

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor properti dan *real estate* juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan properti dan *real estate* tumbuh dengan pesat. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Disamping itu, perkembangan sektor *properti* juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan properti dan *real estate* di pasar modal.

Bisnis properti dan *real estate* adalah bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*), persaingan yang ketat. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti dan *real estate* dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Menurut Rachbini dalam Prihantini (2009) harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Seiring dengan itu, perusahaan properti dan *real estate* yang *go public* bertambah di Indonesia. Perkembangan properti dan *real estate* di Indonesia

selama tahun 2011 sampai 2015 dapat dilihat dari pergerakan harga sahamnya dari tahun ke tahun yang tergambar pada gambar di bawah ini:

**Gambar 1.1 Harga Saham**

**Sektor Konstruksi, Properti dan *Real Estate***



Sumber: yahoo.finance.com

Berdasarkan grafik harga saham properti dan *real estate* di atas dapat disimpulkan bahwa kondisi harga saham perusahaan-perusahaan pada sektor properti dan *real estate* tahun 2013 cenderung menurun, sedangkan tahun 2014 sampai 2016 cenderung meningkat. Kondisi ini dapat dijadikan indikasi bahwa permintaan atas saham perusahaan properti dan *real estate* terjadi penurunan dan peningkatan. Namun secara umum dapat dikatakan bahwa sektor ini diminati oleh masyarakat.

“Pertumbuhan ekonomi nasional yang semakin membaik dan permintaan masyarakat yang semakin besar, membuat para pengembang properti semakin gencar memanfaatkan peluang pasar yang belakangan ini semakin terbuka lebar. Disamping itu permintaan konsumen kelas atas didominasi oleh sektor perhotelan, apartemen, perkantoran, ruko, serta rukan yang mengalami lonjakan cukup tinggi. Siklus atau laju pertumbuhan bisnis ini dimulai pada tahun 2010 dimana tahun ini menjadi fase awal bagi pertumbuhan bisnis properti untuk mengalami puncaknya. Konsumen mulai menaruh kepercayaan mereka di bisnis properti dan mulai membeli serta berinvestasi pada tahun 2010 hingga tahun 2013. Sedangkan untuk

tahun 2014 sampai 2015 diperkirakan menjadi fase *booming property*, dimana harga produk properti akan mengalami stagnasi". (Setyorini 2016)

Meningkatnya aktivitas pada industri properti dan *real estate* dapat dijadikan petunjuk mulai bangkitnya kegiatan ekonomi. Persaingan akan terjadi pada setiap perusahaan untuk menghasilkan kinerja yang bagus guna menarik investor untuk menanamkan modalnya. Investor tentu hanya akan menanamkan modal pada perusahaan yang memiliki kinerja yang baik sehingga dapat memberikan keuntungan bagi penanam modal. Selain itu, investor akan memperhatikan harga saham dari perusahaan. Hal ini dikarenakan investor mengharapkan keuntungan dari investasi tersebut berupa deviden maupun *capital gain* serta mendapatkan hak kepemilikan atas perusahaan yang dirasa bisa untuk menghasilkan *return* saham tinggi (Tandelilian, 2001).

Harga saham merupakan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan perusahaan. Zuliarni (2012) mengatakan bahwa "semakin tinggi harga saham perusahaan di bursa efek menunjukkan perusahaan tersebut berhasil mengelola usahanya dengan baik, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap modal yang telah dikeluarkan. Sebaliknya, semakin rendah harga saham perusahaan di bursa efek, maka akan mengurangi kepercayaan investor akan nilai perusahaan tersebut".

Menurut Cheng dalam Thobarry (2009) bahwa

Pemilihan investasi di pasar modal dipengaruhi oleh informasi fundamental dan teknikal. Informasi fundamental adalah informasi kinerja dan kondisi internal perusahaan yang cenderung dapat dikontrol, sedangkan informasi teknikal adalah informasi kondisi

makro seperti tingkat pergerakan suku bunga, nilai tukar mata uang, inflasi, indeks saham di pasar dunia, kondisi keamanan dan politik.

Analisis kinerja perusahaan dengan menilai kinerja keuangan sangat penting sebelum mengambil keputusan untuk menanamkan modal pada perusahaan. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kondisi perusahaan yang erat hubungannya dengan kinerja keuangan perusahaan. Ukuran kinerja keuangan yang sering digunakan adalah laporan keuangan perusahaan (Zuliarni, 2012).

Kinerja perusahaan-perusahaan yang sudah *go public* dapat dilihat dari laporan keuangan yang dipublikasikan untuk umum. Sedangkan analisis yang digunakan untuk laporan keuangan adalah dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya (Kasmir, 2015).

Rasio keuangan terdiri dari rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas. Menurut Brigham (2012) “Apabila nilai dari keempat rasio tersebut terlihat baik dan menunjukkan keadaan yang stabil, maka kemungkinan harga saham akan tinggi”.

*Return On Assets* merupakan alat analisis di dalam rasio profitabilitas. Rasio ini menggambarkan bagaimana perbandingan antara laba bersih dengan total aset. Rasio ini penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang sesuai dengan tingkat yang diisyaratkan oleh investor.

Selain itu, ROA menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini maka semakin



baik keadaan suatu perusahaan dan menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak (Kasmir, 2015). Sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Zuliani (2012) bahwa ROA berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham.

Selain ROA, rasio profitabilitas yang lain adalah *Earning per Share* (EPS). *Earning Per Share* (EPS) atau laba per lembar saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Semakin tinggi nilai EPS maka semakin tinggi laba yang dihasilkan perusahaan. Dengan tingginya laba, para investor beranggapan bahwa deviden yang akan dibagikan besar dan hal ini menarik minat investor untuk membeli saham perusahaan, sehingga menyebabkan harga saham naik (Kasmir, 2012). Sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Thim, et.al (2012) bahwa EPS berpengaruh signifikan yang kuat terhadap harga saham.

Bagi investor, rasio lain yang penting dalam melihat kinerja keuangan perusahaan adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). Ini merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat *leverage* (penggunaan hutang) terhadap total *shareholder's equity* yang dimiliki perusahaan. Apabila rasio DER ini rendah maka kinerja perusahaan dikatakan bagus. Seperti halnya penelitian yang telah dilakukan oleh Kohansal (2013) bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Menurut Arongga dan Piji (2008) “Suku bunga adalah salah satu unsur yang penting dalam investasi pasar modal”. Pada sektor properti dan *real estate* suku bunga menjadi faktor yang berpengaruh. Apabila suku bunga Bank

Indonesia (*BI rate*) mengalami kenaikan, secara otomatis suku bunga deposito juga akan mengalami kenaikan. Dengan tingginya tingkat suku bunga deposito maka para investor akan beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito dan meninggalkan instrumen saham. Sehingga permintaan terhadap saham berkurang dan otomatis akan menurunkan harga saham. Sebaliknya apabila *BI rate* mengalami penurunan, suku bunga bank deposito juga akan menurun dan para investor akan beralih berinvestasi kepada instrumen saham, sehingga permintaan saham akan bertambah dan meningkatkan harga saham.

Pengambilan kebijakan suku bunga disesuaikan disaat target tingkat inflasi tidak tercapai. Menurut (*Indonesia Investments, 2016*) bahwa

Antara Februari 2012 sampai dengan Juni 2013, suku bunga acuan (*BI rate*) Indonesia ditetapkan pada level terendah yaitu 5,75%. Suku bunga di Indonesia mengalami peningkatan. Seiring meningkatnya inflasi karena ketidakjelasan global mengenai kebijakan moneter AS, mengakibatkan pelemahan nilai tukar rupiah secara tajam. Sehingga pada pertengahan 2013, *BI rate* dinaikkan secara bertahap namun agresif dari 5,75% menjadi 7,50% Akibatnya berdampak terhadap pertumbuhan kredit di Indonesia yang menurun. Tentu saja, hal ini berpengaruh kepada sektor properti dan *real estate* yang menggunakan sarana kredit sebagai usahanya.

Selain suku bunga, inflasi juga menjadi faktor yang mempengaruhi harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Sebagaimana dikutip dari *Indonesia Investments* bahwa

“Tingkat inflasi di Indonesia tidak stabil sehingga menyebabkan deviasi yang lebih besar dibandingkan biasanya dari proyeksi inflasi tahunan oleh Bank Indonesia. Indonesia memiliki rata-rata tingkat inflasi tahunan sekitar 8.5% dalam periode yang sama. Namun negara-negara berkembang mengalami tingkat inflasi antara 3%-5% “.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula oleh turunnya *return* saham.

Berdasarkan latar belakang masalah peneliti tertarik untuk kembali membahas faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi harga saham. Oleh sebab itu peneliti mengangkat sebuah penelitian empiris yang merupakan replikasi dari penelitian terdahulu. Secara umum penelitian ini adalah penelitian empiris yang berjudul: “**Analisis pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia**”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah *Return On Assets* (ROA), *Earning Per Share* (EPS), *Debt To Equity Ratio* (DER), suku bunga dan inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA),

*Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, suku bunga dan inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan melalui penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan mengenai pengaruh *Return On Assets (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, suku bunga dan inflasi terhadap harga saham perusahaan Properti dan *Real Estate*.
2. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan informasi ini dapat digunakan:
  - a. sebagai kontribusi dalam pengambilan keputusan *financial* dan menetapkan kebijakan strategis di masa yang akan datang bagi perusahaan
  - b. digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi investor dalam menginvestasikan modalnya pada perusahaan yang dapat memberikan tingkat pengembalian hasil (*return*) yang optimal.

#### **1.5. Ruang Lingkup Penelitian**

Agar penelitian ini menjadi terarah maka ruang lingkup dalam penelitian adalah faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi harga saham pada perusahaan properti dan *real estate*. Analisis rasio-rasio keuangan sebagai indikator faktor internal. Rasio yang digunakan adalah *Return On Assets (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*. Sedangkan indikator faktor eksternal adalah suku bunga dan inflasi.



## 1.6. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan penelitian lebih jelas, maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : Berisi pendahuluan. Dalam bab ini akan menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Berisi landasan teori dan pengembangan hipotesis yaitu pasar modal, saham, jenis saham, harga saham, faktor yang mempengaruhi harga saham, *Return On Assets (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, suku bunga, inflasi, tinjauan penelitian terdahulu, kerangka konseptual, dan pengembangan hipotesis.

BAB III : Merupakan desain penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini. Bab ini berisi tentang jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, variabel penelitian, dan metode analisis data.

BAB IV : Berisi hasil pengolahan data dan analisis hasil pengujian hipotesis.

BAB V : Berisi kesimpulan dari hasil penelitian, implikasi penelitian, dan keterbatasan penelitian.

