

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perekonomian suatu negara pasar modal memiliki peran besar yang dimana pasar modal dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana. Selain itu pasar modal juga dapat menghasilkan keuntungan yang sangat tinggi, namun juga tingkat risiko yang sangat tinggi. Pasar modal merupakan alternatif investasi bagi para investor yang menginginkan imbal hasil jangka panjang.

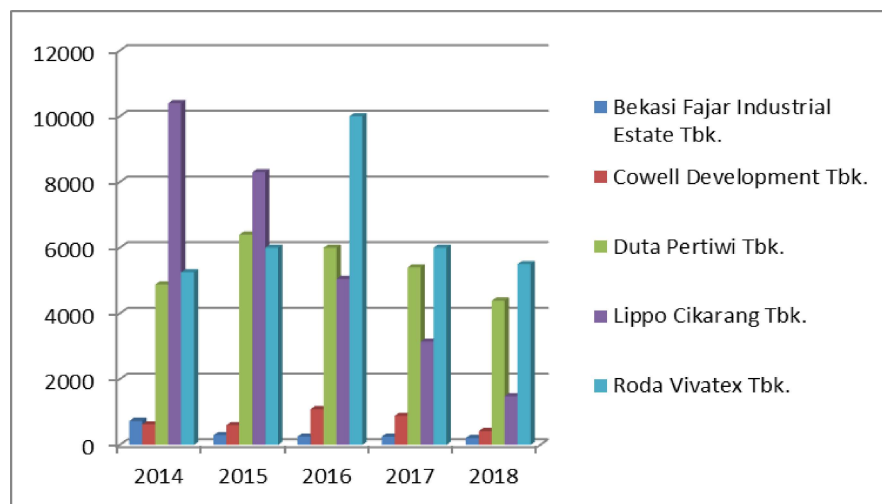
Pasar modal yang maju dan berkembang merupakan gambaran ekonomi suatu negara. Oleh karena itu banyak negara yang berupaya untuk meningkatkan pertumbuhan pasar modal melalui berbagai kebijakan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Lembaga yang mengelola pasar modal di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia memiliki situs web resmi yang dapat di akses oleh seluruh masyarakat. Dalam website tersebut dapat melihat laporan keuangan perusahaan, reksadana dan harga saham.

Harga saham yang ada di Bursa Efek Indonesia sangat dipengaruhi oleh pelaku pasar yang di tentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Harga saham akan turun jika kelebihan penawaran dan kekurangan permintaan dan juga sebaliknya. Harga saham akan tinggi jika kekurangan penawaran dan kelebihan permintaan. Harga saham merupakan nilai

suatu saham yang mencerminkan kekayaan perusahaan yang mengeluarkan saham tersebut. (Nurdin, 2015)

Banyak fenomena yang terjadi mengenai pergerakan harga saham properti dan *real estate*. Kenaikan dan penurunan harga saham tersebut sering terjadi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Banyak sektor-sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia salah satu nya adalah sektor properti dan *real estate*. Seperti perusahaan sektor lain yang pada umumnya perusahaan sektor properti dan *real estate* juga mengalami fluktuasi harga saham. Beberapa perusahaan kadang mengalami kenaikan yang drastis dan sebalik nya ada yang mengalami penurunan yang sangat drastis.

Berikut ini adalah pergerakan harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Dari grafik dapat dilihat bahwa harga saham sektor properti dan *real estate* mengalami fluktuasi.



Gambar 1.1 Grafik Pergerakan Harga Saham

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Dari gambar 1.1 diatas dapat diketahui bahwa harga saham perusahaan

properti dan *real estate* mengalami fluktuasi selama beberapa tahun terakhir. PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) Pada 2014 harga saham senilai Rp 730 dan mengalami penurunan dari tahun 2015 sampai 2018. Selanjutnya PT Cowell Development Tbk (COWL) pada tahun 2014 harga saham senilai Rp 625 dan pada tahun 2015 mengalami penurunan sehingga harga saham menjadi Rp 600, pada tahun 2016 mengalami kenaikan dengan harga Rp 1.085 dan pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan kembali.

Kemudian PT Duta Pertiwi TBK (DUTI) mengalami kenaikan harga saham pada tahun 2015 senilai Rp 6.400 dan pada tahun 2016-2018 mengalami penurunan terus menerus. Selanjutnya PT Lippo Cikarang Tbk harga saham pada tahun 2014 adalah Rp 10.400 tetapi sejak tahun 2015 mengalami penurunan harga saham yang sangat drastis, pada tahun 2018 harga saham hanya Rp 1.475. Selanjutnya PT Roda Vivatex Tbk mengalami kenaikan harga saham pada tahun 2015 dan 2016 yaitu dengan harga Rp 6.000 dan Rp 10.000 kemudian pada tahun 2017 dan 2018 mengalami penurunan kembali.

Kinerja saham sektor properti masih melambat sejak awal tahun 2018, indeks properti di Bursa Efek Indonesia sudah menyusut 8,37%. Koreksi ini lebih buruk dibandingkan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang menyusut 6,43%. Sebagian besar saham properti yang memiliki kapitalisasi besar memang masih layu. Misalnya, harga saham Ciputra Development (CTRA) yang menyusut 14,35% sejak awal tahun. Saham Metropolitan Kentjana (MKPI) juga merosot 38,38%. Di periode yang sama, saham Summarecon Agung (SMRA) dan PP Properti (PPRO) juga melemah masing-masing sebesar 9,52% dan 21,16%.

Adapun harga saham Bumi Serpong Damai (BSDE) cuma menurun tipis 1,47%. (<https://investasi.kontan.co.id>, 2018)

Menurut (Nurdin, 2015) Faktor yang mempengaruhi pergerakan saham yang ada di Bursa Efek Indonesia yaitu factor eksternal dan factor internal. Faktor eksternal merupakan faktor-faktor yang berasal dari luar perusahaan yang dapat berdampak secara langsung terhadap pengambilan keputusan investasi. Faktor internal adalah faktor-faktor yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri. Faktor eksternal yang mempengaruhi harga saham antara lain kurs dan tingkat inflasi. Sedangkan faktor internal yang mempengaruhi harga saham antara lain *current ratio*, *debt equity ratio* dan *earning per share*.

Karena keterbatasan penelitian ini maka peniliti hanya menggunakan beberapa faktor untuk dijadikan variabel dalam penelitian ini. Faktor eksternal yang diambil adalah inflasi. Dan faktor internal yang diambil adalah profitabilitas dan ukuran perusahaan.

Inflasi merupakan indikator ekonomi yang menyebabkan kenaikan harga barang dan jasa secara umum dalam suatu periode. Penurunan daya beli dan biaya produksi yang tinggi secara tidak langsung akan mempengaruhi kondisi pasar modal. Investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya dan permintaan terhadap saham, khususnya saham properti dan *real estate* menjadi turun. Penurunan permintaan akan menyebabkan harga saham ikut mengalami penurunan. (Darsono & Eki.R, 2018)

Dalam penelitian ini penulis menggunakan *return on asset* sebagai ukuran profitabilitas. *Return on asset* adalah suatu ukuran tentang efektivitas manajemen

dalam mengelola aktivitya. Semakin kecil atau rendah *return of asset* ini semakin kurang baik bagi perusahaan begitu juga sebaliknya. *return of asset* yang tinggi berarti semakin baik bagi perusahaan tersebut. (Hery, 2016)

Ukuran perusahaan dipandang penting karena semakin besar ukuran perusahaan dalam suatu perusahaan dapat menunjukkan bahwa total aset yang besar. Maka akan membuat para calon investor beranggapan bahwa, perusahaan itu akan lebih tahan dari segi *financial*. Karena itu ukuran perusahaan dapat juga dijadikan sebagai pertimbangan bagi para investor dalam pengambilan sebuah keputusan untuk berinvestasi. (Sjahrial, 2010)

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kinerja harga saham maka dari itu judul peneliti adalah **“Pengaruh Inflasi, Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham Properti Di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- 1) Adanya beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga saham yang perlu diketahui investor.
- 2) Inflasi merupakan suatu tanda buruk bagi para investor.
- 3) *Return on Asset* merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola aktivitya. Semakin kecil atau rendah *Return on Asset* ini semakin kurang baik bagi perusahaan begitu juga sebaliknya.

- 4) Ukuran perusahaan merupakan cerminan besar kecilnya sebuah perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Agar tujuan penelitian dapat tercapai, maka penulis membuat batasan penelitian sebagai berikut :

- 1) Harga saham menggunakan *closing price* (harga penutupan).
- 2) Inflasi diukur dengan indeks harga konsumen.
- 3) Profitabilitas diukur dengan *return on asset*.
- 4) Ukuran perusahaan diukur dengan logaritma natural.
- 5) Periode penelitian laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2014-2018.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka masalah pokok dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia ?
- 2) Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia ?
- 3) Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia?
- 4) Bagaimana pengaruh inflasi, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka masalah pokok dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui apakah inflasi terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia ?
- 2) Untuk mengetahui apakah profitabilitas terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia ?
- 3) Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan terhadap harga saham properti di Bursa Efek Indonesia?
- 4) Untuk mengetahui apakah inflasi, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap harga saham di Bursa Efek Indonesia ?

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.6.1 Manfaat Teoritis

- 1) Bagi peneliti
Untuk menambah serta memperbanyak pengetahuan wawasan khususnya mengenai inflasi, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap harga saham.
- 2) Bagi Universitas Putera Batam
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi agar dapat digunakan sebagai pedoman oleh mahasiswa/mahasiswi universitas putera batam di

masa yang akan datang.

1.6.2 Manfaat Praktis

1) Bagi perusahaan

Sebagai acuan dan bahan pertimbangan bagi pihak-pihak berkepentingan dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan inflasi, profitabilitas, ukuran perusahaan dan harga saham.

2) Bagi pihak lain

Sebagai bahan informasi dan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang memiliki permasalahan yang sama dimasa yang akan datang.