

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan berkeinginan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham yang sejalan dengan tujuan pemegang saham melakukan investasi pada suatu perusahaan dengan harapan memperoleh tingkat *return* yang tinggi. Tingkat *return* yang tinggi tercermin pada harga saham baik tinggi maupun rendah sebagai bahan pengambilan keputusan seberapa besar investor mendapat keuntungan (*capital gain*). Harga saham pada saat tertentu ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan. (Jogiyanto, 2013). Semakin tinggi harga saham perusahaan, semakin besar suntikan dana perusahaan agar dapat berkembang, karena harga saham menunjukkan prestasi emiten dan pergerakan harga saham searah dengan kinerja emiten. Apabila emiten memiliki prestasi yang semakin baik maka keuntungan yang dihasilkan dari operasi usaha semakin besar. Keputusan investor untuk membeli atau menjual saham suatu perusahaan dipengaruhi oleh informasi yang didapat oleh investor tersebut. Harga saham penting diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi. Informasi yang menjadi pertimbangan bagi investor adalah risiko atas struktur modal dan *financial leverage*. Perusahaan dengan struktur modal yang lebih banyak menggunakan hutang, memiliki tingkat resiko perusahaan yang relatif tinggi (Sudaryanti dan Rohmah, 2013). Tingkat resiko perusahaan yang tinggi cenderung tidak diminati oleh investor dan menyebabkan turunnya harga saham suatu perusahaan (Semi dkk, 2020).



Sumber: www.ksei.co.id

Gambar 1.1 Grafik Data Perkembangan Investasi Saham

Pandemi COVID-19 ini memunculkan imbas signifikan kepada investasi dan kemudian menimbulkan masyarakat akan sangat berhati-hati ketika akan membeli sebuah barang apalagi untuk melakukan investasi. Proyeksi pasar juga sangat terpengaruh akibat adanya pandemi ini (Aditia, dkk, 2020). Karena persepsi pasar yang berubah dan rantai pasokan yang tidak dapat dipahami, investor seringkali kurang berinvestasi (Pepinsky & Wihardja, 2011). Strategi terkait dengan uang dan sumber daya yang dibutuhkan secara mendesak untuk memberikan stimulus ekonomi. Ketika kasus virus COVID-19 meningkat, pasar berubah menjadi menurun (Aditia, dkk, 2020). Pencapaian jumlah investor pasar modal yang telah menembus 10 juta tersebut merupakan berita baik bagi pasar modal Indonesia, terlebih lagi jumlah tersebut didominasi oleh investor lokal. Selain menandakan bahwa investor lokal semakin percaya dan sadar pentingnya investasi pasar modal, dominasi investor lokal diharapkan dapat memberikan ketahanan bagi pasar modal Indonesia apabila diterpa isu global (Pepinsky & Wihardja, 2011). Jumlah investor pasar modal telah meningkat 33,53% dari

7.489.337 di akhir tahun 2021 menjadi 10.000.628 pada tahun 2022. Tren peningkatan tersebut telah terlihat sejak tahun 2019 ketika investor masih berjumlah 2.484.354. Implementasi simplifikasi pembukaan rekening efek, memberikan dampak cukup besar bagi peningkatan jumlah investor pasar modal terlebih di masa pandemi COVID-19. Hal ini terlihat dari peningkatan yang cukup signifikan pada tahun 2020-2022, dengan pertumbuhan lebih dari 100%. Peningkatan jumlah investor sejak tahun 2019 hingga 2022 merupakan yang tertinggi sepanjang sejarah pasar modal Indonesia (Aditia, dkk, 2020).

Struktur modal adalah perbandingan modal asing atau jumlah utang dengan modal sendiri. (Mustafa, 2017). Struktur modal menjadi salah satu faktor penting bagi perusahaan yang mencerminkan bagaimana kemampuan perusahaan dalam menentukan proporsi modal perusahaan untuk kegiatan pendanaan. Struktur modal dapat memberikan dampak terhadap perubahan laporan posisi keuangan perusahaan. Struktur modal yang kurang baik dapat menimbulkan beban atau hutang perusahaan yang harus ditanggung. Adapun faktor dari struktur modal diantaranya profitabilitas, kebijakan deviden, kondisi internal perusahaan, fleksibilitas perusahaan, struktur aset dan ukuran yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan (Tony dan Hartono, 2014).

Leverage merupakan rasio solvabilitas atau *leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktivitas perusahaan dibiayai menggunakan nilai hutang perusahaan itu sendiri (Kasmir, 2021). *Leverage* digunakan untuk meningkatkan keuntungan potensial para pemegang saham. *Leverage* dibagi menjadi tiga jenis yaitu *leverage* operasi (*operating leverage*), *leverage* keuangan (*financial leverage*), dan *leverage* kombinasi (*combined leverage*). *Leverage* keuangan (*financial*

Leverage) merupakan penggunaan dana dengan beban tetap yang harapannya dana tersebut dapat memperbesar pendapatan untuk per-lembar saham. *Financial Leverage* diukur menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dengan membandingkan hutang usaha dan asset (Putri, 2019).

Permasalahan utama yang sering dirasakan oleh perusahaan property yaitu melonjaknya harga produk yang disebabkan oleh semakin beragam lahan yang tersedia seperti perhotelan, perkantoran, perumahan dan gedung lainnya, akibat dari permintaan konsumen yang terlalu tinggi. Pertumbuhan sektor industri property dapat digunakan sebagai tolak ukur dalam menilai pertumbuhan ekonomi suatu negara (Adrianus, 2020). Ketika inflasi tinggi, bunga kredit naik maka penjualan akan menurun. Kenaikan suku bunga pada suatu negara dapat mendorong munculnya pengalihan dana dari mata uang dengan tingkat bunga rendah ke tingkat bunga tinggi. Berdasarkan uraian ini, maka peneliti ingin melakukan sebuah penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal Dan *Financial Leverage* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia?
2. Apakah *financial leverage* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia?

3. Apakah struktur modal dan *financial leverage* berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas maka dapat dibentuk tujuan pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *financial leverage* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur modal dan *financial leverage* secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat diantaranya:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu ekonomi khususnya pada ilmu keuangan yang ditujukan sebagai bahan pengembangan wawasan mengenai kinerja keuangan mengenai pengaruh struktur modal dan *financial leverage* terhadap harga saham pada sebuah perusahaan, serta dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Investor dan Masyarakat Umum

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi dalam melakukan kegiatan investasi pada perusahaan go public khususnya di sektor property dan real estate.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat difungsikan sebagai referensi untuk pemenuhan kriteria perusahaan yang dibidik oleh banyak investor dalam meningkatkan harga saham perusahaan dan sebagai informasi pertimbangan dalam menilai performa dan kinerja perusahaan dalam analisis investor.

c. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik permasalahan yang sejenis.