

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Sektor Property dan Real Estate adalah salah satu sektor saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan yang bergerak dalam sektor Properti dan *real estate* saat ini berkembang dengan pesat. Kemajuan dan perkembangan bisnis ini menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* dan merupakan sektor yang membawa keuntungan (*return*) yang cukup besar. dengan demikian Investor tertarik untuk menanamkan modalnya yang berbentuk asset yang melakukan kegiatan investasi dipasar modal, kegiatan tersebut menempatkan dana pada satu atau lebih asset selama periode tertentu dengan tujuan dapat memperoleh pendapatan atas nilai investasi awal (modal) untuk memaksimalkan hasil yang telah ditentukan batas resiko yang dapat diterima investor.

Menurut Jogiyanto (2017:283) *Return Saham* adalah hasil keuntungan investor yang diperoleh dari investasi saham. Sewaktu-waktu *Return Saham* bisa naik maupun turun, namun untuk mendapatkan *Return Saham* yang tinggi tidaklah mudah dikarenakan resiko yang akan ditimbulkan biasanya akan berbanding lurus dengan Dividen yang akan diterima . *Return saham* pada perusahaan manufaktur sektor Property dan Real Estate yang dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu Inflasi, Current Ratio, Debt to Equity Ratio (DER), dan Tingkat Suku Bunga.

Menurut (Fahmi, 2012:175), Inflasi merupakan suatu keadaan pada saat daya beli masyarakat mengalami penurunan, tetapi saat inflasi stabil atau rendah maka tingkat daya beli masyarakat mengalami peningkatan. Inflasi juga Suatu proses dimana meningkatnya harga-harga barang dan jasa dalam waktu terus-menerus.

Menurut Kasmir (2016;134), rasio lancar atau Current Ratio iyalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan.

Menurut Sukmawati Sukamulja (2019: 291), *Debt to Equity Ratio* iyalah rasio yang digunakan untuk mengukur ringkat *leverage* perusahaan dengan membandingkan nilai liabilitas dengan ekuitas perusahaan.

Menurut Sukirno (2013:103) suku bunga merupakan persentasi pendapatan yang diterima oleh para penabung atas tabungan uang yang ditabungnya. Dinyatakan juga bahwa suku bunga yang tinggi mengurangi nilai kini dari arus kas mendatang, sehingga daya tarik peluang investasi menjadi turun.

Tabel 1.1
Tabel Fenomena

Kode	Periode	Inflasi	Current Ratio	Debt to Equity Ratio (DER)	Tingkat Suku Bunga	Dividen
JRPT	2016	3,02	3.033.295.022	3.578.037.749	4,75	282853280
	2017	3,61	3448797910	3496187155	4,25	323260891
	2018	3,13	3,923,648,209	3,762,437,184	6,00	357,500,000
	2019	2,72	3,882,837,365	3,847,899,580	5,00	330,000,000
	2020	1,68	4,189,170,733	3,606,436,882	3,75	389,230,255
PPRO	2016	3,02	5.164.654	5.858.373	4,75	73091001165
	2017	3,61	7106225520311	7559823781194	4,25	73091001165
	2018	3,13	10,413,442,231, 664	10,657,152,475,4 01	6,00	88,935,991,07 6
	2019	2,72	12,684,155,509, 975	13,459,622,235,7 42	5,00	84,771,521,66 0
	2020	1,68	11,490,844,438, 332	13,459,622,235,7 42	3,75	34,269,521,74 5
DUTI	2016	3,02	174.907.377.454	32.865.162.199	4,75	121016612625
	2017	3,61	4449119467288	2240819998834	4,25	97195201875
	2018	3,13	5,665,261,049,0 77	3,227,976,940,58 3	6,00	63,324,307,50 0
	2019	2,72	6,724,985,445,0 00	3,197,457,277,14 0	5,00	107,847,390,7 96
	2020	1,68	6,073,849,342,9 13	3,423,402,804,65 3	3,75	678,036,784,5 46
PWON	2016	3,02	6.126.852.547	9.654.447.854	4,75	216718211
	2017	3,61	8427605641	10567227711	4,25	230694223
	2018	3,13	9,472,787,624	9,706,398,758	6,00	331,157,470
	2019	2,72	9,642,587,369	7,999,510,286	5,00	447,464,707
	2020	1,68	8,590,023,831	8,860,110,106	3,75	140,561,465

Dari data Fenomena diatas variabel Inflasi merupakan salah satu indikator fenomena dengan perusahaan PT Jaya Real Property Tbk (JRPT), dimana jumlah Inflasi pada tahun 2018-2019 mengalami penurunan sebesar 0,41, dan nilai dari Dividen pada tahun 2018-2019 terjadi juga penurunan sebesar Rp27,500,000. Dengan demikian fenomena yang terjadi saat Inflasi menurun maka Dividen juga mengalami penurunan. sedangkan menurut teori yang ada, Inflasi memiliki pengaruh negative terhadap Return Saham sehingga, tingkat Inflasi yang tinggi dapat berpengaruh terhadap rendahnya return Saham. Dengan demikian tingkat inflasi berbanding terbalik terhadap return Saham.

Pada varibael Current Ratio salah satu yang dijadikan indikator fenomena yaitu pada perusahaan PP Property Tbk (PPRO). Dimana nilai Current Ratio pada tahun 2018-2019 terjadi kenaikan sebesar Rp.2,270,713,278,311 namun nilai Dividen pada tahun 2018-2019 terjadi penurunan sebesar Rp.4,164,469,416. Dengan Fenomena yang terjadi saat Current Ratio mengalami kenaikan maka nilai Dividen mengalami penurunan. Sedangkan menurut teori yang ada, Nilai *Current ratio* perusahaan yang tinggi, menyebabkan saham suatu perusahaan akan diminati oleh para investor. Dengan maksud, semakin tinggi nilai Current

Ratio maka nilai Dividen juga mengalami kenaikan dan sebaliknya jika nilai Current Ratio mengalami penurunan maka nilai Dividen juga mengalami penurunan.

Pada variabel Debt to Equity Ratio (DER) salah satu yang dijadikan indikator fenomena yaitu pada perusahaan Duta Pertiwi Tbk (DUTI). Dimana nilai Debt to Equity Ratio(DER) pada tahun 2019-2020 terjadi kenaikan sebesar Rp.225.945,527,513, dan nilai Dividen pada tahun 2019-2020 terjadi juga kenaikan sebesar Rp.570.189,393,750. Dengan demikian fenomena yang terjadi saat Debt To Equity Ratio mengalami kenaikan dan Dividen juga mengalami kenaikan. Sedangkan menurut teori yang ada, Nilai Debt to Equity (DER) yang tinggi akan memiliki dampak yang negatif terhadap *return* saham. Dengan maksud, jika nilai Debt to Equity (DER) yang mengalami kenaikan maka nilai Dividen akan mengalami penurunan.

Pada variabel Tingkat Suku Bunga salah satu yang dijadikan indikator fenomena yaitu pada perusahaan Pakuwon Jati Tbk (PWON) Dimana nilai Tingkat Suku Bunga pada tahun 2019-2020 terjadi penurunan sebesar 1,25 dan nilai dari Dividen pada tahun 2019-2020 terjadi juga penurunan sebesar Rp.306.903.242. Dengan demikian, Fenomena yang terjadi saat Tingkat Suku Bunga mengalami penurunan maka nilai dari Dividen juga mengalami penurunan. Sedangkan menurut teori yang ada, yaitu tingkat suku bunga akan memberikan nilai yang negatif kepada investor yang berarti apabila tingkat suku bunga mengalami kenaikan maka *return* saham akan menurun.

Hal-hal diatas memperhatikan bahwa hal tersebut harus diteliti, dengan tujuan penelitian ingin menunjukkan bahwa adanya fenomena empiris terhadap variabel dan ingin mengetahui sejauh mana perkembangan perusahaan. Berdasarkan penjelasan diatas bahwa persoalan dan permasalahan mempengaruhi *Return Saham* sehingga membuat kami sebagai peneliti tertarik untuk meneliti kembali permasalahan yang terjadi dengan melakukan penelitian ,dengan judul "**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Inflasi, Current Ratio, Debt To Equity Ratio(DER) dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Return Saham Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020**"

I.2. Rumusan Masalah

Menurut latarbelakang, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh secara parsial Inflasi terhadap Return Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar diBursa Efek Indonesia(BEI) pada tahun 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh secara parsial Current Ratio terhadap Return Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar diBursa Efek Indonesia(BEI) pada tahun 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh secara parsial Debt To Equity(DER) terhadap Return Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar diBursa Efek Indonesia(BEI) pada tahun 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh secara parsial Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar diBursa Efek Indonesia(BEI) pada tahun 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh secara simultan Inflasi, Current Ratio, Debt To Equity Ratio(DER) dan Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar diBursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020?

I.3. Tinjauan Pustaka

I.3.1 Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham

Menurut Hidayat dan Isroah (2016), pengaruh inflasi terhadap *return* saham saling berkebalikan. Inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham sehingga, tingkat inflasi yang tinggi dapat berpengaruh terhadap rendahnya *return* saham.

Menurut Purnomo dan Widyawati (2013), Tingginya inflasi akan mendorong harga bahan bangunan menjadi semakin mahal, menyebabkan tingginya biaya produksi yang harus ditanggung oleh perusahaan. Penurunan biaya produksi yang tinggi akan mempengaruhi kondisi pasar modal, investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya dan permintaan terhadap saham khususnya saham property dan real estate menjadi menurun.

I.3.2 Pengaruh Current Ratio terhadap Return Saham

Menurut Puspitasari, Herawati, Luh, dan Erni (2017), Nilai *Current ratio* perusahaan yang tinggi, menyebabkan saham suatu perusahaan akan diminati oleh para investor.

Menurut Syahyunan (2015) yang menyatakan bahwa semakin tinggi Current Ratio didalam suatu perusahaan berarti semakin baik perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

I.3.3 Pengaruh Debt To Equity Ratio (DER) terhadap Return Saham

Menurut Puspitasari et al. (2017), Nilai DER yang tinggi akan memiliki dampak yang negatif terhadap *return saham* sebab perusahaan akan cenderung dengan mudah mengalami kegagalan sebab memiliki jumlah hutang yang besar dan dengan besarnya jumlah hutang maka ada kemungkinan perusahaan tersebut akan mengalami resiko gagal bayar.

Menurut Ayu Dika dan Gade Mertha (2016), semakin tinggi nilai DER maka semakin rendah minat investor yang ingin berinvestasi diperusahaan tersebut, dapat dilihat dari harga saham yang rendah sehingga menyebabkan return saham dari perusahaan tersebut menjadi semakin rendah.

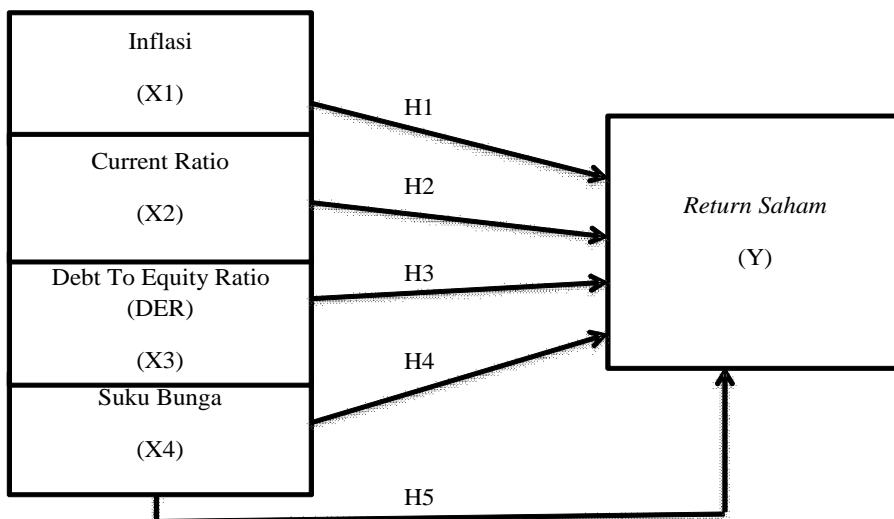
I.3.4 Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham

Menurut Tandelilin (2001:49), Perubahan tingkat bunga dapat mempengaruhi harga saham secara terbalik, sehingga tingkat bunga akan memberikan sinyal yang negatif kepada investor yang berarti apabila tingkat bunga naik maka *return* saham akan menurun.

Menurut (Iswardono,1999 dalam Sugeng,2004) Tingkat Suku Bunga yang tinggi dapat mempengaruhi investasi walaupun pengaruhnya sangat terbatas. Menurut ekonomi klasik bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran tabungan oleh rumah tangga dan permintaan tabungan oleh penanaman modal.

I.4. Kerangka Konseptual

Gambar 1.1
Gambar Kerangka Konseptual



I.5. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan dari konseptual penelitian diatas maka Hipotesis dapat dikembangkan didalam penelitian ini sebagai berikut:

- H1 : Inflasi berpengaruh secara persial terhadap *Return Saham* pada Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020
- H2 : Current Ratio berpengaruh secara persial terhadap *Return Saham* pada Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020
- H3 : Debt To Equity Ratio(DER) berpengaruh secara persial terhadap *Return Saham* pada Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020
- H4 : Tingkat Suku Bunga berpengaruh secara persial terhadap *Return Saham* pada Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020
- H5 : Inflasi, Current Ratio, Debt To Equity Ratio(DER), dan Tingkat Suku Bunga berpengaruh secara simultan terhadap *Return Saham* pada Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020