverage* yang diwakili oleh DER tidak berpengaruh terhadap harga saham. *Leverage* menunjukkan hasil tidak berpengaruh mengindikasikan apabila total hutang perusahaan tidak mempengaruhi harga saham perusahaan, selama manfaat dari hutang tersebut lebih besar dari biaya bunga yang dihasilkan dari hutang tersebut.¹⁴ Sedangkan hasil penelitian dari Muti'ah Nur Faizah dan Maswar Patuh Priyadi tahun 2023 menyatakan bahwa *leverage* dengan rasio DER memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2018.¹⁵

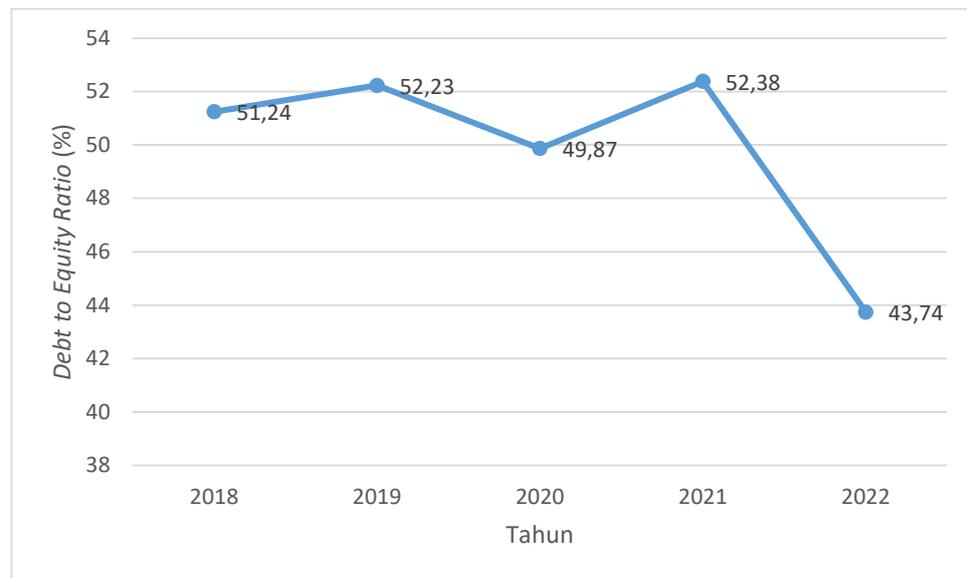
¹⁴ Lindrianasari Padma Dewi Piranti, Alfina Cahyaningsih dan Bunga Tri Lestari. "Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan Terhadap *Overpricing* Harga Saham Perdana di BEI Tahun 2018-2023," *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika*, Vol 13, No 2, 2023, hal. 216

¹⁵ Muti'ah Nur Faizah dan Maswar Patuh Priyadi, "Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham," *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)*, Vol 12, No 5, 2023, hal. 15-16

Berikut grafik DER Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di BEI.

Grafik 1.4

Perkembangan Rata-Rata DER Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di BEI tahun 2018-2022



Sumber : <https://www.idx.co.id/id> (Data diolah oleh peneliti, 2023).

Berdasarkan Grafik 1.4 di atas bahwa DER perusahaan properti dan perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 sebesar 51,24% sedangkan pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 52,23%. Penurunan DER terjadi pada tahun 2020 sebesar 49,87% dan mengalami kenaikan kembali pada tahun 2021 sebesar 52,38%. Selanjutnya DER mengalami penurunan kembali secara signifikan pada tahun 2022 sebesar 43,74%.

Faktor ketiga yang mempengaruhi harga saham dalam penelitian ini yaitu ukuran perusahaan. Menurut Sitanggang, ukuran perusahaan dengan kapasitas pasar atau penjualan yang besar dapat menunjukkan prestasi dari suatu perusahaan. Besar atau kecilnya ukuran perusahaan dapat di lihat dari total aktiva atau total penjualan suatu perusahaan.¹⁶ Menurut Hery, ukuran perusahaan adalah suatu skala yang dapat mengklasifikasikan seberapa besar kecilnya suatu perusahaan dengan berbagai cara, yaitu dapat diukur dengan LN total aset, nilai pasar saham, dan lain-lain. Ukuran perusahaan juga merupakan cerminan total asset yang dimiliki perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan, berarti aset yang dimiliki perusahaan pun semakin besar dan dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya pun semakin banyak.¹⁷

Dalam penelitian ini peneliti memilih LN Total Aset sebagai variabel Ukuran Perusahaan. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah LN total aset atau aktiva dari perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki LN total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama. Selain itu aset perusahaan yang besar akan membuat perusahaan lebih stabil dibandingkan perusahaan kecil.

¹⁶ J.P Sitanggang, *Manajemen Keuangan Perusahaan Lanjutan*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), hal. 73

¹⁷ Hery, *Kajian Riset Akuntansi*, (Jakarta: Grasindo, 2017), hal. 117

Pertimbangan memilih variabel ukuran perusahaan yaitu LN terhadap nilai total aset, karena logaritma natural dimaksudkan untuk meminimalkan data dengan fluktuasi berlebih. Selain itu, penggunaan logaritma natural juga dimaksudkan untuk menyederhanakan jumlah aset yang kemungkinan mencapai triliunan rupiah tanpa merubah proporsi yang sebenarnya. Perusahaan yang mempunyai total aktiva yang besar menunjukkan perusahaan tersebut telah mencapai keamanan. Investor akan menganggap berinvestasi pada perusahaan yang besar memiliki risiko yang kecil, sehingga banyak investor yang ingin memiliki saham perusahaan tersebut.

Kekontroversian hasil penelitian pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham ditunjukkan pada hasil penelitian dari Rina Febriani tahun 2021 yang menyatakan bahwa variabel *firm size* yang diwakili LN total aset tidak berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *property* dan *real estate*.¹⁸ Sedangkan hasil penelitian dari Muhammad Arrizqi tahun 2021 menyatakan bahwa ukuran perusahaan yang diwakili LN total aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.¹⁹

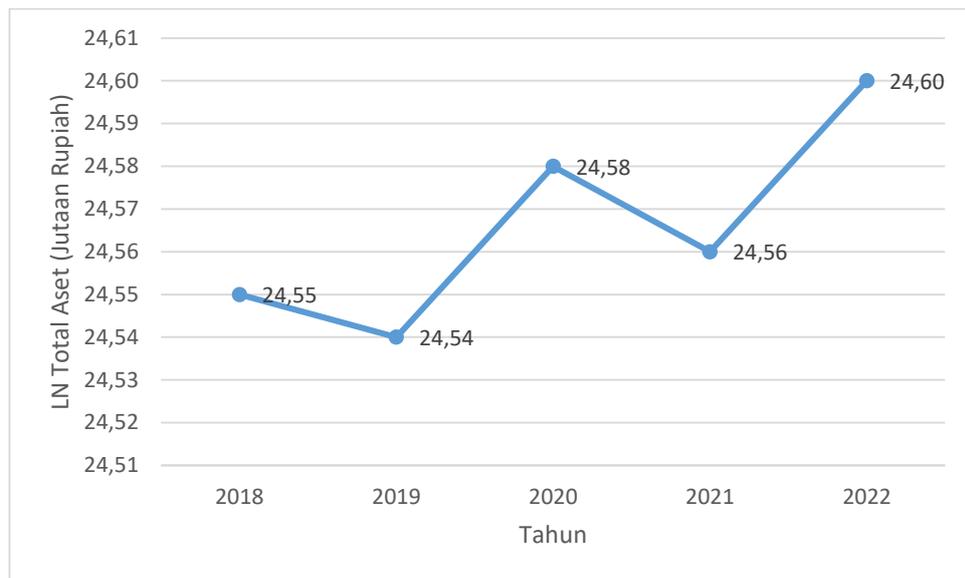
¹⁸ Rina Febriani, "Pengaruh *Leverage* Keuangan, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham (Studi Kasus: Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2015-2018 di Bursa Efek Indonesia)," *Jurnal Eko dan Bisnis: Riau Economic and Business Review*, Vol 12, No, 2, 2021, hal. 239

¹⁹ Muhammad Arrizqi, "Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham (Studi pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, Vol 9, No 2, 2021, hal. 12

Berikut grafik Ukuran Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di BEI.

Grafik 1.5

Perkembangan Rata-Rata *Firm Size* Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di BEI tahun 2018-2022



Sumber : <https://www.idx.co.id/id> (Data diolah oleh peneliti, 2023).

Berdasarkan Grafik 1.5 di atas bahwa ukuran perusahaan yang diprosikan LN total aset pada perusahaan properti dan perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 sebesar 24,55 sedangkan pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 24,54. Kenaikan ukuran perusahaan terjadi pada tahun 2020 sebesar 24,58 dan mengalami penurunan pada tahun 2021 sebesar 24,56. Selanjutnya ukuran perusahaan mengalami peningkatan kembali secara signifikan pada tahun 2022 sebesar 24,60.

Sektor properti dan perumahan merupakan salah satu sektor yang penting dikarenakan mampu mendorong dan menarik kegiatan pada berbagai sektor ekonomi, mempengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di sektor properti dan perumahan maka perekonomian di Indonesia akan semakin berkembang. Investasi di bidang properti dan perumahan telah diyakini menjadi salah satu investasi yang sangat menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang properti dan perumahan memiliki sifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Perusahaan properti dan perumahan dipilih karena peneliti ingin menemukan fenomena pada harga saham dari kinerja keuangan yang sudah diterbitkan perusahaan properti dan perumahan yang mengalami fluktuasi.

Melalui uraian latar belakang di atas dan perbedaan penelitian yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu dengan menggunakan variabel terkait selanjutnya dapat dijadikan alasan peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham perusahaan. Maka peneliti ingin menganalisis kembali faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan properti dan perumahan yang dipengaruhi oleh profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan dengan judul penelitian “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang sebelumnya, maka identifikasi permasalahan masing-masing variabel dari penelitian ini yaitu:

1. Harga saham pada tahun 2018 sampai 2022 mengalami fluktuasi, akan tetapi pada tahun 2019 terjadi penurunan menjadi sebesar Rp. 3.041 dan tahun 2021 menjadi sebesar Rp. 3.112. Jika harga saham menurun dianggap kurang baik sehingga investor enggan menanamkan dananya.
2. Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) pada tahun 2018 sampai 2022 mengalami fluktuasi, akan tetapi pada tahun 2019 terjadi penurunan menjadi sebesar 9,32% dan tahun 2021 menjadi sebesar 9,88%, jika rasio ini semakin turun, maka kapasitas perusahaan memperoleh laba rendah. Hal itu mengakibatkan harga saham menurun.
3. *Leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada tahun 2018 sampai 2022 mengalami fluktuasi, akan tetapi tahun 2019 terjadi peningkatan menjadi sebesar 52,23% dan tahun 2021 menjadi sebesar 52,38%, utang yang terlalu tinggi meningkatkan risiko keuangan dan mengakibatkan *financial distress* sehingga harga saham akan menurun.
4. Ukuran Perusahaan yang diukur menggunakan LN total aset pada tahun 2018 sampai 2022 mengalami fluktuasi, akan tetapi tahun 2019 terjadi penurunan menjadi sebesar 24,54 dan tahun 2021 menjadi sebesar 24,56. Semakin rendah ukuran perusahaan maka semakin rendah pula kebutuhan perusahaan untuk memperoleh tambahan dana yang dapat berasal dari utang.

C. Rumusan Masalah

Setelah menjabarkan latar belakang masalah dalam penelitian, adapun rumusan masalah yang dapat diuraikan dalam penelitian ini, yakni:

1. Apakah Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan secara bersama-sama berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?
3. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?
4. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menguji pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan secara bersama-sama terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.

2. Untuk menguji pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.
3. Untuk menguji pengaruh *Leverage* terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.
4. Untuk menguji pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Peneliti sangat berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh antara variabel-variabel fundamental dan teknikal yang dalam hal ini adalah profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap harga saham, dan memberikan penjelasan serta memahami teori yang sudah ada mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham sebuah perusahaan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Perusahaan / Emiten

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi untuk manajemen perusahaan agar meningkatkan kinerja perusahaan sehingga menarik kepercayaan investor menanamkan modalnya untuk berinvestasi.

b. Bagi Investor dan Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan bagi investor dan calon investor mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, investor bisa mempertimbangkan rasio keuangan jika ingin membeli saham dan tidak salah langkah dalam menginvestasikan modalnya.

c. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan, referensi atau bahan perbandingan penelitian yang dapat memberikan kontribusi pemikiran-pemikiran mengenai pasar modal di Jurusan Manajemen Keuangan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu berbagi ilmu pengetahuan dan pemahaman mengenai pengaruh profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap harga saham serta untuk menjadikan bahan masukan dan informasi guna melakukan penelitian selanjutnya.

F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian

1. Ruang Lingkup

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh antara variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Objek penelitian ini adalah Perusahaan Properti dan Perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.

2. Keterbatasan Penelitian

Pembatasan masalah ini bertujuan agar penelitian ini fokus pada pokok permasalahan yang akan dibahas dan menghindari kesalahan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti membatasi masalah dengan menggunakan 4 rasio yang mempengaruhi harga saham pada perusahaan properti dan perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022 yaitu:

1. Profitabilitas yang diukur menggunakan *proxy* ROE.
2. *Leverage* yang diukur menggunakan *proxy* DER.
3. Ukuran Perusahaan yang diukur dengan *proxy* LN Total Aset.
4. Harga saham sebagai indikator nilai perusahaan.

G. Penegasan Istilah

1. Definisi Konseptual

a. Harga Saham

Saham merupakan surat berharga yang menunjukkan hak pemodal sebagai bukti kepemilikan pribadi maupun institusi dalam

suatu perusahaan.²⁰ Harga saham akan cenderung meningkat apabila kinerja perusahaan baik.

b. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui sumber daya yang dimilikinya.²¹ Perusahaan yang dapat menghasilkan laba tinggi akan mencerminkan perusahaan dalam keadaan baik, sehingga dapat meningkatkan nilai suatu perusahaan.

c. *Return On Equity* (ROE)

Return On Equity (ROE) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bagi pemegang saham atas modal yang mereka investasikan dalam perusahaan.²²

d. *Leverage*

Rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena akan masuk dalam kategori *extreme*.²³

²⁰ Sapto Rahardjo, *Kiat Membangun Aset Kekayaan (Panduan Investasi Saham)*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2006), hal. 31

²¹ Hery, *Analisis Laporan Keuangan: Integrated and Comprehensive Edition*, (Jakarta: Grasindo, 2016), hal. 68

²² Tandelilin Eduardus, *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*, Edisi Pertama, (Yogyakarta: BPF, 2001), hal. 204

²³ Fahmi Irham, *Analisis Laporan Keuangan*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hal. 127

e. *Debt to Equity Ratio* (DER)

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan salah satu alat analisis dari rasio *leverage* yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan untuk membayar hutang perusahaan dengan menggunakan ekuitas yang dimiliki perusahaan.²⁴

f. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan dengan kapasitas pasar atau penjualan yang besar dapat menunjukkan prestasi dari suatu perusahaan. Besar atau kecilnya ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktiva atau total aset penjualan suatu perusahaan.²⁵

2. Definisi Operasional

Dari definisi konseptual diatas maka maksud penelitian ini adalah untuk menguji adanya “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022”. Dimana penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah variabel Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Harga saham pada Perusahaan Properti dan Perumahan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022.

²⁴ Herliana, "Pengaruh *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return on Assets* Pada Perusahaan Pertambangan Sub Sektor Batubara yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2018," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi*, Vol 1, No 1, 2021, hal. 04

²⁵ J.P Sitanggang, *Manajemen keuangan perusahaan lanjutan*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), hal. 73

data dan instrumen penelitian serta teknik analisis data.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan hasil penelitian yang berisi deskripsi data dan hasil pengujian hipotesis analisis data serta temuan penelitian.

BAB V

PEMBAHASAN

Pada bab ini bertujuan untuk menjawab masalah penelitian dan menafsirkan temuan-temuan penelitian yang telah dikemukakan pada hasil penelitian.

BAB VI

PENUTUP

Pada bab ini menguraikan yang berkaitan dengan kesimpulan dan saran. Bagian akhir terdiri dari daftar pustaka, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian skripsi, dan daftar riwayat hidup.