

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

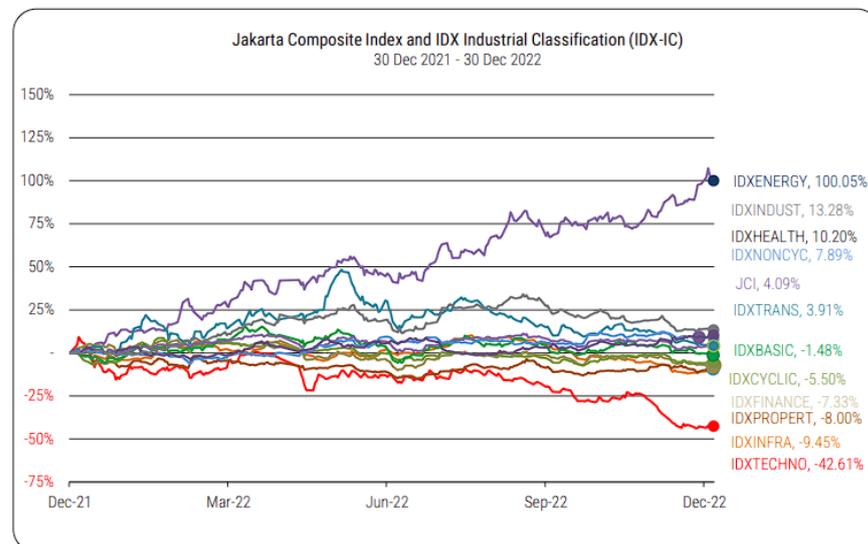
Pasar saham di Indonesia, yang diwakili oleh Bursa Efek Indonesia (BEI), telah mengalami berbagai dinamika dalam beberapa tahun terakhir. Perkembangan ekonomi global, situasi politik domestik, dan perubahan kebijakan moneter telah mempengaruhi pergerakan harga saham serta likuiditas pasar. Pada tahun 2023, BEI mencatat pertumbuhan yang cukup stabil meskipun menghadapi tantangan eksternal seperti fluktuasi harga komoditas dan perubahan suku bunga global (bi.go.id). Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebagai indikator utama pasar saham Indonesia mencatat kenaikan yang moderat, yang mencerminkan optimisme investor terhadap prospek ekonomi Indonesia yang tetap solid meski di tengah ketidakpastian global. Aktivitas pasar saham di Indonesia selama tahun 2023 juga menunjukkan peningkatan partisipasi investor ritel, yang didorong oleh kemajuan teknologi perdagangan saham online dan meningkatnya literasi keuangan di kalangan masyarakat. Data dari BEI menunjukkan peningkatan volume perdagangan harian rata-rata dan jumlah transaksi yang signifikan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya (idx.co.id).



Sumber : ksei.co.id

Gambar 1. Pertumbuhan Jumlah Investor per tahun 2020-2024

Gambar diatas menunjukkan pertumbuhan investasi di Pasar Modal dari tahun 2020 hingga Januari 2024. Terlihat bahwa nilai investasi di pasar modal mengalami peningkatan yang signifikan, dari Rp 3,88 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp 12,16 triliun pada Januari 2024. Sebagai institusi yang memfasilitasi perdagangan berbagai instrumen pasar modal, BEI memainkan peran penting dalam mengatur dan mengawasi aktivitas di pasar modal, serta mempertemukan investor dengan perusahaan yang membutuhkan pendanaan. Berdasarkan klasifikasi industri yang dirumuskan oleh BEI, pasar modal Indonesia terbagi menjadi dua belas sektor, termasuk sektor properti (IDXPROPERT). Sektor properti merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki peran besar dalam perekonomian Indonesia. Sektor ini tidak hanya menciptakan lapangan kerja secara langsung, tetapi juga memengaruhi perkembangan sektor-sektor terkait, seperti konstruksi, perbankan, dan manufaktur.



Sumber: IDX annually statistics (2022)

Gambar 2. Jakarta Composite Index and IDX Industrial Classification Tahun 2022

Gambar di atas menampilkan grafik pergerakan harga saham dari berbagai sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 30 Desember 2021 hingga 30 Desember 2022, berdasarkan IDX Industrial Classification (IDX-IC). Grafik ini memberikan gambaran yang jelas mengenai kinerja berbagai sektor, dengan salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan signifikan adalah sektor

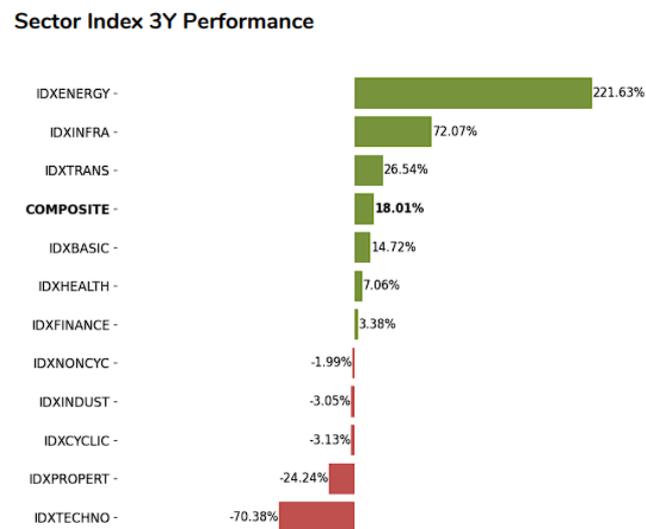
Rangga Aribawa, 2024

Analisis Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[www.upnvj.ac.id-www.library.upnvj.ac.id-www.repository.upnvj.ac.id]

energi (IDXENERGY) yang naik sebesar 100,05%. Sebaliknya, sektor properti (IDXPROPERT) menunjukkan penurunan harga saham sebesar -8,00%, meskipun sektor ini merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian nasional. Penurunan harga saham di sektor properti selama tahun 2022 menunjukkan adanya tantangan signifikan yang dihadapi sektor tersebut. Fenomena ini terjadi meskipun ekonomi mulai pulih dari dampak pandemi, yang seharusnya membuka peluang pertumbuhan dalam industri properti. Beberapa faktor eksternal yang mungkin berperan dalam penurunan ini termasuk kebijakan moneter yang lebih ketat, kenaikan suku bunga yang berdampak pada kemampuan masyarakat untuk membeli properti, serta perubahan sentimen investor terhadap prospek sektor properti di masa depan (idx.co.id).



Sumber: IDX Quarterly Statistics (2024)

Gambar 3. Performa Index Saham 3 Tahun kebelakang

Gambar yang menggambarkan performa saham sektor-sektor di Bursa Efek Indonesia selama tiga tahun terakhir hingga kuartal 1 tahun 2024 menunjukkan perbedaan mencolok antara sektor-sektor yang mengalami kenaikan signifikan dan sektor yang justru mengalami penurunan. Sektor energi berada di puncak dengan kenaikan tajam sebesar 221,63%, diikuti oleh sektor infrastruktur yang mengalami peningkatan sebesar 72,07%. Di sisi lain, Jakarta Composite Index (JCI) secara keseluruhan mengalami peningkatan moderat sebesar 18,01%, yang mencerminkan

Rangga Aribawa, 2024

Analisis Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[www.upnvj.ac.id-www.library.upnvj.ac.id-www.repository.upnvj.ac.id]

kinerja rata-rata dari seluruh saham yang diperdagangkan di bursa. Namun, tidak semua sektor menunjukkan kinerja positif. Fokus pada saham properti menunjukkan penurunan sebesar -24,24% dalam tiga tahun terakhir. Posisi ini menempatkan sektor properti di dua sektor terbawah, hanya sedikit lebih baik dari sektor teknologi yang mengalami penurunan terbesar yaitu -70,38%. Kinerja yang buruk ini bahkan jauh di bawah rata-rata JCI, yang menunjukkan bahwa saham properti tidak mengikuti tren pasar secara keseluruhan.

Gambar di atas menunjukkan kinerja sektor-sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tiga tahun terakhir. Secara keseluruhan, sektor energi (IDXENERGY) mencatatkan kinerja terbaik dengan pertumbuhan sebesar 221,63%, diikuti oleh sektor infrastruktur (IDXINFRA) yang tumbuh sebesar 72,07% dan sektor transportasi (IDXTRANS) dengan pertumbuhan 26,54%. Kinerja ini mencerminkan tingginya minat dan peluang investasi pada sektor-sektor tertentu yang mendapat manfaat dari kondisi ekonomi, peningkatan kebutuhan energi, dan investasi infrastruktur. Di sisi lain, terdapat sektor-sektor yang mengalami kontraksi. Sektor properti dan real estate (IDXPROPERT), yang seharusnya menjadi salah satu sektor penunjang utama dalam perekonomian melalui pembangunan perumahan dan infrastruktur, justru mencatatkan penurunan sebesar -24,24%. Penurunan ini menunjukkan tantangan signifikan yang dihadapi oleh sektor properti, baik dari segi permintaan pasar, perubahan kebijakan suku bunga, maupun dampak makroekonomi lainnya. Penurunan ini semakin mencolok dibandingkan dengan sektor teknologi (IDXTECHNO), yang mengalami penurunan terbesar, yakni sebesar -70,38%.

Meskipun kinerja keuangan perusahaan-perusahaan di sektor properti terus menunjukkan peningkatan selama tiga tahun terakhir, harga saham di sektor ini justru mengalami penurunan sebesar -24,24%, menempatkannya di dua sektor terbawah di Bursa Efek Indonesia hingga kuartal 1 tahun 2024. Dari rasio solvabilitas yang diukur dengan debt to equity ratio (DER) juga menunjukkan perbaikan, dari 0,46 pada tahun 2021 menjadi 0,40 pada tahun 2023, menandakan bahwa perusahaan-perusahaan di sektor ini berhasil mengelola utangnya dengan baik dan mengurangi ketergantungan pada pembiayaan eksternal. Dalam konteks

ini, Teori Struktur Modal menjelaskan bahwa proporsi antara utang dan modal sendiri yang optimal dapat meminimalkan total biaya penggunaan modal dan meningkatkan nilai perusahaan (Mudjijah et al., 2019). Debt to equity ratio yang stabil dan cenderung menurun memberikan sinyal positif kepada investor, karena perusahaan dengan struktur modal yang lebih konservatif cenderung memiliki stabilitas keuangan yang lebih baik dan risiko kebangkrutan yang lebih rendah (Brigham dan Houston, 2010).

Rasio profitabilitas, yang diukur menggunakan Return on Asset (ROA), menunjukkan pemulihan signifikan di sektor properti setelah masa sulit akibat pandemi. Perusahaan seperti Agung Podomoro Land Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, Lippo Cikarang Tbk, dan Bumi Citra Permai Tbk yang mengalami penurunan tajam ROA pada 2021, berhasil mencatatkan perbaikan mulai 2022 dengan tren positif berlanjut pada 2023. Beberapa perusahaan yang lebih terdiversifikasi atau memiliki struktur keuangan solid mampu melewati krisis tanpa penurunan signifikan pada ROA dan justru mencatatkan pertumbuhan stabil dalam dua tahun terakhir. Perusahaan dengan ROA yang stabil dan meningkat biasanya memiliki arus kas yang baik, yang berkontribusi pada stabilitas harga saham, memberikan keyakinan kepada investor tentang kemampuan perusahaan bertahan dalam kondisi pasar yang fluktuatif (Rappaport, 2006). Menurut Signalling Theory (Ross, 1977), sinyal positif seperti peningkatan laba dan penurunan utang dapat menarik perhatian investor. Namun, dalam konteks sektor properti, sinyal-sinyal tersebut tampaknya tidak cukup kuat untuk mengatasi tekanan dari faktor eksternal. Selain itu, perubahan preferensi konsumen, seperti meningkatnya kebutuhan untuk properti residensial yang lebih terjangkau dan perubahan pola kerja akibat pandemi, juga memberikan tantangan bagi sektor properti untuk beradaptasi dengan kebutuhan pasar.

Penurunan harga saham menunjukkan bahwa pergerakan harga tidak hanya dipengaruhi oleh faktor fundamental, tetapi juga oleh psikologi investor, tren, dan sentimen pasar (Schiller, 2000). Meskipun kinerja keuangan membaik, sentimen negatif terhadap sektor properti dapat menekan harga saham, terutama jika ada kekhawatiran terkait prospek jangka panjang atau kondisi makroekonomi. Pasca

pandemi COVID-19, euforia pemulihan ekonomi global tercermin dalam kenaikan harga saham pada 2021-2023. Namun, inflasi di Amerika Serikat yang melampaui ekspektasi pada akhir 2023 mendorong The Fed menerapkan kebijakan suku bunga "higher for longer," yang memengaruhi negara lain. Bank sentral, termasuk Bank Indonesia, menaikkan suku bunga untuk menjaga stabilitas ekonomi, tetapi tingginya suku bunga meningkatkan biaya pinjaman, mengurangi daya beli masyarakat, termasuk di sektor properti.

Indonesia mengalami dampak signifikan dari kebijakan ekonomi global, termasuk penurunan harga komoditas ekspor yang memengaruhi neraca perdagangan. Sebagai langkah moneter, Bank Indonesia menaikkan suku bunga sebesar 25 basis poin, sehingga suku bunga acuan (BI Rate) mencapai 5,75% pada akhir 2023. Kebijakan ini bertujuan menjaga nilai tukar rupiah, namun berdampak pada pelemahan mata uang asing terhadap dolar AS, penurunan indeks harga saham, dan meningkatnya angka kredit bermasalah (non-performing loan). Dampaknya terasa pada sektor properti, di mana kenaikan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) membuat cicilan bulanan lebih tinggi. Akibatnya, banyak investor properti menunda keputusan investasi karena tingginya biaya pinjaman mengurangi potensi keuntungan, dan sebagian besar memilih menunggu stabilitas ekonomi sebelum melanjutkan proyek besar. Fenomena penurunan harga saham di sektor ini selama periode 2021-2023 mencerminkan persepsi negatif investor terhadap nilai perusahaan di sektor properti.

Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) dan Return on Assets (ROA) terhadap harga saham berbeda-beda dalam penelitian sebelumnya. Beberapa studi, seperti yang dilakukan (Saham et al., 2020) serta (Dewi & Suwarno, 2022), menemukan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan Rusdiyanto et al. (2020) dan Ningrum & Mildawati (2020) menyatakan sebaliknya. Untuk ROA, (Savitri & Pinem, 2022) serta Sarumpaet & Puspitasari (2022) menunjukkan pengaruh yang tidak signifikan, berbeda dengan temuan Ningrum & Mildawati (2020) yang menemukan pengaruh positif. Selain itu, penelitian Chen & Tzeng (2011) mengungkapkan bahwa kenaikan suku bunga biasanya menurunkan harga saham karena biaya pinjaman yang lebih tinggi mengurangi profitabilitas

perusahaan. Namun, hasil ini bertentangan dengan penelitian lain, seperti (Fika & Didin (2023))Ekonomi dkk. (2023), Serena Sila Sebol, dan (Ekawati & Yuniati, n.d.) H. Moch. Nafi (2020), (Aviantoro et al., n.d.) yang menemukan pengaruh negatif suku bunga terhadap harga saham. Perbedaan hasil penelitian tersebut menjadi dasar untuk mengkaji lebih lanjut dengan judul "**Analisis Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.**"

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Solvabilitas berpengaruh terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Suku Bunga berpengaruh terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, berikut adalah tujuan penelitian yang akan dicapai penulis antara lain :

1. Untuk menganalisis pengaruh Solvabilitas terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh Suku Bunga terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dihasilkan dari penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pembaca dan peneliti selanjutnya terkait pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham, khususnya dalam konteks perusahaan-perusahaan di Indonesia yang terdaftar dalam sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Menambah referensi literatur ilmiah di bidang manajemen keuangan dan investasi saham, khususnya dalam pengujian variabel-variabel kinerja keuangan yang relevan.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Investor

Penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi investor untuk memahami sejauh mana kinerja keuangan perusahaan dapat mempengaruhi harga saham, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan investasi.

2. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat membantu perusahaan memahami pentingnya kinerja keuangan dalam membangun kepercayaan investor dan mempengaruhi harga saham mereka di pasar.