

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bursa efek atau saham berhubungan dengan penjualan dan pembelian efek di BEI ataupun nama lainnya IDX. Adapun salah satu bentuk perdagangan di BEI adalah penjualan saham. Harga saham sering kali mengalami perubahan mengikuti besarnya penawaran dan permintaan. Permintaan terhadap saham mendapat pengaruh dari beragam keterangan yang diketahui pihak investornya terkait perusahaan emiten, termasuk info laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sebagai bentuk pertanggungjawaban manajemen perusahaan terhadap pihak internal ataupun eksternal terkait kinerja perusahaan dalam satu kurun waktu. Apa yang ada pada laporan keuangan, sebagai penilaian pada saham perusahaannya bagi para investornya.

Diantara bermacam aspek berpengaruh pada harga saham yakni suku bunga Indonesia, inflasi, DAR dan *Return on Asset*. Di bawah ini ditampilkan gambaran perusahaan properti dan real estate yang menunjukkan adanya fenomena pada data penelitian.

Tabel 1
Fenomena Sektor Properti dan Real Estate

Kode emiten	Tahun	Suku Bunga (%)	Inflasi (%)	Hutang	Laba Bersih	Harga Saham
ASRI	2014	7,75	8,36	10.553.173.020.000	1.176.955.123.000	560
	2015	7,50	3,35	12.107.460.464.000	684.287.753.000	343
	2016	4,75	3,02	12.998.285.601.000	510.243.279.000	352
	2017	4,25	3,61	12.155.738.907.000	1.385.189.177.000	356
	2018	6,00	3,13	11.339.568.456.000	970.586.600.000	312
APLN	2014	7,75	8,36	14.223.273.846.000	983.875.368.000	335
	2015	7,50	3,35	15.486.506.060.000	1.116.763.447.000	334
	2016	4,75	3,02	15.741.190.673.000	939.737.108.000	210
	2017	4,25	3,61	17.293.138.465.000	1.882.581.400.000	210
	2018	6,00	3,13	17.376.276.425.000	193.730.292.000	152
BAPA	2014	7,75	8,36	76.625.843.194	7.046.505.797	50
	2015	7,50	3,35	74.812.450.750	1.204.642.974	50
	2016	4,75	3,02	72.040.603.450	1.818.062.130	50
	2017	4,25	3,61	58.885.428.727	13.212.381.915	88
	2018	6,00	3,13	44.423.132.493	4.950.263.483	109

Sumber : www.bi.go.id, laporan keuangan ASRI, APLN, BAPA

Penjelasan pada fenomena tersebut yakni pada PT. Alam Sutera Realty, Tbk suku bunga Indonesia tahun 2015 turun namun harga saham turun, inflasi tahun 2015 dan 2018 turun harga saham juga turun, inflasi tahun 2017 naik harga saham juga naik. Hutang tahun 2016 naik harga saham juga naik, hutang tahun 2018 turun harga saham juga turun. Laba bersih 2016 turun harga saham naik.

Fenomena pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk suku bunga Indonesia tahun 2015 dan 2016 turun harga saham juga turun, inflasi tahun 2015, 2016 dan 2018 turun harga saham juga turun, laba bersih tahun 2015 naik namun harga saham turun.

Sedangkan fenomena pada PT. Bekasi Asri Pemula, Tbk inflasi 2018 naik harga saham juga naik, suku bunga Indonesia 2017 naik harga saham juga naik, Laba bersih 2018 turun harga saham naik.

Berdasarkan uraian dan fenomena terkait, maka bermaksud mengadakan riset yang judulnya : **“Pengaruh Suku Bunga Indonesia, Inflasi, *Debt to Asset Ratio* dan *Return on Asset* Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2014-2018”**.

Rumusan Masalah

Perumusan masalah pada penelitian ini yakni:

1. Bagaimanakah pengaruh Suku Bunga SBI pada Harga Saham sektor properti dan real estate di BEI periode 2014-2018.
2. Bagaimanakah pengaruh inflasi pada Harga Saham sektor properti dan real estate di BEI periode 2014-2018.
3. Bagaimanakah pengaruh DAR pada Harga Saham sektor properti dan real estate di BEI periode 2014-2018.
4. Bagaimanakah pengaruh ROA pada Harga Saham sektor properti dan real estate di BEI periode 2014-2018.
5. Bagaimanakah pengaruh Suku Bunga SBI, Inflasi, DAR dan ROA pada Harga Saham sektor properti dan real estate di BEI periode 2014-2018.

LANDASAN TEORITIS

Pengaruh SBI terhadap Harga Saham

Menurut Susanto (2015) jika Bank Indonesia menaikkan suku bunga deposito maka investor akan melakukan tindakan dengan menjual saham dan beralih pada deposito yang dirasa lebih aman dengan demikian bila suku bunga Indonesia meningkat maka investornya akan memindahkan investasinya sehingga harga saham akan mengalami penurunan.

Menurut Tandelilin (2010:103) apabila SBI naik, maka harga saham akan menurun atau kebalikannya. Bila SBI meningkat maka pengembalian investasi yang berhubungan dengan suku bunga sebagai contoh deposito juga akan meningkat. Keadaan tersebut bisa memikat ketertarikan investor awalnya investasi di saham mengalihkan modalnya berbentuk deposito. Maka apabila orang yang melepas/menjual sahamnya lebih banyak, maka harga sahamnya akan menurun.

Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham

Menurut Susanto (2015) dampak dari meningkatnya inflasi adalah harga saham akan mengalami penurunan dikarenakan terdapat kenaikan harga barang sehingga daya beli investor akan menurun.

Menurut Wira (2014:17), nilai inflasi yang sangat tinggi akan menyurutkan investornya dikarenakan jika BI menekan inflasi melalui menaikkan suku bunga akan berdampak pada harga saham yang menurun.

Pengaruh *Debt to Asset Ratio* terhadap Harga Saham

Menurut Amrah dan Elwisam (2018) ratio utang yang besar memperlihatkan yakni perusahaan mendapat beban bunga yang besar, maka persentase keuntungan yang bisa diterima pemegang sahamnya makin kecil. Maka investornya kurang berminat untuk melakukan pembelian saham dari perusahaan terkait, yang berakibat permintaan dan harga sahamnya perusahaan akan turun.

Menurut Sitanggang (2015:73) dengan memakai utang sejumlah besar akan meninggikan risiko yang dihadapi pemegang sahamnya dan berkemungkinan harga sahamnya akan turun.

Pengaruh *Return on Asset* terhadap Harga Saham

Pendapat Amrah dan Elwisam (2018) semakin tinggi ROA suatu perusahaan, menimbulkan kepercayaan investor untuk menginvestasikan modalnya, dan meningkatkan ekspektasi investor yang tinggi terhadap pembagian dividen yang kemudian akan menaikkan permintaan saham perusahaan terkait di pasar modal.

Menurut Halim (2015:23), fluktuasi harga saham ditetapkan oleh kapasitas perusahaan dalam memperoleh laba. Jika profitnya cenderung besar, maka sangat memungkinkan dividen yang dibayar cenderung besar, maka mempengaruhi positif pada harga saham pada bursa dan investornya akan berminat melakukan pembelian sahamnya. Dengan demikian permintaan terhadap saham akan meningkat dan harga sahamnya mengalami kenaikan.

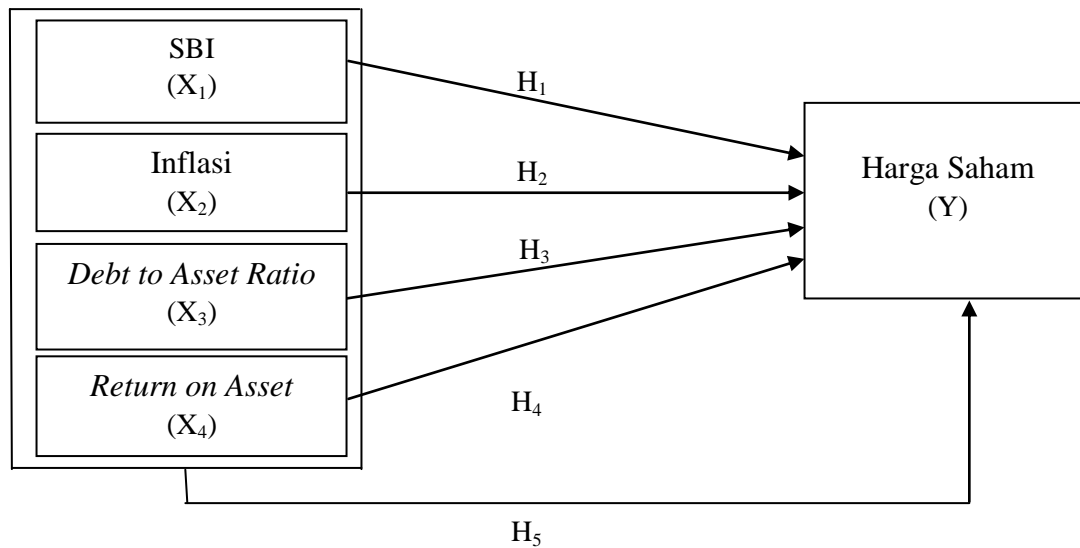
Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya yang telah meneliti serupa yang dijadikan acuan peneliti yakni :

1. Susanto (2015) yang berjudul Pengaruh Inflasi, Bunga dan Nilai Tukar pada Harga Saham. Hasilnya memperlihatkan secara parsial inflasi tidak mempengaruhi harga saham, taraf bunga dan nilai tukar mempengaruhi signifikan pada harga sahamnya. secara simultan inflasi, taraf bunga dan nilai tukar mempengaruhi harga sahamnya.
2. Valianti (2016), yang berjudul Pengaruh DAR, DER, ROA dan NPM Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Indeks LQ-45 Di BEI. Hasil penelitian menunjukkan DAR mempengaruhi negatif dan signifikan pada harga sahamnya, ROA dan NPM mempengaruhi positif dan signifikan pada harga sahamnya dan DER tidak mempengaruhi terhadap harga sahamnya. secara bersamaan DAR, DER, ROA dan NPM mempengaruhi terhadap harga sahamnya.
3. Rosana, dkk (2017) dengan judul Pengaruh Kurs, Inflasi, Dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Yang *Go Public* di BEI Tahun 2014-2016. Hasil penelitian menunjukkan secara individual kurs dan inflasi mempengaruhi positif dan signifikan terhadap harga saham sementara suku bunga mempengaruhi negatif dan signifikan pada harga sahamnya. secara bersamaan kurs, inflasi dan suku bunga mempengaruhi terhadap harga sahamnya.

Kerangka Konseptual

Di bawah ini kerangka konseptual yang disusun yakni :



Gambar II
Kerangka Konseptual

Hipotesis Penelitian

Hipotesis yang dirumuskan peneliti meliputi :

- H₁ Suku Bunga Indonesia mempengaruhi secara parsial pada Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2014-2018.
- H₂ Inflasi mempengaruhi secara parsial pada Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2014-2018.
- H₃ DAR berpengaruh secara individual pada Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2014-2018.
- H₄ ROA berpengaruh secara individual pada Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2014-2018.
- H₅ Suku Bunga SBI, inflasi, DAR dan ROA mempengaruhi Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2014-2018.