

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia di gemparkan dengan penemuan suatu virus dinamakan *Coronavirus Disease 2019* (COVID 2019) memberikan dampak negatif yang sangat luar biasa bagi seluruh dunia, termasuk salah satunya adalah negara Indonesia. Di berbagai bagian belahan dunia mendapati tantangan dan perhatian yang serius bukan hanya pada sisi kesehatan tapi juga sisi ekonomi. Dampak yang dirasakan sangat terasa dari berbagai sektor ekonomi, tidak hanya sektor inti saja yang terganggu namun juga sektor lainnya mengalami perubahan yang sangat signifikan, sehingga mengakibatkan nilai pertumbuhan ekonomi mencapai nilai yang negatif.

Tabel 1.1
Jumlah Kasus Positif Covid -19 di berbagai Negara
Periode Februari 2020 – Maret 2020

| No | Negara | Jumlah Kasus Terkonfirmasi | Jumlah Kematian | Tingkat Fatalitas | Jumlah Kasus Sembuh |
|----|----------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Amerika Serikat | 21.113.528 | 360.078 | 1,71 | 12.436.958 |
| 2 | India | 10.341.291 | 149.686 | 1,45 | 9.946.867 |
| 3 | Brasil | 7.733.746 | 196.018 | 2,53 | 6.813.008 |
| 4 | Rusia | 3.236.787 | 58.506 | 1,81 | 2.618.882 |
| 5 | Prancis | 2.655.728 | 65.037 | 2,45 | 195.174 |
| 6 | Inggris | 2.654.779 | 75.024 | 2,83 | 1.406.967 |
| 7 | Turki | 2.241.912 | 21.488 | 0,96 | 2.136.534 |
| 8 | Italia | 2.155.446 | 75.332 | 3,49 | 1.503.900 |
| 9 | Spanyol | 1.936.718 | 50.837 | 2,62 | 150.376* |
| 10 | Jerman | 1.83.896 | 35.105 | 1,97 | 1.401.200 |
| 20 | Indonesia** | 743.198 | 22.138 | 2,98 | 611.097 |
| | Negara lain yang terdampak | 28.889.142 | 740.861 | 2,56 | 22.305.267 |
| | Total | 85.486.171 | 1.850.110 | 2,16 | 59.968.887 |

Sumber: www.worldometers.info/coronavirus

Awal tahun 2020 *World Health Organization* (WHO) secara resmi menetapkan wabah *Coronavirus Disease 2019* sebagai pandemi, yang membuat

gejolak yang signifikan di seluruh dunia dan berdampak pada penurunan perdagangan internasional secara tiba-tiba baik secara volume dan kapasitas. Pasar saham di banyak negara menjadi berjuang untuk tetap mempertahankan kondisi dimana kekacauan yang tidak dapat di prediksi yang memimpin kepanikan global dimana membatasi aktivitas sehari-hari.

Krisis pada tahun 2020 bersumber dari penyakit Covid-19. Penyakit ini pertama kali muncul di Wuhan, Tiongkok, pada Desember 2019 dan kemudian menyebar dengan cepat ke berbagai negara. Sepanjang 2020, Covid-19 telah menginfeksi lebih dari 85 juta jiwa dan mengakibatkan kematian lebih dari 1,8 juta jiwa penduduk dunia (Tabel 1.1). Dampak tersebut jauh lebih besar dibandingkan dengan dampak SARS dan MERS yang masing-masing menginfeksi sekitar 8.100 jiwa dan 2.494 jiwa. Penyebaran covid-19 yang cepat di berbagai negara menimbulkan kebijakan pemerintah membuat usaha mikro dan menengah berhadapan dengan kerugian yang cukup besar bahkan sebagian besar bisnisnya dihentikan. Kegiatan bisnis sehari-hari dibatasi dan membuat pendapatan menurun bagi banyak perusahaan, peristiwa besar ini menyebabkan kinerja keuangan yang buruk dan menciptakan dampak atau kekacauan yang lainnya. Pasar saham menghadapi kinerja yang tidak stabil karena banyak perusahaan akan gagal memenuhi harapan para investor dan banyak juga pelaku investasi yang menarik modalnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Peristiwa yang menggemparkan pada Senin, 13 April 2020, Presiden Joko Widodo kembali menetapkan bahwa covid-19 sebagai bencana nasional. Penetapan itu dinyatakan melalui keputusan presiden (Keppres) Republik Indonesia nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan bencana non-alam penyebaran *Corona Virus*

Disease 2019 (COVID-19) sebagai bencana nasional. Presiden Indonesia Joko Widodo kembali mengumumkan bahwa dua orang warga Depok terjangkit Covid - 19, berita ini menggemparkan masyarakat Indonesia sehingga menimbulkan kepanikan dan kekhawatiran sehingga banyak masyarakat mengurangi atau membatasi kegiatannya yang berdampak kepada melemahnya ekonomi di Indonesia pada saat itu. Lansiran BPMI Setpres, pemerintah pun memutuskan mulai Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang mulai di terapkan pada tanggal 3 Juli hingga 20 Juli 2021 sehingga banyak perusahaan barang ataupun jasa mengalami penurunan yang sangat signifikan .

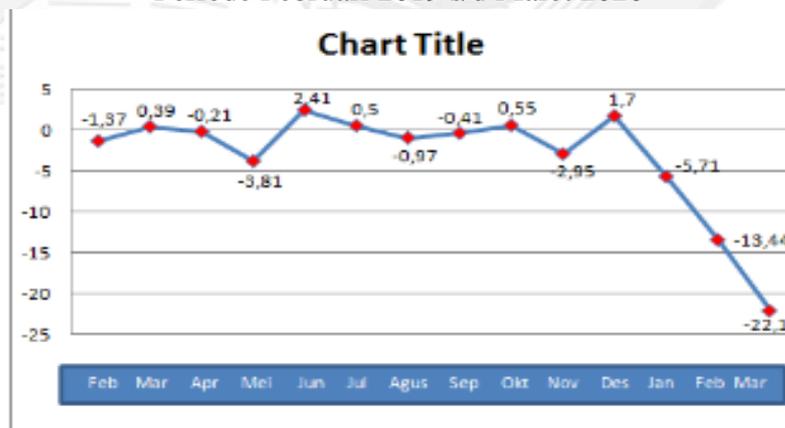
Berdasarkan data Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal 1 sebesar 2.97%, lalu di kuartal ke 2 turun menjadi -5.32%, pada kuartal 3 turun menjadi -3.49% dan pada kuartal ke 4 turun menjadi -2.19%. Menurut Badan Pusat Statistik Indonesia, 2022) secara keseluruhan pertumbuhan kumulatif Indonesia mengalami penurunan sebesar 2.07% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu 2019. Hal ini diakibatkan oleh adanya penurunan pembelian masyarakat dan memilih untuk menyimpan uang mereka agar dapat bertahan hidup dan menghadapi hal-hal yang tidak menentu dikemudian hari.

Pasar modal merupakan salah satu penggerak perekonomian suatu negara, karena pasar modal merupakan tempat pembentukan modal dan akumulasi dana jangka panjang, selain itu juga merepresentasikan kondisi perusahaan yang berada disuatu negara (Suad Husnan,2012). Pasar modal bisa mengalami peningkatan (*bullish*) atau mengalami penurunan (*bearish*) yang dapat dilihat dari naik turunnya harga saham yang tercermin melalui pergerakan indeks atau yang dikenal dengan IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan).

Pasar modal di Indonesia merupakan pasar yang sedang berkembang yang dalam perkembangannya sangat rentan terhadap kondisi mikroekonomi. Perubahan IHSG dapat ditentukan oleh beberapa hal yang berhubungan dengan faktor fundamental dari perusahaan tersebut, maupun berasal dari mikroekonomi yang terjadi di Indonesia. Variabel makroekonomi yang sering kali berdampak terhadap perekonomian seperti inflasi, nilai tukar mata uang, dan tingkat bunga. Perubahan pada salah satu variabel makro ekonomi mempunyai dampak yang berbeda terhadap harga saham. Suatu saham dapat terkena dampak positif sedangkan saham yang lain bisa berdampak negatif (Alfira et al., 2021), contohnya perusahaan yang berorientasi impor apabila rupiah terdepresiasi terhadap dolar akan berdampak negatif terhadap harga saham perusahaan.

IHSG yang menjadi tolak ukur bursa saham tanah air tercatat anjlok hingga mencapai 8,2% sepanjang Februari 2020, lebih buruk dari sebelumnya yang jatuh 5,71%, sehingga secara *year to date* (YtD), IHSG sudah merosot 13,44%.

Gambar 1.1
Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)
Periode Februari 2019 s/d Maret 2020



Sumber : ojk.go.id (2020)

Meluasnya virus corona (COVID-19) di luar China menjadi faktor utama yang menekan kinerja IHSG pada Februari 2020. China melaporkan sebanyak 573 kasus baru corona di negaranya hingga 29 Februari, naik dari 427 di hari sebelumnya, ini merupakan peningkatan tertinggi sepanjang pekan. Bertambahnya jumlah kasus baru secara signifikan di luar China serta merembetnya infeksi ke lebih dari 50 negara menjadi ancaman serius bagi perekonomian global. Risiko tersebut membuat investor memilih *risk averse mode* dan beralih ke aset-aset *safe haven*. sejak adanya pengumuman resmi dari presiden tentang positif pertama kasus covid -19 di Indonesia sangat mempengaruhi terhadap perdagangan saham di BEI. IHSG akhirnya terjun bebas, sesudah sebelumnya selalu berada di level 5.000, IHSG akhirnya turun ke 4.000 untuk pertama kalinya dalam 4 tahun terakhir, IHSG dibuka turun kelevel 4,36% (Kiky, 2020)

Investasi dalam bidang properti telah lama menjadi salah satu pilihan investasi jangka panjang yang diminati masyarakat. Perkembangan di sektor properti merupakan salah satu indikator dari pertumbuhan ekonomi suatu negara yang mana dapat mempengaruhi roda perekonomian sektor industri lainnya seperti industri semen, baja, dan industri perbankan. Investasi di properti merupakan investasi yang menjanjikan di masa yang akan datang dan hampir menjadi pilihan investasi yang paling aman bagi setiap investor (Wahyuni et al., 2013). Harga properti yang terus naik dan resiko investasi yang cukup rendah menjadi faktor pertimbangan utama dalam berinvestasi pada bidang properti.

Pandemi covid -19 ini juga merupakan bencana yang berdampak pada salah satu bidang yaitu bidang properti yang fokus pada hunian, mall, apartemen yang terlihat terjadinya penurunan pendapatan yang diakibatkan kebijakan *social*

distance sehingga membuat masyarakat meminialisir interaksi. Pada akhirnya membuat perusahaan terpaksa gulung tikar sehingga menyebabkan angka pengangguran naik, dampak tersebut dapat terlihat dari laporan keuangan perusahaan terutama pada pertumbuhan pendapatan dan pertumbuhan laba bersih. Kedua fakta tersebut dapat memberikan informasi mengenai penjualan produk dan keuntungan perusahaan pada periode tertentu.

Industri Properti sektor komersial seperti perkantoran, hunian, mall, apartemen di PSBB tahap II tentunya akan mengembalikan kondisi seperti di awal penerapan PSBB, dimana sektor properti seperti perkantora ataupun gedung sekolah diharapkan menerapkan sistem *work from home* (WFH) kepada seluruh karyawannya dan *study from home* bagi pelajarnya, dengan begitu seperti yang sudah pernah terjadi sebelumnya berdampak kepada ruang yang dibutuhkan perusahaan.

- Industri Properti sektor tenant: meski belum pulih dari situasi awal PSBB, kini kembali mengalami kesulitan di fase kedua. Omset mereka menurun lagi, dan penyewa pada akhirnya terpaksa harus kembali bernegosiasi dengan pemilik bangunan untuk sewa dan jangka waktu pembayaran.
- Industri Properti sektor perhotelan: sebagai sektor yang pertamakali terkena dampak kebijakan atau peraturan PSBB awal yang terjadi penurunan untuk kasus kasus tertentu seperti aktivitas bisnis dan liburan yang menurun secara signifikan dan juga beberapa gedung perhotelan yang ditutup saat kebijakan PSBB diterapkan.
- Industri Properti sektor ritel: termasuk salah satu sektor yang cukup terpengaruh sejak awal pemberlakuan PSBB, selama masa transisi, *traffic*

pengunjung mal terpantau menurun serta pengurangan kapasitas pengunjung berdampak buruk bagi sektor ini, ditambah dengan fase kedua pemberlakuan PSBB, ritel akan kembali mengalami kesulitan.

Gangguan yang timbul baik dari sisi oprasional mapun permintaan telah memberikan tekanan yang besar terhadap kinerja perusahaan selama pandemi covid-19. Disisi lain, hal tersebut juga menimbulkan kepanikan di kalangan investor yang berakibat pada jatuhnya sebagian besar pasar saham global dikuartal I tahun 2020 sebagaimana yang ditemukan dalam beberapa penelitian seperti Khatatbeh et al. (2020) dan Liu et al. (2020). Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki peran penting terhadap perekonomian nasional dengan kontribusi sebesar 10,71 ditahun 2020. BPS melaporkan adanya penurunan pertumbuhan sektor ini selama pandemi.

Keberhasilan suatu perusahaan dapat tercermin pada harga saham, hal ini berkaitan dengan penilaian citra perusahaan dimata publik. Menurut Nurmasari, (2020) gejolak harga saham dan total saham yang di perdagangan merupakan yang sangat penting menentukan keberlangsungan usaha perusahaan. Selain total penghasilan dan harga saham menurut Nurmasari, (2020) kondisi perusahaan juga bias dilihat dari banyak nya transaksi saham yang dijual ataupun dibeli pada perusahaan tersebut.

Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam terkait kinerja harga saham sektor properti pada saat pandemi Covid -19 pada tahun 2020 terfokus di bulan Maret dimana pandemi covid-19 pertama kali masuk ke Indonesia. Dalam penelitian ini untuk mengukur pergerakan harga saham dan menganalisis kinerja saham properti selama masa pandemi covid-

19 peneliti menggunakan variabel (*Size*) perusahaan, Likuiditas Perusahaan (*CashTa*), *Leverage* perusahaan, *Book Value Per Share* (BVPS), Profitabilitas Perusahaan (ROA), *Earning Per Share* (EPS), dan *Price Book Value* (PBV).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan yang telah di paparkan diatas maka dapat disimpulkan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pandemi COVID-19 berpengaruh positif atau negatif terhadap kinerja saham di sektor properti?
2. Apakah *size* suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemi COVID-19?
3. Apakah *CashTa* suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemi COVID-19?
4. Apakah *leverage* suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemic COVID-19?
5. Apakah BVPS suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemic COVID-19?
6. Apakah ROA suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemic COVID-19?
7. Apakah EPS suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemic COVID-19?
8. Apakah PBV suatu perusahaan mempengaruhi kinerja saham pada sektor properti di masa krisis pandemic COVID-19?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusuan masalah yang telah dijelaskan, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis kinerja saham perusahaan sektor properti terhadap pandemi COVID 19.
2. Menganalisis faktor *Size* memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
3. Menganalisis faktor *CashTa* memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
4. Menganalisis faktor Leverage memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
5. Menganalisis faktor BVPS memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
6. Menganalisis faktor ROA memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
7. Menganalisis faktor EPS memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.
8. Menganalisis faktor PBV memiliki pengaruh terhadap kinerja saham pada sektor properti selama masa krisis pandemi COVID 19.

1.4 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang diharapkan dapat membantu seluruh pihak yang membutuhkannya, Harapan penulis yaitu :

1. Bagi Pembaca.

Penelitian ini menjadi informasi untuk kelompok masyarakat, dan para investor serta akademis mengenai perkembangan kinerja saham perusahaan properti di Indonesia selama masa pandemi covid-19 agar dapat mempertimbangkan dan meminimalisir kemungkinan resiko yang ada sehingga bisa menjadi pertimbangan serta bahan analisa dalam pengambilan keputusan berinvestasi. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu penelitian selanjutnya yaitu sebagai acuan untuk referensi.

2. Bagi Emiten.

Penelitian ini dapat memberikan informasi bahwa pandemi bisa sangat mempengaruhi beberapa faktor sehingga perusahaan dalam pengambilan keputusan jika terjadi situasi yang sama dan dapat lebih meningkatkan kinerja perusahaan untuk menarik investor agar tetap berinvestasi ketika masa krisis kembali di waktu datang.

3. Bagi Penulis.

Penelitian ini dapat menjadi tambahan ilmu mengenai perkembangan kinerja saham di sektor properti pada saat pandemi dan dapat memberikan kontribusi terhadap penelitian mengenai kinerja saham properti khususnya pada situasi pandemi.

1.5 Batasan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah dan oleh karena keterbatasan waktu dan informasi data, penulis memberi pembatasan pada penelitian sebagai berikut :

1. Objek dari penelitian ini dibatasi oleh perusahaan properti yang terdaftar pada BEI saja dan sudah *public listed* dengan penyaringan data total 44 perusahaan properti.
2. Penelitian hanya dibatasi dengan data harian yang terfokus pada tahun 2020 dengan periode februari 2020 sampai dengan maret 2020 untuk daily return untuk mengukur *Abnormal Return & Cummulative Abnormal Return* serta laporan keuangan Quartal 1 Tahun 2020.
3. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibatasi hanya 7 variabel antara alain adalah *CashTA, Size, leverage, BVPS, ROA, EPS, dan PBV*.

1.6 Sistematika Penelitian

Penyusunan penelitian ini tersusun atas bagian awal dari halaman sampul sampai daftar lampiran dan lainnya, dan bagian inti yaitu terdiri dari pendahuluan sampai kesimpulan dan penutup antara lain :

BAB I – PENDAHULUAN

Bab ini berisikan penjelasan serta uraian dari topik penelitian yang melatar belakangi pengambilan topik yang akan dibahas antara lain latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II – TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tentang teori – teori yang berkaitan dengan topik penelitian dari teori terdahulu maupun teori yang telah diperbaharui dan juga berisikan konsep dasar yang akan digunakan oleh penulis dalam membawa topik ini untuk dilakukannya penelitian serta hipotesis penelitian.

BAB III – METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisikan prosedur ilmiah yang akan dilakukan penulis dimulai dari tahapan – tahapan penelitian, data penelitian yang akan digunakan, pengukuran variabel dan pengujian yang digunakan serta metode analisisnya.

BAB IV – HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan hasil penelitian yang telah di uji dan uraian dari hasil tersebut yang dijelaskan secara rinci dan jelas yang akan menampilkan deskriptif statistik, hasil dari pengujian yang dilakukan dan interpretasi data serta analisa.

BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian penutup dari penelitian dimana berisikan penjabaran dari bab – bab sebelumnya yang dituliskan secara singkat dan jelas dan saran yang di uraikan secara ringkas tentang implikasi yang didapatkan dari bagian hasil dan pembahasan penelitian ini.