

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

property dan real estate merupakan salah satu sektor dominan yang menarik minat investor dalam berinvestasi , karena harga tanah dan bangunan yang selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya. Dalam berjalannya kegiatan sebuah perusahaan pada umumnya menggunakan sumber dana yang berasal dari perusahaan itu sendiri dan sumber dana yang berasal dari luar perusahaan, salah satunya melalui aktivitas jual beli saham perusahaan pada pasar modal Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Pasar Modal adalah 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 (Otoritas Jasa Keuangan, 2017). Saham adalah bukti atas bagian kepemilikan suatu perusahaan yang berarti jika seseorang memiliki saham maka orang tersebut memiliki bagian atas kepemilikan perusahaan (Tannadi, 2020:5).

Gambar 1.1 Harga saham Sector Properties & Real Estate (IDX PROPERT) tahun 2018 - 2022



Sumber : www.idx.co.id

Pada tahun 2020 saham *property* dan *real estate* menurun drastis hingga menyentuh angka - 24.3 % ,Hal tersebut di sebabkan oleh pandemi Covid-19 hingga tahun 2021. Ekonomi global di tahun 2022 dipengaruhi resiko akibat perang berkepanjangan, laju inflasi yang melonjak tajam serta tren market saham yang melemah (www.idx.co.id). Harga saham di pasar modal akan mengalami kenaikan atau penurunan yang disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. faktor eksternal perusahaan yang mempengaruhi return saham adalah sebuah keadaan yang bersifat global atau menyeluruh mengenai ekonomi Indonesia yang dapat memengaruhi harga saham suatu perusahaan, seperti nilai tukar rupiah, tingkat suku bunga, inflasi, produk domestik bruto (PDB), dan jumlah uang yang beredar (Ananda,2022). faktor internal dapat di kontrol agar untuk mengantisipasi turunnya harga saham. Caranya yaitu melalui kinerja perusahaan yang dapat diukur dengan banyak cara. Salah satu metode yang paling umum digunakan adalah analisis rasio keuangan melalui laporan keuangan (Syukrina,2022).

Gambar 1.2 Inflasi dan BI Rate Tahun 2018 - 2022

Tahun	Inflasi (%)	BI Rate (%)
2018	3.13	6
2019	2.72	5.6
2020	1.68	4.2
2021	1.87	6.2
2022	5.51	4.2

Sumber : www.bi.co.id

Pada gambar 1.1 dan gambar 1.2 saham *property* dan *real estate* pada tahun 2020 hingga tahun 2022 berada di kuartal negatif yang semakin ke taun 2022 saham *property* dan *real estate* mengalami pertumbuhan. sementara inflasi yang terjadi dari tahun 2020 ke tahun 2022 semakin mengalami lonjakan kenaikan. sementara itu suku bunga (BI Rate) yang berhubungan dengan inflasi yang mengalami fluktuasi yang tidak bisa di prediksi. Saat suku bunga mengalami peningkatan merupakan tanda inflasi meningkat (Ramadhan & Simamora, 2022). berbeda dengan teori Inflasi yang menyatakan Inflasi secara relatif berpengaruh negatif terhadap harga saham karena inflasi meningkatkan biaya suatu perusahaan. Apabila peningkatan biaya lebih tinggi daripada pendapatan perusahaan, maka profitabilitas dari perusahaan tersebut mengalami penurunan. Penurunan laba akan menyebabkan investor tidak tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan. Hal ini akan mengakibatkan penurunan harga saham dan berdampak pada penurunan return saham (Fatmawati,2022). Inflasi secara relatif berpengaruh negatif terhadap harga saham karena inflasi meningkatkan biaya suatu perusahaan. Apabila peningkatan biaya lebih tinggi daripada pendapatan perusahaan, maka profitabilitas dari perusahaan tersebut mengalami penurunan. Penurunan laba akan menyebabkan investor tidak tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan. Sementara keadaan berbanding terbalik terjadi pada sektor *property* dan *real estate* tahun 2020 hingga 2022. Hal tersebut menciptakan GAP yang membuat perbedaan konsep pada penelitian - penelitian terdahulu. Analisis rasio keuangan juga merupakan hal fundamental yang di perhatikan investor selain menganalisis faktor eksternal yang mempengaruhi harga saham.

Debt to Equity Ratio (DER) adalah jenis rasio yang ada pada rasio solvabilitas dengan tujuan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang maupun jangka pendek (Fitriati, 2021:60). *Return On Equity* (ROE) adalah rasio yang mengukur Hasil pengembalian ekuitas atau return on equity atau rentabilitas modal sendiri dengan kata lain adalah rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri (Kasmir,2019). Dari pemaparan tabel fenomena, fluktuasi harga saham sektor properti dan real estate disebabkan oleh faktor yang masih belum selaras dan mempunyai berbagai macam perbedaan penyebab dengan penelitian yang sudah ada sebelumnya. Maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan tujuan mencari pengaruh apakah eksternal (Inflasi dan Suku bunga) dan faktor internal (ROE dan DER) yang diduga dapat mempengaruhi harga saham dengan judul “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, *Return On Equity* (ROE), Dan *Debt to Equity Ratio* (DER) Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia”.

I.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaruh Inflasi terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.
2. Bagaimana Pengaruh suku bunga (BI Rate) terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.
3. Bagaimana Pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.
4. Bagaimana Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.
5. Bagaimana Pengaruh Inflasi, suku bunga (BI Rate), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

I.3 Tinjauan Pustaka

I.3.1 Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham

Menurut Sadono Sukrino (2020:15) Inflasi didefinisikan sebagai suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam perekonomian. Tingginya tingkat inflasi akan memberikan dampak pada meningkatnya biaya produksi perusahaan sehingga perusahaan akan menawarkan saham lebih banyak untuk memperoleh modal. Tingginya tingkat inflasi juga menyebabkan daya beli investor turun yang menyebabkan menurunnya minat investor berinvestasi. Permintaan saham yang menurun berakibat pada menurunnya harga saham perusahaan. Semakin tinggi inflasi suatu negara, maka semakin rendah harga saham suatu perusahaan (Adikerta,2020).

I.3.2 Suku Bunga (BI Rate) Terhadap Harga Saham

Menurut Kasmir (2018:204) *Return On Equity* atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio yang dapat digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak

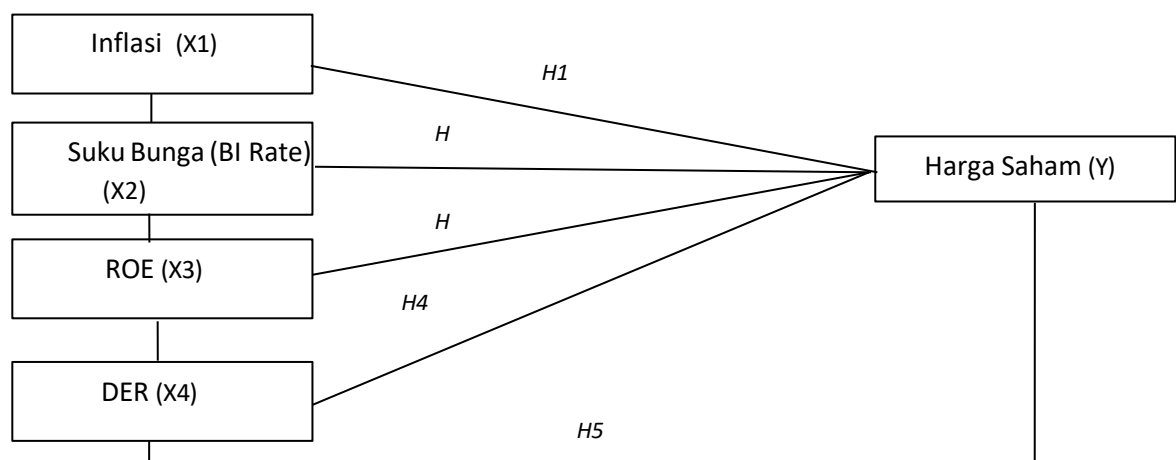
dengan modal sendiri. Menurut Wira (2020:84) ROE digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas perusahaan. Perusahaan yang menguntungkan adalah perusahaan yang memiliki ROE tinggi. Semakin tinggi ROE menunjukkan tingkat profitabilitas perusahaan semakin baik. ROE dinyatakan dalam bentuk presentase. Maka dapat disimpulkan jika rasio ROE meningkat maka terjadi pula peningkatan laba bersih pada perusahaan tersebut. Investor dapat menggunakan rasio ROE sebagai bahan pertimbangan dalam memilih saham semakin nilai ROE tinggi maka kemampuan perusahaan semakin bagus dalam memanfaatkan dana pemegang saham untuk menghasilkan keuntungan semaksimal mungkin.

I.3.3 Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) Terhadap Harga Saham

Menurut Kasmir (2018:157) *Debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. pada kondisi tersebut. Teori sinyal dengan DER juga mempunyai hubunganyaitu bahwa angka DER

yang bernilai tinggi akan memperlihatkan kalau korporasi tersebut sedang mempunyai kewajiban berupa utang yang terbilang besar serta tentunya risiko yang digunakan perusahaan tersebut beresiko tinggi, yang mana dapat mengganggu nilai profitabilitas perusahaan serta akan menjadi peringatan bagi pihak luar atau investor dengan tidak berinvestasi dalam perusahaan pada kondisi yang seperti itu (Azizah et al., 2020)

I.4 Kerangka Konseptual



I.5 Hipotesis

Hipotesis penelitian sebagai berikut :

H1 : Inflasi berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

H2 : Suku Bunga (BI Rate) berpengaruh secara signifikan terhadap terhadap harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

H3 : *Return On Equity* (ROE) berpengaruh secara signifikan terhadap terhadap harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

H4 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara signifikan terhadap terhadap harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

H5 : Inflasi, suku bunga, *Return On Equity* (ROE), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara signifikan terhadap terhadap harga saham sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022