

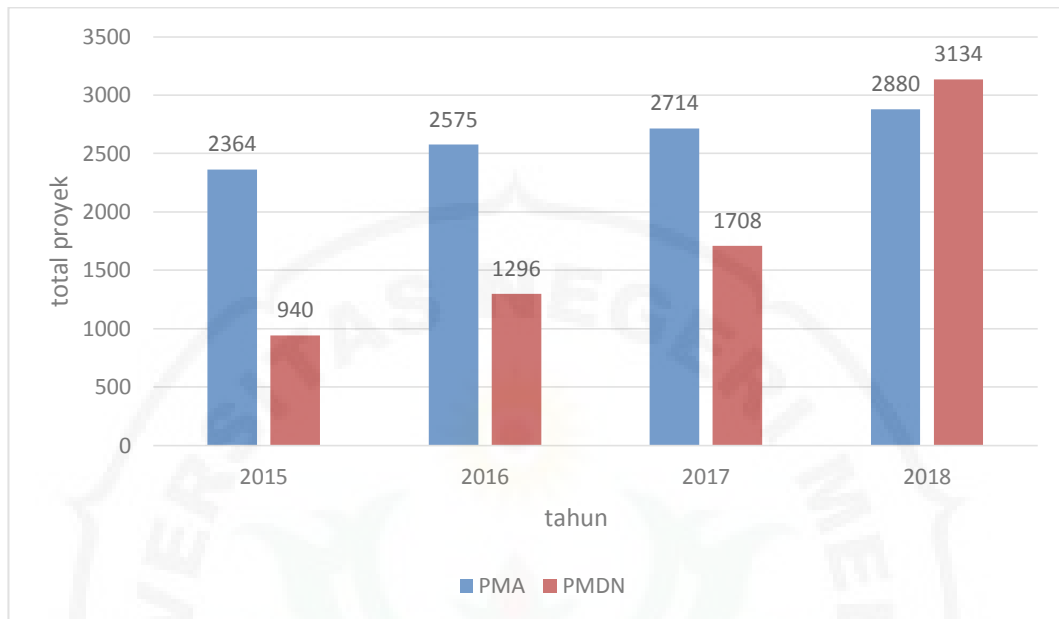
BAB I

PENDAHULUAN

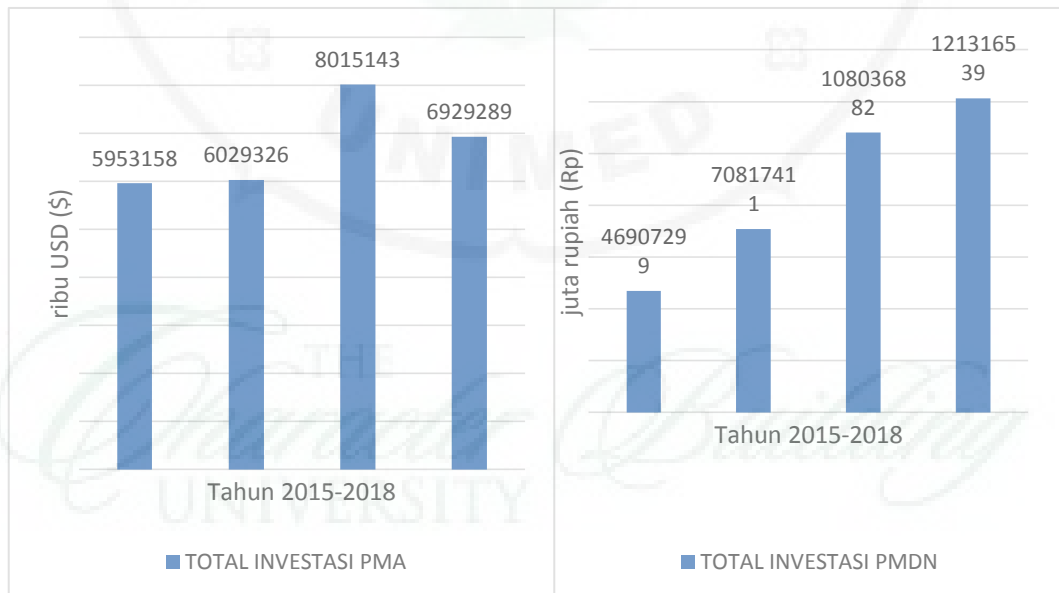
1.1 Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Pertumbuhan ekonomi Indonesia didukung oleh banyak sektor yang juga mengalami peningkatan. Salah satu sektor yang turut menopang pertumbuhan ekonomi Indonesia adalah sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mengalami pertumbuhan yang signifikan dari tahun 2015 sampai 2018. Pertumbuhan sektor ini mendorong peningkatan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang diukur berdasarkan nilai Produk Domestik Bruto (PDB).

Kontribusi sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan dalam PDB sekitar 13% setiap tahunnya dan menjadi sektor ketiga terbesar di PDB. Hal ini mengindikasikan bahwa cukup besar pengaruh sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan dalam mendukung upaya pemerintah untuk menjaga perekonomian Indonesia selalu meningkat. Tidak hanya itu, sektor ini memiliki *multiplier effect* yang sangat besar untuk perekonomian Indonesia karena dengan meningkatnya pertumbuhan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan akan meningkatkan industri-industri lain yang ada di Indonesia seperti Industri material, industri logistik, industri bidang jasa hingga industri keuangan dan perbankan lewat kredit pemilikan rumah (KPR).



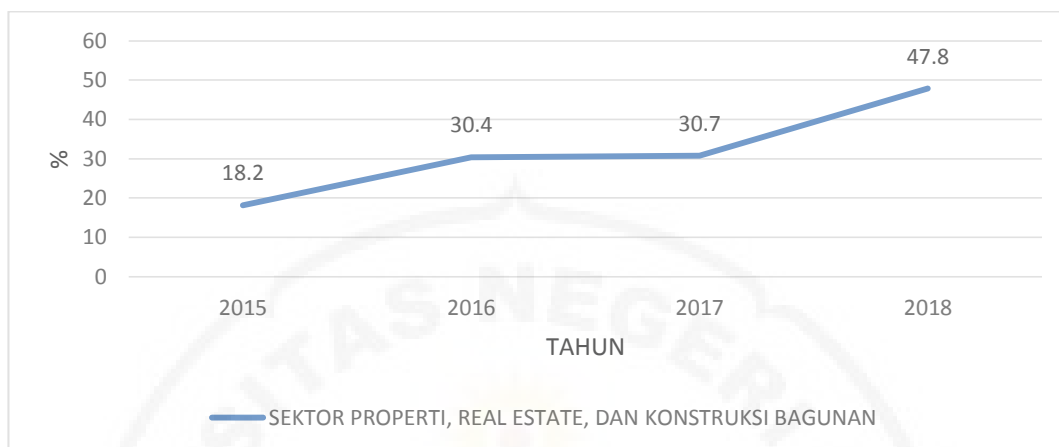
Gambar 1.1 Realisasi Investasi Sektor Properti, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan berdasarkan jumlah Proyek
Sumber : www.nswi.bkpm.go.id



Gambar 1.2 Realisasi Investasi Sektor Properti, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan berdasarkan total investasi
Sumber : www.nswi.bkpm.go.id

Dari gambar 1.1 menunjukkan bahwa setiap tahun pertumbuhan investasi yang terealisasi pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan berdasarkan jumlah proyek selalu meningkat, data yang dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal menunjukkan jumlah proyek yang didanai oleh Penanaman Modal Asing (PMA) serta Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) meningkat dari tahun ke tahun. Ditahun 2015 jumlah proyek yang terealisasi sebanyak 3.304 proyek hingga di tahun 2018 meningkat hingga 82% dan tercatat sebanyak 6.014 proyek. Peningkatan terjadi tidak hanya berdasarkan jumlah proyek namun juga dari gambar 1.2 menunjukkan dari sisi total investasi baik PMA dan PMDN dapat disimpulkan bahwa sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan memiliki prospek yang baik untuk para investor. Jumlah investasi yang meningkat baik dari dalam negeri maupun luar negeri memiliki dampak yang sangat positif untuk pertumbuhan sektor ini. Meningkatnya jumlah investasi bermakna investor memiliki kepercayaan yang tinggi untuk sektor ini. Kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya akan meningkatkan kinerja di sektor ini.

Disisi lain berdasarkan survei perbankan yang dilakukan oleh Bank Indonesia juga menunjukkan bahwa saldo bersih tertimbang (SBT) permintaan kredit baru di sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mengalami peningkatan.



Gambar 1.3 persentase pertumbuhan SBT Penyaluran kredit baru sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan
Sumber : www.bi.go.id (data diolah)

Berdasarkan gambar 1.3 dapat dilihat bahwa sejak tahun 2015 hingga 2018, tingkat pertumbuhan penyaluran kredit baru sangat signifikan hingga 162%. Hal ini dapat menggambarkan prospek sektor ini sangat baik kedepannya. Sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan tidak hanya menjadi sektor pendorong perekonomian Indonesia melalui PDB dengan berbagai prospek yang baik lainnya tetapi juga merupakan salah satu sektor terbesar yang ada di Bursa Efek Indonesia. Dan memiliki 2 sub sektor yaitu sub sektor properti & real estate serta sub sektor konstruksi & bangunan, sektor ini telah mencatat 82 perusahaan untuk *go public* per tanggal 31 Desember 2019 melalui Bursa Efek Indonesia.

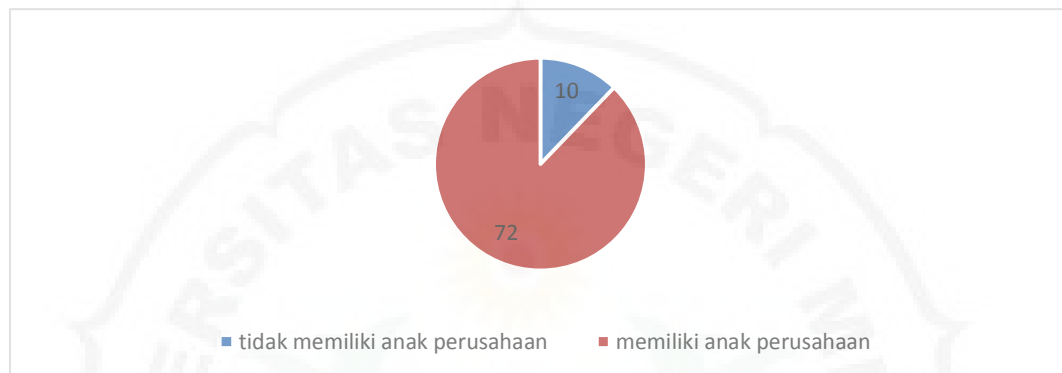
Pada umumnya perusahaan yang terdaftar di BEI akan sangat memperhatikan nilai perusahaannya. Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum. Nilai pasar perusahaan dapat dilihat dari harga saham perusahaan yang terdapat di bursa. Harga saham yang tinggi akan mencerminkan

nilai perusahaan yang baik. Sehingga akan menarik investor untuk membeli saham perusahaan tersebut. Harga saham merupakan nilai yang tergantung pada lembar saham yang diterbitkan emiten. Harga saham terbentuk oleh hukum ekonomi atas permintaan dan penawaran yang terjadi di pasar modal atau bursa efek yang dilatar belakangi oleh harapan mendapatkan keuntungan. Harga saham akan berfluktuasi sesuai dengan permintaan dan penawaran atas saham tersebut.

Harga saham sebagai nilai perusahaan dapat dipengaruhi banyak faktor, seperti pada hasil penelitian (Grigorieva, 2020) mengemukakan bahwa diversifikasi usaha berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena nilai perusahaan yang melakukan diversifikasi jauh lebih tinggi dibandingkan dengan nilai perusahaan yang tidak terdiversifikasi, menunjukkan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh penerapan diversifikasi atau tidak. Diversifikasi usaha merupakan strategi perusahaan untuk mengembangkan perusahaannya. Karakteristik perusahaan di Indonesia yang melakukan diversifikasi usaha ditandai dengan adanya kelompok bisnis yang menguasai berbagai sektor usaha. Ciri-ciri perusahaan yang melakukan diversifikasi antara lain; memiliki lebih dari satu segmen usaha, memiliki anak perusahaan (subsidiary) yang masuk dalam konsolidasi, serta melaporkan informasi penjualan segmen di laporan keuangannya.

Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan sektor dengan jumlah perusahaan dengan diversifikasi usaha terbesar berdasarkan anak perusahaan. Sektor ini memiliki sekitar 88% perusahaan dengan diversifikasi usaha, sisanya adalah perusahaan baru *listing*. Strategi ini digunakan untuk

meningkatkan kinerja perusahaannya dan meningkatkan nilai perusahaan melalui harga saham perusahaan.



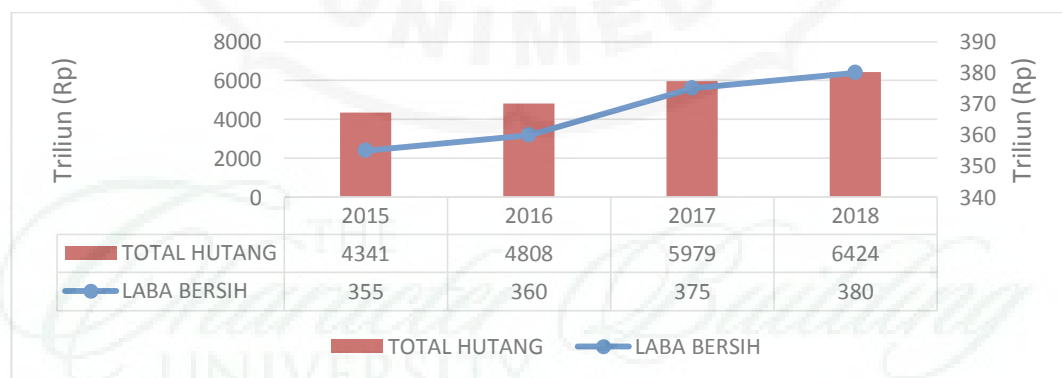
Gambar 1.4 Perusahaan Dengan Diversifikasi Usaha Berdasarkan Jumlah Anak Perusahaan

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Tidak hanya pengumuman diversifikasi usaha tetapi pengumuman laporan keuangan juga akan mempengaruhi harga saham karena dalam laporan keuangan dapat dilihat bagaimana kinerja perusahaan. Apabila penerapan kinerja perusahaan baik maka nilai perusahaan pun akan baik, sebaliknya apabila kinerja perusahaan buruk maka akan berpengaruh buruk pula pada nilai perusahaan. Semakin baik kinerja perusahaan maka semakin banyak pula investor yang tertarik untuk menanamkan dananya pada perusahaan sehingga dalam hal ini kinerja perusahaan yang baik dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Kinerja perusahaan dapat diukur dengan rasio profitabilitas dan rasio leverage. Rasio profitabilitas yang paling tepat untuk mengukur tingkat profitabilitas di perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan adalah *Return On Asset* (ROA). ROA merupakan rasio yang dapat mengukur tingkat pengembalian atas aset yang dimiliki perusahaan. Sedangkan rasio leverage yang paling tepat

digunakan adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR). DAR merupakan rasio yang mengukur proporsi utang yang diberikan kreditor atas *asset* perusahaan. ROA dan DAR menjadi sangat tepat karena dalam sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan memiliki jumlah *asset* yang sangat besar serta dalam pembangunan *asset* perusahaan di sektor ini sangat besar dipengaruhi oleh utang.

Namun kinerja perusahaan yang diwakilkan dengan ROA dan DAR juga dipengaruhi oleh strategi yang diterapkan di dalam perusahaan. Strategi yang tepat akan mendorong kinerja perusahaan menjadi lebih baik, Salah satu strategi yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan adalah diversifikasi usaha. Hasil penelitian (Krivokapic,dkk , 2016) menunjukkan bahwa diversifikasi usaha berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan. Dan kinerja perusahaan perusahaan yang terdiversifikasi mengungguli perusahaan yang tidak terdiversifikasi.

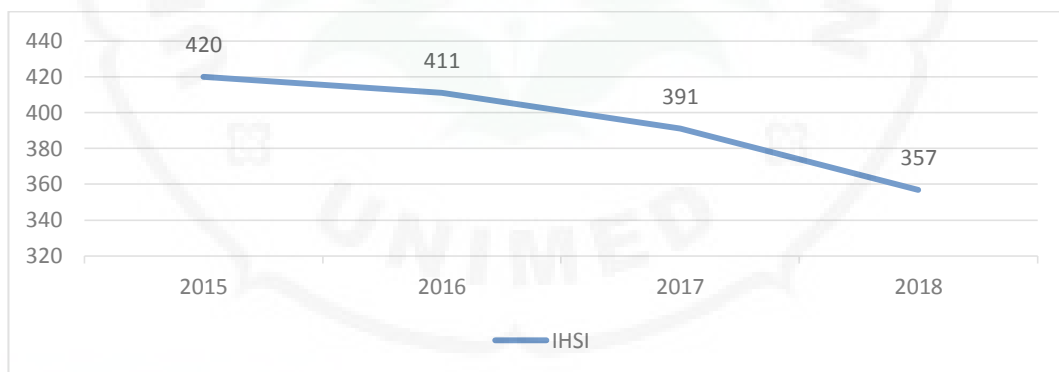


Gambar 1.5 Laba Bersih, Total Utang pada perusahaan dengan diversifikasi usaha sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan

Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.5 menunjukkan kondisi perusahaan yang menggunakan diversifikasi usaha dapat meningkatkan laba bersih serta utang pada perusahaan. Laba bersih serta utang perusahaan perusahaan sektor ini mengalami peningkatan setiap

tahunnya. Pada tahun 2015 laba bersih dan utang perusahaan berada pada Rp. 355 T dan Rp. 4.341 T, tahun 2016 naik hingga berada pada Rp . 377 T dan Rp. 4.808 T, tahun berikutnya di 2017 tetap menunjukkan kenaikan dan berada pada Rp. 411 T dan Rp.5.979 T , hingga di tahun 2018 masih mengalami kenaikan dan berada pada Rp.617 T dan Rp. 6.424 T. Penerapan diversifikasi usaha pada sektor ini memberikan efek positif pada laba perusahaan dan utang perusahaan. Namun tidak sejalan dengan harga sahamnya. Harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan dengan diversifikasi usaha yang diukur dengan indeks harga saham individual mengalami penurunan dan telah berlangsung cukup lama.



Gambar1.6 indeks harga saham individu perusahaan sektor properti, real estate,dan konstruksi bangunan yang terdiversifikasi

Sumber: www.idx.co.id

Rata-rata harga saham yang mengalami penurunan menunjukkan bahwa dalam beberapa tahun ini, perusahaan tidak mampu meningkatkan nilai perusahaannya. Pada tahun 2015 rata-rata IHSI perusahaan dengan diversifikasi usaha berada di angka 420, di tahun 2016 turun sekitar 2,2% dan berada di angka 411, di tahun 2017 tingkat penurunan bertambah sekitar 5,1% dan berada di angka 391 hingga di tahun 2018 tingkat penurunan semakin bertambah sekitar 9,5% dan

berada diangka 357. Penurunan tertinggi dirasakan di tahun 2018 dan menyebabkan indeks harga saham individual perusahaan dengan diversifikasi usaha berada pada level terendahnya.

Menurut (Jandik & Makhija, 2005) Diversifikasi usaha memberikan dampak positif bagi nilai perusahaan atau disebut dengan diversifikasi premium. Diversifikasi pada segmen bisnis yang berbeda akan membuka kesempatan investasi yang baru dan meningkatkan nilai pada perusahaan. Diversifikasi premium dibuktikan juga oleh (Li & Wong, 2003), bahwa dengan melakukan kombinasi antara diversifikasi usaha berkaitan dengan diversifikasi tidak berkaitan memberikan dampak positif pada nilai perusahaan karena diversifikasi usaha merupakan strategi yang paling optimal.

Pada kenyataannya, diversifikasi usaha yang diterapkan hampir diseluruh perusahaan yang terdaftar pada sektor ini menunjukkan hasil yang tidak sejalan dengan hasil penelitian yang ada. Seharusnya penerapan diversifikasi usaha yang diharapkan mampu menjadi alat perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaannya, justru malah membuat nilai perusahaan di sektor ini mengalami penurunan. Nilai perusahaan yang mengalami penurunan akan sangat mudah dilihat menggunakan harga saham, dengan Indeks Harga Saham Individual (IHSI) sebagai proksi harga saham. Indeks ini dinilai lebih akurat karena dapat menghindari efek bias yang disebabkan adanya *corporate action* sehingga akan menggambarkan keadaan harga saham yang sesungguhnya.

Penerapan diversifikasi usaha yang memiliki tujuan dan pengaruh yang signifikan positif terhadap nilai perusahaan, serta dengan jumlah perusahaan yang

terdiversifikasi sangat besar seharusnya menjadikan sektor ini memiliki nilai perusahaan yang tinggi. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi pula kemakmuran yang didapat oleh para pemegang saham. IHSI yang tinggi menggambarkan harga saham yang tinggi dan membuat nilai perusahaan juga tinggi, serta meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa yang akan datang.

Penurunan indeks harga saham individual dengan diversifikasi usaha berlangsung cukup lama pada gambar 1.4, hal ini menyebabkan adanya masalah dalam harga saham di sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang harus diteliti kembali. Semestinya dengan jumlah perusahaan yang terdiversifikasi sangat besar akan menciptakan nilai perusahaan yang tinggi seperti yang terdapat pada beberapa hasil penelitian sebelumnya serta tujuan utama penerapan diversifikasi usaha itu sendiri tetapi ternyata hal itu tidak sesuai dengan keadaan yang terjadi di sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan. IHSI yang terus menurun menunjukkan bahwa penerapan diversifikasi usaha bertolak belakang dengan teori yang ada.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Diversifikasi usaha, ROA, DAR terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI Tahun 2015-2018”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang masalah, adapun identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Meningkatnya investasi PMA dan PMDN namun harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan menurun.
2. Meningkatnya presentase SBT Penyaluran kredit baru namun harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan menurun.
3. Tingginya tingkat diversifikasi usaha menyebabkan harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan menurun.
4. Meningkatnya laba bersih perusahaan menyebabkan menurunnya harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan.
5. Meningkatnya Utang perusahaan menyebabkan menurunnya harga saham perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan.
6. Meningkatnya diversifikasi usaha menyebabkan menurunnya laba bersih perusahaan dan utang perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan indentifikasi masalah diatas maka yang menjadi pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah dimana peneliti hanya mengkaji mengenai pengaruh diversifikasi usaha, *Return on Asset* (ROA) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI.

1.4 Rumusan Masalah

Merujuk pada latar belakang masalah dan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang hendak diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah diversifikasi usaha berpengaruh positif terhadap ROA pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
2. Apakah diversifikasi usaha berpengaruh positif terhadap DAR pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
3. Apakah diversifikasi usaha berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
4. Apakah DAR berpengaruh positif terhadap ROA pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?

5. Apakah ROA berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
6. Apakah DAR berpengaruh positif terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
7. Apakah ROA merupakan variabel *intervening* antara diversifikasi usaha terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
8. Apakah DAR merupakan variabel *intervening* antara diversifikasi usaha terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
9. Apakah ROA merupakan variabel *intervening* antara DAR terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif diversifikasi usaha terhadap ROA pada perusahaan sektor properti, real estate, dan

konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.

2. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif diversifikasi usaha terhadap DAR pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
3. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif diversifikasi usaha terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
4. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif DAR terhadap ROA pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
5. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif ROA terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
6. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif DAR terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
7. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif diversifikasi usaha terhadap harga saham dengan ROA sebagai variabel *intervening* pada

perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.

8. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif diversifikasi usaha terhadap harga saham dengan DAR sebagai variabel *intervening* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.
9. Untuk memperoleh informasi dan bukti empiris pengaruh positif DAR terhadap harga saham dengan ROA sebagai variabel *intervening* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat untuk memperdalam dan mengaplikasikan teori yang telah diperoleh, terutama dalam hal diversifikasi usaha yang diterapkan oleh perusahaan dan pengaruhnya terhadap harga saham, serta roa, dar sebagai variabel *intervening*.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh diversifikasi usaha terhadap harga saham dan roa, dar sebagai variabel *intervening*.
3. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar masukan dan pertimbangan oleh para pengguna laporan keuangan yang termasuk investor, kreditur, manajer, karyawan, stakeholder dan karyawan dalam proses pengambilan keputusan sehingga mampu mengasilkkan keputusan yang tepat.

4. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya baik yang bersifat melanjutkan maupun yang bersifat melengkapi.



THE
Character Building
UNIVERSITY