

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan bertujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba yang optimal. Dalam mewujudkan tujuan tersebut perusahaan tidak terlepas dari berbagai masalah yang dihadapi, salah satunya adalah masalah permodalan yang digunakan untuk kegiatan operasional dalam rangka pencapaian tujuan perusahaan.

Dalam kaitannya dengan masalah permodalan, perusahaan biasanya dihadapkan pada dua pilihan sumber modal yaitu modal asing (pinjaman) dan modal sendiri. Penggunaan modal sendiri yang dimaksud disini adalah pengadaan modal dengan cara penerbitan saham (emisi) dan dijual atau dipasarkan melalui bursa efek. Penjualan saham di bursa efek didasarkan pada harga jual saham. Menurut Anoraga dan Piji (2001:60) harga saham di bursa efek ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran. Artinya jika permintaan atas saham perusahaan emiten bertambah maka harga saham perusahaan tersebut akan naik, sebaliknya jika permintaan atas saham perusahaan emiten berkurang maka harga saham perusahaan akan turun.

Perusahaan properti dan real estate merupakan sebuah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen berupa rumah atau properti lainnya. Sektor properti memiliki arti yang penting dalam pembangunan perekonomian nasional karena selain menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat

sektor properti juga berperan dalam rangka penyerapan tenaga kerja. Permintaan masyarakat atas rumah tinggal yang semakin meningkat bisa menyebabkan perusahaan properti semakin diminati baik oleh masyarakat yang membutuhkan hunian/ tempat tinggal, maupun investor yang ingin berinvestasi saham. Jika diperhatikan keadaan harga saham perusahaan properti dan real estate yang tergabung di Bursa Efek, pada bulan Mei - Agustus tahun 2013 dinyatakan pada gambar grafik Indeks Harga Saham berikut:



(Sumber: ekonomi.kompasiana.com dan idx.co.id)

Gambar 1.1. Grafik Penurunan Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate bulan Mei – Agustus Tahun 2013

Berdasarkan data grafik indeks harga saham properti diatas dapat disimpulkan bahwa kondisi harga saham perusahaan-perusahaan pada sektor properti dan real estate cenderung menurun dari bulan Mei - Agustus tahun 2013. Kondisi ini dapat dijadikan indikasi bahwa permintaan atas saham perusahaan properti pada bulan Mei – Agustus 2013 berkurang, dan dikhawatirkan mempengaruhi stabilitas keuangan perusahaan, yaitu permodalannya kurang menjamin kelancaran kegiatan perusahaan dalam mencapai tujuan.

Berkurangnya permintaan atas saham perusahaan emiten dapat terjadi disebabkan banyak hal, salah satu diantaranya adalah kemampuan perusahaan emiten dalam menghasilkan keuntungan (profitabilitas) yang akan dibagi kepada investor semakin berkurang yang akhirnya berdampak pada berkurangnya minat atau motivasi investor untuk berinvestasi pada saham perusahaan properti. Berkurangnya minat dan motivasi investor dalam berinvestasi saham ini yang mengakibatkan permintaan terhadap saham berkurang atau menurun. Permintaan saham yang menurun menyebabkan harga saham juga menurun. Sebenarnya jika diperhatikan keadaan saham-saham di bursa efek, secara umum saham-saham sektor lain juga mengalami penurunan. Namun yang menjadi fenomena pada sektor properti ini adalah pencapaian perusahaan dalam hal profitabilitas semakin meningkat akan tetapi harga saham cenderung menurun. Banyaknya permintaan masyarakat akan hunian/rumah, bangunan perkantoran maupun apartement menyebabkan laba atau profitabilitas perusahaan meningkat. Memperhatikan Kondisi profitabilitas yang dicapai oleh perusahaan properti dan real estate dari triwulan kedua sampai triwulan ketiga dinyatakan pada grafik dibawah ini:



Sumber: *idx.co.id* (Diolah)

Gambar 1.2. Keadaan Profitabilitas perusahaan Properti dari bulan April – September

Berdasarkan grafik tersebut ditunjukkan bahwa profitabilitas yang dicapai perusahaan properti cenderung mengalami peningkatan. Kondisi ini seyogyanya menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi pada saham perusahaan Properti. Dengan demikian permintaan atas saham juga mengalami peningkatan. Permintaan atas saham perusahaan yang mengalami peningkatan akan mendorong harga saham juga naik. Semakin tinggi tingkat profitabilitas maka nilai perusahaan juga akan semakin tinggi. Hal ini akan diikuti pula dengan peningkatan harga saham yang akan memberikan keuntungan bagi suatu perusahaan. Namun kenyataannya pada waktu yang bersamaan dengan peningkatan profitabilitas perusahaan tersebut, harga saham cenderung mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan adanya fenomena gap, dimana teori tidak sesuai dengan kenyataan. Atas dasar ini peneliti terdorong untuk mengkaji atau meneliti tentang hubungan profitabilitas terhadap harga saham.

Disamping profitabilitas, faktor lain sebagai faktor eksternal yang diperkirakan mempengaruhi harga saham adalah suku bunga. Menurut Anoraga

dan Piji (2008:80) “Tingkat bunga adalah salah satu unsur yang penting dalam investasi pasar modal”. Apabila suku bunga Bank Indonesia (*BI Rate*) mengalami kenaikan, secara otomatis suku bunga deposito juga akan mengalami kenaikan. Dengan tingginya tingkat suku bunga deposito maka para investor akan beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito dan meninggalkan instrumen saham. Sehingga permintaan terhadap saham berkurang dan otomatis akan menurunkan harga saham. Sebaliknya apabila *BI Rate* mengalami penurunan, suku bunga bank deposito juga akan menurun dan para investor akan beralih berinvestasi kepada instrumen saham, sehingga permintaan saham akan bertambah dan meningkatkan harga saham.

Seperti yang kita ketahui, bahwa akhir-akhir ini terjadi pelemahan nilai rupiah terhadap dollar Amerika. Kondisi ini diantisipasi oleh bank Indonesia dengan menaikkan *BI Rate*. Langkah tersebut mampu memaksa bank untuk menaikkan suku bunga deposito, suku bunga kredit, termasuk KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR adalah Subsidi yang disediakan oleh pemerintah. KPR subsidi ini adalah kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Subsidi ini berupa subsidi meringankan kredit dan menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.

Ketika kredit konstruksi dan kredit properti berbunga tinggi maka tingkat pengembalian dari debitur akan mengalami gangguan. Apalagi ditambah dengan kondisi daya beli masyarakat yang menurun hingga bisa menyebabkan macetnya pembayaran kredit perumahan real estate. Perkembangan sektor properti tercermin dari peningkatan penyaluran KPR perbankan kepada sektor properti.

Kenaikan suku bunga KPR membuat nasabah harus rela membayar lebih mahal cicilan rumah mereka setiap bulannya. Kenaikan suku bunga KPR dari 9 persen menjadi 12 persen akan berimbas pada penurunan konsumen KPR. Menurunnya konsumen KPR ini berimbas pada perusahaan properti sebagai pengembang. Karena pasar properti sangat dipengaruhi oleh kredit, maka ketika KPR naik, hal ini mengakibatkan menurunnya konsumen KPR, dengan menurunnya konsumen KPR akan berpengaruh juga terhadap permintaan akan rumah dan kondisi ini akan mengurangi penerimaan atas penjualan perusahaan properti dan akhirnya profitabilitas perusahaan akan menurun.

Suku bunga naik adalah suatu hal yang tak bisa dihindari, karena biaya dana juga naik. Artinya disini adalah ketika *BI Rate* mengalami kenaikan, maka bank-bank umum lainnya akan menaikkan suku bunga pinjaman (suku bunga kredit). Dengan naiknya suku bunga kredit maka perusahaan properti yang secara umum memiliki sumber dana dari hutang (pinjaman dari bank) harus membayar beban yang semakin tinggi untuk bunga pinjaman, hal ini akan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Dimana profitabilitas perusahaan akan menurun dan akan diikuti dengan penurunan harga saham. Pada kenyataan yang terjadi saat ini, suku bunga mengalami peningkatan, akan tetapi profitabilitas

perusahaan properti secara umum cenderung meningkat sehingga hal ini menimbulkan fenomena gap, dimana adanya ketidaksesuaian antara teori dan kenyataan. Atas dasar ini perlu dilakukan pengkajian tentang bagaimana hubungan antara suku bunga terhadap harga saham dan profitabilitas.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mencari tahu tentang bagaimana pengaruh atau hubungan profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham. Dengan demikian penulis merencanakan untuk mengangkat judul: **“Pengaruh Profitabilitas dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka sebagai identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap harga saham perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka penelitian ini dibatasi pada masalah pengaruh profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti.

1.4. Perumusan Masalah

Adapun yang menjadi perumusan masalah yang dikemukakan oleh peneliti adalah:

1. Apakah ada pengaruh profitabilitas terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Ada pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5. Apakah Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan dapat menjelaskan pengaruh profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate.

1.6. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Bagi Penulis

Sebagai salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana dan untuk menambah wawasan di bidang keuangan terutama dalam memahami pengaruh profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan property.

2. Bagi Perusahaan Properti dan Real Estate/ Investor

Memberikan informasi bagi pihak yang berkepentingan atau investor tentang bagaimana hubungan profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham.

3. Bagi Lembaga/ Universitas Negeri Medan

Sebagai tambahan literature/referensi kepustakaan tentang hasil penelitian pengaruh profitabilitas dan suku bunga terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi, masukan, dan bahan perbandingan bagi peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

