

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar belakang Penelitian**

Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar keuangan yang mempertemukan pemilik dana dengan pengguna dana untuk tujuan investasi jangka menengah (*middle-term investment*) dan jangka panjang (*long-term investment*). Pasar modal memegang peranan penting dalam perekonomian suatu negara, termasuk Indonesia. Perkembangan kegiatan transaksi dalam bursa yang ditunjukkan oleh suatu indeks dapat menjadi ukuran bagi kondisi perekonomian suatu negara secara keseluruhan.

Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995 memaparkan pasar modal sebagai “kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek”. Pasar modal dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: barang modal yang juga dikenal sebagai (*capital goods*) merupakan aset-aset fisik seperti tanah, bangunan, dan gedung. Serta modal uang (*fund*). Pasar modal sama halnya seperti pasar lainnya, namun yang membedakan ialah objeknya, yaitu efek atau tempat diperdagangkannya efek. Kegiatan pasar modal ini juga menjadi salah satu sektor yang dapat menunjang kemajuan ekonomi sebuah negara.

Pasar modal menjadi opsi alternatif untuk memperoleh pendanaan jangka panjang, memungkinkan perusahaan untuk dengan bebas menggunakan dana tersebut untuk keperluan investasi. Perusahaan yang memerlukan sumber

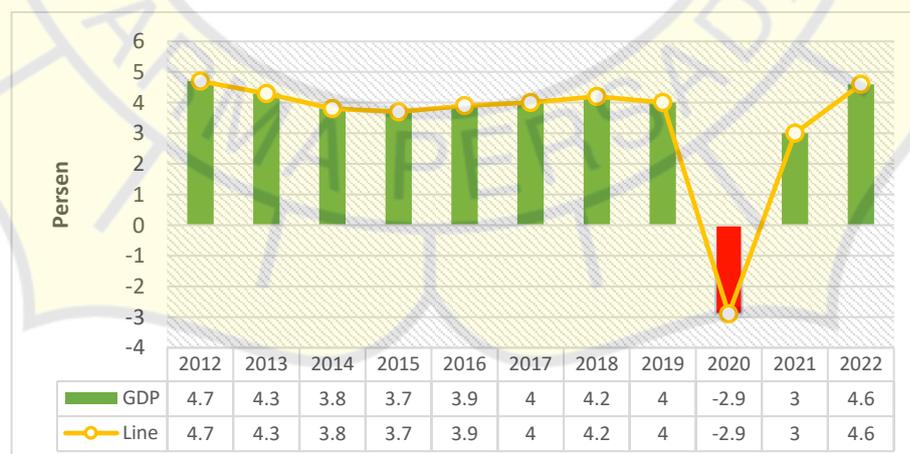
pendanaan memiliki berbagai metode, seperti pinjaman dari bank atau melakukan penerbitan saham dan obligasi. Produk yang diperdagangkan dalam pasar modal, yakni saham, obligasi, dan reksa dana. Ketiga produk tersebut memiliki karakter yang berbeda. Kebanyakan orang memilih untuk berinvestasi dalam pasar modal karena melihat keuntungan besar yang akan didapatkan. Pasar modal adalah tempat di mana instrumen keuangan jangka panjang dapat diperdagangkan, seperti obligasi, saham, reksa dana, instrumen derivatif, dan berbagai instrumen keuangan lainnya (Arifardhani, 2020).

Bila perusahaan memerlukan dana segar untuk melakukan ekspansi seperti membangun pabrik baru, memperluas jaringan distribusi, dan untuk keperluan lainnya. Perusahaan dapat menempuh melalui penjualan surat berharga. Menurut Budiman (2019), untuk mendapatkan dana segar, perusahaan memiliki beberapa alternatif sumber dana, seperti utang dari bank, menerbitkan obligasi, ataupun menjual saham kepada publik melalui IPO (*Initial Public Offering*/Penawaran Umum Perdana). Investasi saham merupakan salah satu jenis aset produktif yang dapat dibeli dengan uang kita demi membangun portofolio aset. Publik membeli saham perusahaan tersebut melalui IPO, dana yang berhasil dikumpulkan perusahaan dari IPO tersebut kemudian digunakan untuk keperluan pencapaian tujuan perusahaan. Publik yang membeli saham tersebut kemudian akan tercatat sebagai pemegang saham atau pemilik perusahaan tersebut. Transaksi penjualan saham melalui IPO disebut mekanisme pasar primer. Secara sederhana, transaksi pada pasar primer terjadi ketika publik membeli saham secara langsung dari

perusahaan ketika perusahaan tersebut pertama kali menawarkan sahamnya ke publik, sehingga uangnya diterima oleh Perusahaan tersebut.

Perkembangan pasar modal tidak dapat lepas dari kondisi lingkungan makro. Pengaruh dari lingkungan makro mencakup aspek-aspek misalnya inflasi, kenaikan suku bunga, kurs, valas, serta faktor-faktor lainnya. Hal-hal tersebut memiliki dampak yang signifikan terhadap hasil investasi dalam pasar modal, yang tercermin melalui aktivitas volume perdagangan. Secara teoritis banyak faktor dapat mempengaruhi fluktuasi harga saham, seperti menurut Tandelilin (2017) mengemukakan harga saham sangat tergantung dari prospek keuntungan yang dimiliki perusahaan, dan keuntungan tersebut tergantung kondisi makro ekonomi seperti produk domestik bruto, tingkat pengangguran, inflasi, tingkat bunga, dan *kurs* rupiah.

Berdasarkan data *World Bank*, pertumbuhan ekonomi negara Indonesia pada 10 tahun terakhir mengalami fluktuasi seperti yang ditampilkan pada diagram berikut:



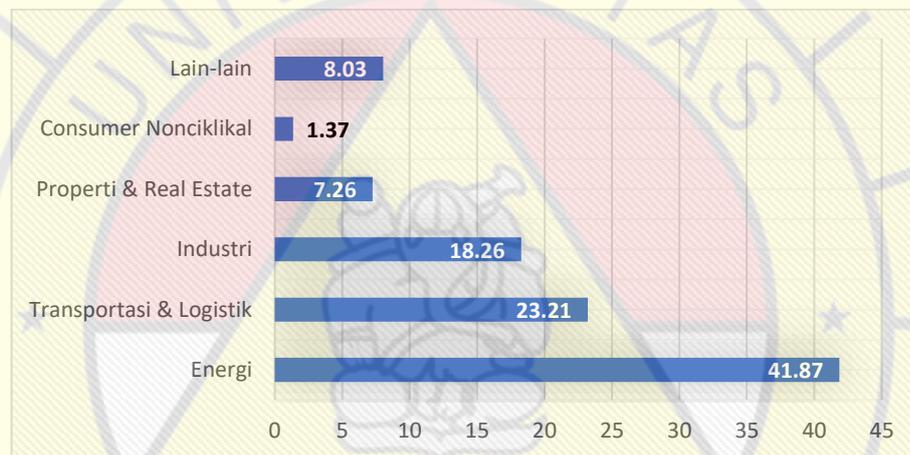
**Gambar 1. 1** Pertumbuhan Perekonomian Indonesia Tahun 2012-2022

Sumber data: *World Bank*

Berdasarkan gambar 1.1, tampak bahwa pada tahun 2012, Produk Domestik Bruto (GDP) Indonesia mencapai 4,7%, mengalami penurunan pada tahun 2013 menjadi 4,3%. Pada tahun 2014, angka tersebut kembali merosot menjadi 3,8%, dan semakin berkurang pada tahun 2015, mencapai 3,7%. Tren penurunan ini berubah pada tahun 2016, dengan pertumbuhan GDP Indonesia yang mulai pulih mencapai 3,9%. Pada tahun 2017, terjadi peningkatan lebih lanjut menjadi 4%, diikuti oleh peningkatan bertahap pada tahun 2018 hingga mencapai 4,2%. Sayangnya, momentum positif ini terhenti pada tahun 2019, dengan GDP kembali turun menjadi 4%. Tahun 2020 menjadi puncak peristiwa mengejutkan, di mana GDP Indonesia mengalami penurunan drastis mencapai -2,9%. Meskipun demikian, pada tahun 2021, perekonomian Indonesia berhasil bangkit kembali dengan pertumbuhan sebesar 3%, menunjukkan keberanian dan ketangguhan. Momentum positif ini terus berlanjut pada tahun 2022, di mana pertumbuhan ekonomi mencapai 4,6%, mencerminkan upaya pemulihan dan keberlanjutan dalam menghadapi tantangan ekonomi global.

Seperti yang ditunjukkan data di atas, tahun 2022 menjadi tahap kebangkitan perekonomian Indonesia termasuk sektor industri *Property* dan *Real Estate*. Namun kebangkitan ini juga tidak lepas dari masalah yang terjadi di mana di antara 11 sektor saham pada tahun ini, sektor saham properti dan konsumen non-cyclicals masih alami koreksi sepanjang tahun 2022. Analisis menilai, ada sejumlah faktor yang mendorong indeks sektor properti dan real estate masih tertekan yaitu potensi kenaikan suku bunga acuan oleh bank. Mengutip data Bursa Efek Indonesia (BEI), laju Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup melemah 0,38% ke posisi

7.235,53 pada 14 April 2022. IHSG berada pada level tertinggi 7.282,90 dan terendah 7.234,33. Total volume perdagangan saham tercatat 25,07 miliar saham dan nilai transaksi harian Rp 16,07 triliun. Sementara itu, total frekuensi perdagangan 1,52 juta kali dengan kapitalisasi pasar saham tercatat sebanyak 9.405 triliun. Sepanjang 2022, IHSG menguat 9,94 persen. Penguatan IHSG tersebut ditopang kenaikan 9 sektor saham seperti yang ditampilkan pada diagram berikut (Nurmutia. 2022. [liputan6.com](http://liputan6.com), 17 April 2022):



**Gambar 1. 2 IHSG Indonesia Tahun 2022**

Sumber data: Bursa Efek Indonesia

Gambar di atas menunjukkan bahwa indeks sektor saham Bursa Efek Indonesia pada sektor energi mengalami penguatan sebesar 41,87%, menjadikannya sebagai pemimpin utama dalam pertumbuhan. Sementara itu, indeks sektor saham transportasi dan logistik IDX tumbuh sebesar 23,21%, diikuti oleh sektor industri yang menguat 18,26%. Meskipun demikian, terdapat dua sektor yang masih mengalami koreksi. Indeks sektor saham properti dan real estate menunjukkan pelemahan sebesar 7,26%, sementara indeks sektor saham konsumen non-cyclicals

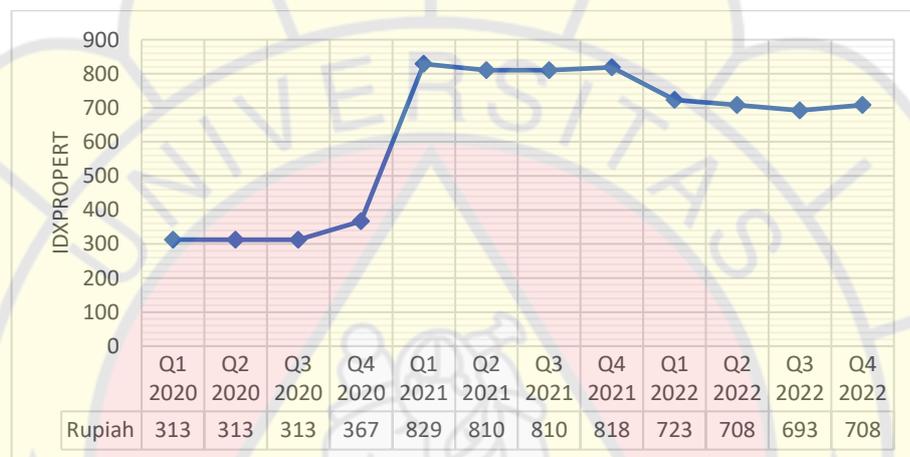
IDX mengalami penurunan sebesar 1,37% sepanjang tahun 2022 (Nurmutia. 2022. [liputan6.com](http://liputan6.com), 17 April 2022).

Properti dan real estate memegang peran yang penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam memenuhi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal. Kebutuhan akan properti dan real estate, khususnya perumahan, menjadi bagian integral dari kebutuhan pokok manusia, bersama dengan kebutuhan akan sandang dan pangan. Menurut Hariyani, et al. (2021) terdapat tiga jenis investasi di sektor properti dan real estate, secara umum dapat dikelompokkan dalam kategori utama berikut: *Residential property*, yang mencakup apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit yang dirancang untuk tempat tinggal. *Commercial property*, merujuk pada properti yang didesain untuk keperluan bisnis, seperti gedung penyimpanan barang, area parkir, dan lahan untuk aktivitas bisnis lainnya. Terakhir, *Industrial property* adalah investasi di bidang properti yang didesain untuk keperluan industri, seperti bangunan pabrik dan fasilitas industri lainnya.

Pertumbuhan sektor *Property* dan *Real Estate* menjadi daya tarik bagi investor sebab adanya kecenderungan peningkatan nilai tanah serta bangunan. Pasokan tanah (*supply*) yang bersifat tetap, sementara permintaan (*demand*) terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal, terutama di Indonesia yang memiliki populasi yang sangat besar. Adanya berbagai jenis bangunan seperti perumahan, toko, apartemen, kantor, dan pusat perbelanjaan di Indonesia mencerminkan peningkatan sektor *Property* dan *Real Estate* setiap tahunnya. Dengan banyaknya pembangunan ini, menciptakan pasar yang signifikan bagi sektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia. Informasi ini menjadi peluang

menarik bagi para investor untuk ikut serta dalam investasi saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* di pasar modal (Budiman, 2019).

Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik, berikut indeks harga saham bulanan sektor *Property* dan *Real Estate* pada setiap kuartal pada tahun 2020 hingga tahun 2022:



**Gambar 1. 3 IHSG Sektor *Property* dan *Real Estate* Tahun 2020-2022**

Sumber data: Badan Pusat Statistik

Berdasarkan grafik tersebut, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sektor *Property* dan *Real Estate* berada di titik terendah pada tahun 2020, menunjukkan angka rata-rata sebesar 349,473. Hal ini mencerminkan paralelisme dengan penurunan drastis dalam pertumbuhan ekonomi nasional Indonesia pada periode yang sama. Pada tahun 2021, IHSG property mengalami kenaikan yang signifikan dengan nilai rata-rata mencapai 839,464. Namun, optimisme ini tidak berlanjut pada tahun berikutnya, di mana terjadi penurunan kembali dengan nilai rata-rata sebesar 707,788. Dinamika ini menggambarkan fluktuasi yang kompleks dalam

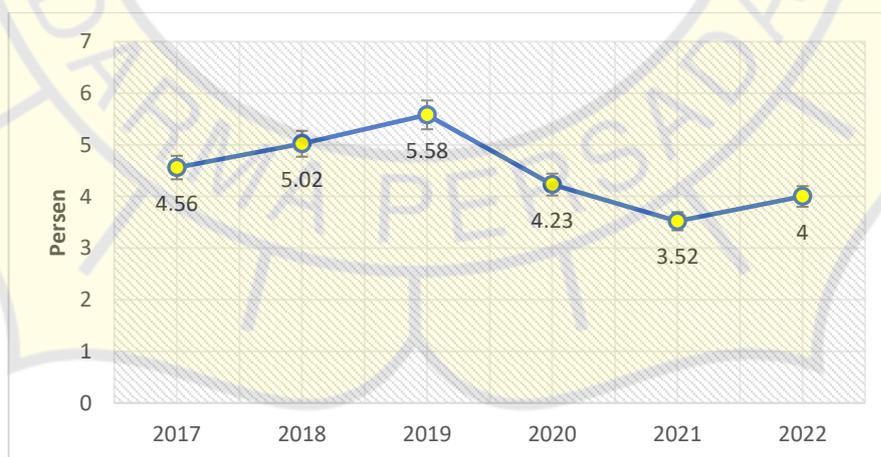
sektor *Property* dan *Real Estate*, yang dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi dan kondisi pasar yang terus berubah.

Beberapa perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami fenomena di mana harga saham perusahaan tersebut meningkat ketika laba bersihnya turun atau sebaliknya. Mayoritas saham mengalami kenaikan pada tahun 2021 akibat dampak pulihnya perekonomian pasca Covid-19, namun kembali turun pada tahun 2022 karena naiknya tingkat suku bunga dan perubahan dinamika pasar. Namun tidak semua saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* turun, masih ada saham-saham yang menguat yakni saham Perdana Gapuraprima Tbk. (GPRA), yang meningkat sebesar 17%, Lippo Cikarang Tbk. (LPCK) yang meningkat sebesar 1,5%, Modernland Realty Tbk. (MDLN) meningkat sebesar 67,84%, dan Roda Vivatex Tbk. meningkat sebesar 17,55%. Namun ada pula Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) yang menurun sebesar 9,28%.

Harga saham BSDE sempat menyentuh level tertinggi di 1.080 dan terendah di 875 pada tahun 2022. Laporan Tahunan Bumi Serpong Damai Tbk. tahun 2021 mencatatkan laba bersih sebesar 1.5 triliun rupiah dengan harga saham rata-rata Rp. 968 dan laba bersih di tahun 2022 sebesar 2.6 triliun rupiah dengan rata-rata harga saham Rp. 878. Terjadi kenaikan laba bersih perusahaan dari 1.5 T ke 2.6 T pada tahun 2021-2022 sebesar 1.1 T, namun harga saham justru menurun sebesar Rp. 90 dari Rp. 968 ke Rp. 878. Oleh karena itu timbul pertanyaan apa yang menyebabkan harga saham GPRA, LPCK, MDLN, dan RDTX meningkat, padahal mayoritas harga saham pada sektor *Property* dan *Real Estate* melemah pada tahun 2022. Serta

apa yang menyebabkan harga saham BSDE menurun sedangkan laba bersihnya meningkat pada tahun tersebut.

Menurut Kuncoro (2019), perubahan BI-rate selalu menjadi fenomena penting yang ditunggu-tunggu. Secara teori, perubahan BI-Rate sebagai suku bunga acuan sangat berpengaruh pada perekonomian. Di satu sisi, hal ini berdampak secara langsung pada sektor finansial. Di sisi lain, hal ini juga berimplikasi secara tidak langsung pada sektor riil. Setelah empat bulan diperkenalkan kepada publik, bank Indonesia (BI) mulai 19 Agustus 2016 resmi menggunakan *7-Days Reverse Repo Rate* sebagai suku bunga acuan yang baru menggantikan instrumen BI-Rate. Kenaikan suku bunga menyebabkan para investor cenderung lebih memilih untuk menyimpan modalnya dalam bentuk tabungan atau deposito daripada melakukan investasi dalam saham. Secara umum, fluktuasi suku bunga juga berdampak terhadap perubahan harga instrumen investasi suatu perusahaan. Berikut data rata-rata BI-Rate tahun 2017 hingga tahun 2022:



**Gambar 1. 4 Rata-Rata Suku Bunga BI-Rate Tahun 2017-2022**

Sumber data: Bank Indonesia

Dalam konteks grafik yang disajikan, dapat dilihat bahwa tingkat suku bunga rata-rata Indonesia mengalami fluktuasi yang signifikan dari tahun 2017 hingga 2022. Periode tahun 2017 hingga 2019 mencatatkan peningkatan tingkat suku bunga BI-Rate setiap tahunnya, yaitu 4,56% pada tahun 2017, 5,02% pada tahun 2018, dan 5,58% pada tahun 2019. Pada tahun 2020, terjadi perubahan arah ketika tingkat suku bunga kembali turun, mencapai angka rendah sebesar 4,23%. Momentum penurunan ini berlanjut pada tahun 2021, di mana tingkat suku bunga Indonesia mencapai titik terendahnya sebesar 3,52%. Namun, pada tahun 2022, terjadi perubahan signifikan dengan kenaikan kembali tingkat suku bunga, mencapai nilai sebesar 4%.

Pengaruh suku bunga BI-Rate terhadap harga saham sebelumnya sudah dibahas oleh beberapa peneliti dalam karya ilmiahnya. Menurut Wira (2020), Antasari, et al. (2019), dan Riaman, et al. (2019) tingkat suku bunga BI-Rate berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan menurut Avionita, et al. (2023) dan Sebo, et al. (2020), suku bunga BI-Rate tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Dinamika harga saham sebuah perusahaan tidak semata-mata disentuh oleh faktor eksternal, sebagaimana yang terkandung dalam kebijakan moneter sebelumnya. Sebaliknya, turut terdapat kontribusi yang signifikan dari faktor internal, khususnya dalam wujud keputusan strategis yang diambil oleh perusahaan. Dalam konteks ini, konsep struktur kepemilikan muncul sebagai elemen kunci, membentuk suatu trilogi yang melibatkan kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan asing. Menurut Sudarno (2022), kepemilikan institusional memiliki kapasitas untuk melakukan pengawasan yang efektif

terhadap manajer, sehingga dapat memberikan dampak pada kinerja perusahaan dalam pencapaian tujuan bisnisnya. Perusahaan yang memiliki kepemilikan institusional yang signifikan menunjukkan komitmen dalam mengalokasikan sumber daya untuk memantau kinerja manajerial. Pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*, kepemilikan institusional umumnya memiliki persentase kepemilikan terbesar dibanding yang lain. Di bawah ini adalah struktur kepemilikan institusional terhadap saham perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate* tahun 2020-2022.



**Gambar 1. 5 persentase Kepemilikan Institusional Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2020-2022**

Sumber data: Bursa Efek Indonesia

Diagram di atas menggambarkan perubahan dinamis struktur kepemilikan institusional pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Pada emiten BSDE dan MDLN selama periode tahun 2020 hingga 2022, secara konsisten tercatat peningkatan persentase kepemilikan institusional setiap tahunnya. Sebaliknya, RDTX menunjukkan penurunan yang signifikan selama periode yang sama. Sementara GPRA menunjukkan fluktuasi yang berkesinambungan dengan

pergerakan naik dan turun yang tercatat setiap tahunnya. LPCK, di sisi lain, menunjukkan kestabilan yang mencirikan stagnansi dalam struktur kepemilikan institusional selama periode tersebut.

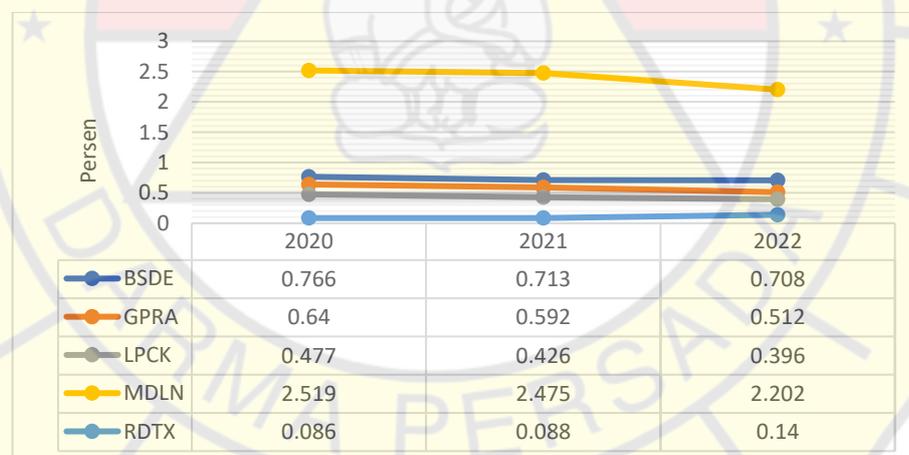
Pengaruh kepemilikan institusional terhadap harga saham sebelumnya sudah dibahas oleh beberapa peneliti dalam karya ilmiahnya. Menurut Khairunnisa (2021) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa struktur kepemilikan institusional berpengaruh terhadap harga saham perusahaan. Namun hal ini tidak sejalan dengan hasil penelitian Mulatsari, et al. (2020), Irfani (2019), dan Hirawan, et al. (2018) yang menarik kesimpulan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Sebuah perusahaan dalam mendanai kegiatannya tidak bisa lepas dari hutang, baik untuk keperluan jangka panjang maupun jangka pendek. Kebijakan hutang dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk melihat sejauh mana modal perusahaan dibiayai dengan hutang. Semakin tinggi tingkat DER maka perusahaan tersebut mendapat pendanaan dari pemberi hutang, jadi bukan dari pendapatan perusahaan tersendiri. Semakin besar proporsi utang terhadap modal, jumlah hutang perusahaan juga akan meningkat. Maka, ketika utang perusahaan tinggi, ada potensi bahwa nilai saham perusahaan akan turun. Ketika perusahaan menghasilkan laba, kecenderungan perusahaan adalah menggunakan laba tersebut untuk melunasi hutang daripada mendistribusikan dividen kepada pemegang saham (Sukamulja, 2019).

Menurut Heliantshusonfri (2021), utang yang tinggi memang bisa menjadi beban Perusahaan jika tidak dikelola dengan baik. Selain itu, beberapa sektor usaha

memang membutuhkan utang yang besar untuk beroperasi. Seperti misalkan sektor usaha konstruksi dan properti. Umumnya Perusahaan-perusahaan di sektor tersebut punya utang yang cukup tinggi. Kemudian menurut Brigham & Huston (2018) : Apabila tingkat *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan tinggi, terdapat kemungkinan bahwa harga saham perusahaan akan rendah. Hal ini disebabkan oleh kecenderungan perusahaan dengan DER tinggi untuk menggunakan laba yang diperolehnya untuk melunasi utang daripada membagikan deviden kepada pemegang saham, sehingga harga saham dapat mengalami penurunan. Peningkatan risiko penggunaan utang juga dapat berkontribusi pada penurunan harga saham.

Berikut adalah rasio tingkat kebijakan hutang pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2020-2022:



**Gambar 1. 6 Rasio Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2020-2022**

Sumber data: Bursa Efek Indonesia

Gambar di atas mengungkapkan perubahan dinamis tingkat DER pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2020 hingga 2022. Terdapat fenomena menarik pada emiten BSDE, GPRA, LPCK, dan RDTX di mana tingkat

liabilitas terhadap ekuitasnya berada pada level yang terbilang sehat, di bawah 1. Keadaan ini menciptakan kesan positif karena menandakan bahwa perusahaan cenderung memiliki lebih sedikit utang dibandingkan dengan ekuitas, memberikan fondasi untuk struktur modal yang lebih stabil. Sebaliknya, emiten MLDN menampilkan tingkat DER di atas 1, bahkan mencapai puncak tertinggi pada 2,519 pada tahun 2020. Angka-angka ini memberi petunjuk bahwa tingginya beban utang perusahaan dapat memperlihatkan tingkat risiko yang lebih tinggi.

Pengaruh kebijakan hutang terhadap harga saham sebelumnya sudah dibahas oleh beberapa peneliti dalam karya ilmiahnya. Menurut Wulandari, et al. (2022), Rahmawati (2022), dan Firdaus, et al. (2021) kebijakan hutang yang dalam hal ini dihitung dengan formula *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki pengaruh terhadap harga saham. Sedangkan menurut Dura (2021), Dewi (2021) dan Ibrahim (2020) *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Kondisi ekonomi Indonesia yang dievaluasi melalui tingkat suku bunga, kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang merupakan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan oleh investor dalam mengalokasikan dana mereka pada perusahaan di sektor *Property* dan *Real Estate*. Tingginya tingkat suku bunga dapat meningkatkan beban operasional perusahaan, sementara kepemilikan institusional dan kebijakan hutang dapat mempengaruhi arah yang diambil oleh perusahaan, serta akan berdampak pada kinerja keuangan, pasar modal, dan akhirnya, harga saham perusahaan.

Fenomena ini menimbulkan dugaan bagi peneliti, bahwa kondisi tingkat suku bunga (BI-rate), struktur kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang memiliki

pengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. Hal inilah yang memotivasi penulis untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“PENGARUH SUKU BUNGA (BI-RATE), KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP HARGA SAHAM (Studi Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022)”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1. Identifikasi Masalah**

Dengan merujuk pada konteks yang telah disajikan di atas, maka peneliti dapat mengidentifikasi masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Suku bunga sertifikat Bank Indonesia (BI-Rate) mengalami fluktuasi selama tahun 2020-2022. Bahkan mengalami penurunan berturut-turut pada tahun 2019-2021 akibat covid-19 dan faktor ekonomi makro lain.
2. Bidang *Property* dan *Real Estate* merupakan bidang usaha yang sangat prospek namun juga sangat bergantung pada kondisi ekonomi yang mana bila situasi ekonomi membaik akan diikuti dengan tingginya minat investor pada sektor ini.
3. Kebijakan hutang pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* dalam beberapa tahun terakhir rasionya berada di atas 1 (satu), ini berarti kecenderungan hutang perusahaan bidang *Property* dan *Real Estate* sangat tinggi dan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan.

4. Saham sebagai bukti kepemilikan dalam suatu entitas yang nilai pasarnya dapat mengalami fluktuasi yang disebabkan oleh berbagai faktor di antaranya yang diduga adalah tingkat suku bunga sertifikat bank Indonesia (BI-Rate), kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang perusahaan.

### 1.2.2. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dijelaskan di atas, untuk menghindari pembahasan yang terlalu meluas, mengingat keterbatasan waktu dalam penelitian ini. Maka peneliti membatasi masalah yang akan diteliti dengan ruang lingkup dan variabel yang telah ada sebagai berikut:

1. Suku bunga sertifikat Bank Indonesia (BI-Rate)
2. Persentase kepemilikan institusional dalam perusahaan
3. Kebijakan hutang yang dihitung dengan *Debt to Equity Ratio*
4. Harga saham periode tahun 2020-2022 yang dihitung dalam *return* rata-rata per tahun.

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022. Hal ini dilakukan agar peneliti dapat melakukan penelitian dengan fokus dan dapat memahami permasalahan secara mendalam dan mampu menghindari interpretasi yang berbeda.

### 1.2.3. Rumusan Masalah

Dengan merinci penjelasan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah suku bunga BI-Rate berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?
2. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?
3. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?
4. Apakah suku Bunga BI-Rate, kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2020-2022?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Harapan tujuan dari penelitian ini meliputi:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh suku bunga BI-Rate terhadap harga saham perusahaan *property* dan *rela estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.

3. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh kebijakan hutang terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.
4. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh suku bunga BI-Rate, kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang secara bersama-sama terhadap harga saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022.

#### **1.4. Kegunaan Penelitian**

##### **a. Bagi Perusahaan di Bursa Efek Indonesia**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berharga bagi perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk memberikan wawasan tentang sejauh mana pengaruh suku bunga BI-Rate, kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang terhadap harga saham. Dengan demikian, perusahaan dapat mengambil keputusan yang lebih informatif dan merancang strategi yang sesuai dengan kondisi ekonomi dan kebijakan finansial yang berlaku.

##### **b. Bagi Akademik**

Diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat berperan sebagai acuan/referensi utama atau sumber data perbandingan bagi penelitian-penelitian di bidang yang serupa. Selain itu, diharapkan juga dapat melengkapi pengetahuan dan memberikan bukti empiris terkait dampak suku bunga BI-Rate, struktur kepemilikan institusional, dan kebijakan hutang terhadap

harga saham perusahaan di sektor *Property* dan *Real Estate*. Keberhasilan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berkelanjutan, memperkaya pemahaman para peneliti masa depan yang tertarik pada topik serupa, dan menjadi kontribusi positif terhadap pemecahan masalah yang relevan di industri tersebut.

