

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Kesederhanaan yang dengannya seseorang dapat belajar tentang perubahan harga saham di bursa saham adalah salah satu metrik dimana investor dinilai. Untuk membuat keputusan berdasarkan informasi tentang investasi pasar modal mereka, investor menginginkan informasi yang akurat dan terkini tentang berbagai topik, seperti inflasi, suku bunga, dan lainnya. Produk investasi pasar saham Sekuritas adalah salah satunya. Memiliki saham di perusahaan adalah cara untuk membuktikan kepemilikan dalam bisnis itu. Ada pasang surut nilai saham dalam beberapa tahun terakhir, terutama untuk perusahaan yang terlibat dalam industri *real estate* dan properti. Variabel makro ekonomi, seperti suku bunga dan inflasi, adalah penyebab biasa untuk perubahan harga.

Secara terus menerus, harga produk dan jasa naik, sebuah fenomena yang dikenal dengan inflasi, menurut Mahendra (2016:1). Tetapi itu tidak berarti bahwa banyak biaya produk yang berbeda naik dengan jumlah yang sama. Kenaikan harga yang luas untuk produk dan layanan dapat bertahan untuk sementara waktu. Tingkat inflasi yang lebih terkendali akan meningkatkan laba pemilik bisnis, yang akan mendorong lebih banyak investasi dan, pada gilirannya, mempercepat proses pertumbuhan ekonomi. Kebalikannya berlaku untuk inflasi rendah itu akan merugikan ekonomi, yang pada gilirannya dapat mengguncang politik dan masyarakat. Inflasi dan

suku bunga yang rendah secara konsisten berkontribusi pada ekonomi yang stabil.

Pemberi pinjaman membebankan peminjam biaya yang dikenal sebagai tingkat bunga. Ketika penawaran dan permintaan berinteraksi, suku bunga terpengaruh. Ada dua cara di mana suku bunga berdampak pada laba bisnis: Karena bunga adalah biaya, kenaikan suku bunga akan memiliki efek sebaliknya pada laba perusahaan — semuanya sama — pada aktivitas ekonomi.

Harga saham (*Common stock*) rentan terhadap fluktuasi suku bunga dalam tiga cara: Harga saham pasar modal sangat sensitif terhadap fluktuasi suku bunga karena fluktuasi ini berpotensi mempengaruhi keadaan perusahaan, kondisi bisnis secara keseluruhan, dan profitabilitas perusahaan. Harga saham cenderung turun sebagai respons terhadap berita kenaikan suku bunga. Suku bunga yang ditunjukkan pada investasi saham akan naik selama suku bunga tetap relatif stabil. Inflasi, suku bunga, dan bahaya keuangan apa pun yang dihadapi oleh perusahaan adalah semua faktor yang diperhatikan investor.

Salah satu cara untuk mengukur risiko keuangan adalah dengan melihat rasio leverage. Rasio total utang terhadap total aset dikenal sebagai leverage. Jumlah aset yang digunakan untuk mengamankan utang ditampilkan dalam perbandingan. Kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya terancam ketika tingkat utangnya melebihi asetnya. Perusahaan lebih rentan terhadap risiko keuangan yang terkait dengan biaya

utang dan ketergantungan mereka pada pihak luar (kreditor) ketika rasio leverage mereka tinggi.

Menurut Ludijanto et al., (2014:3), *Debt to Equity Ratio* merupakan cara umum untuk mengukur leverage keuangan suatu perusahaan; Rasio yang lebih tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mengambil lebih banyak risiko. Cara lain untuk mengukur risiko keuangan adalah rasio solvabilitas, yang melihat risiko jangka panjang perusahaan, dan likuiditas, yang melihat risiko jangka pendeknya.

Salah satu aspek risiko keuangan adalah pengelolaan laba, khususnya penggunaan utang perusahaan sebagai sumber dana eksternal. Utang merupakan alternatif untuk menjual saham di pasar modal, dan penilaian yang baik dari kreditor sangat penting bagi perusahaan untuk memenuhi kewajiban utangnya. Agar terhindar dari utang, manajer biasanya menggunakan strategi manajemen laba (Ningsih, 2019). Salah satu cara untuk mengukur kesehatan ekonomi suatu negara adalah dengan mempelajari pasar *real estate* sejak krisis keuangan, pasar *real estate* telah tumbuh dan berkontribusi pada perluasan ekonomi.

Bangunan seperti kompleks apartemen, hotel, dan kompleks perkantoran adalah tanda-tanda yang terlihat dari ekspansi ekonomi modern. Juga, kota-kota besar adalah titik nol untuk ekspansi cepat industri *real estate*. Pada penelitian ini penulis hanya memilih 15 perusahaan yang memenuhi kriteria sampel dari 52 jumlah populasi objek penelitian harga saham properti dan *real estate*. Investasi pada sektor perusahaan ini sangat

diminati oleh masyarakat Indonesia dan kita ketahui juga masyarakat Indonesia sangat terobsesi dengan memiliki *asset* properti. Harga nilai *asset* ini yang akan terus meningkat dengan seiring berjalannya waktu, yang mana banyak calon investor tergiur dengan *asset* properti yang menawarkan harga saham dengan harga yang murah, harga saham adalah uang yang dikeluarkan untuk memperoleh bukti penyertaan atau kepemilikan suatu perusahaan (Zaimsyah, 2019)

Kondisi makro di Indonesia pada tahun 2018 – 2022 dapat dilihat pada tabel inflasi berikut ini :

Tabel 1. 1
Data Perkembangan Inflasi di Indonesia
Periode 2018-2022 (dalam %)

| No. | Tahun | Rata – rata Inflasi |
|------------------|-------|---------------------|
| 1 | 2018 | 3,20 |
| 2 | 2019 | 3,03 |
| 3 | 2020 | 2,04 |
| 4 | 2021 | 1,56 |
| 5 | 2022 | 4,21 |
| Rata-rata | | 2,81 |

Sumber : Data diolah (Lampiran 1)

Melihat tabel 1.1 dilihat bahwa perkembangan Inflasi di Indonesia periode 2018–2022 mengalami fluktuasi yang cenderung menurun dari tahun 2018 - 2021 dengan rata-rata 2,81%. Dimana nilai inflasi terendah pada tahun 2021 sebesar 1,56% dan kembali meningkat pada 2022 dengan inflasi tertinggi mencapai 4,21%.

Kondisi makro suku bunga di Indonesia pada tahun 2018-2022 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1. 2
Data Perkembangan Suku Bunga BI di Indonesia
Periode 2018-2022 (dalam %)

| No. | Tahun | Rata – rata Suku bunga |
|------------------|-------|------------------------|
| 1 | 2018 | 5,10 |
| 2 | 2019 | 5,63 |
| 3 | 2020 | 4,25 |
| 4 | 2021 | 3,52 |
| 5 | 2022 | 4,00 |
| Rata-rata | | 4,50 |

Sumber : Data diolah (Lampiran 2)

Melihat tabel 1.2 bahwa suku bunga telah berubah selama bertahun-tahun, dengan tren umum penurunan 4,5% dari 2018 hingga 2022. Sedangkan suku bunga memuncak pada 2019 sebesar 5,63% dan turun hingga 3,52% pada 2021.

Tabel berikut menunjukkan risiko keuangan saham properti dan *real estate* dari 2018 hingga 2022.:

Tabel 1. 3
Data Risiko Keuangan Saham Perusahaan Properti dan *Real estate*
Periode 2018-2022 (dalam %)

| No | Kode Perusahaan | <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i> | | | | | Rata – rata DER |
|----|-----------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| 1 | PWON | 63,39 | 44,21 | 50,35 | 50,51 | 47,71 | 51,23 |
| 2 | SMRA | 157,15 | 159,00 | 174,31 | 132,00 | 141,99 | 152,89 |
| 3 | RDTX | 8,43 | 10,74 | 8,57 | 8,83 | 13,95 | 10,10 |
| 4 | CTRA | 106,01 | 103,79 | 124,86 | 109,69 | 100,37 | 108,94 |
| 5 | JRPT | 57,49 | 51,00 | 45,80 | 44,08 | 41,93 | 48,06 |
| 6 | DUTI | 34,29 | 30,19 | 33,14 | 39,66 | 42,65 | 35,99 |
| 7 | KIJA | 94,69 | 93,19 | 94,88 | 92,91 | 101,53 | 95,44 |
| 8 | SMDM | 23,75 | 22,47 | 20,92 | 18,85 | 15,68 | 20,33 |

| No | Kode Perusahaan | <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i> | | | | | Rata – rata DER |
|------------------|-----------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| 9 | GPRA | 42,00 | 50,60 | 64,00 | 59,19 | 51,15 | 53,39 |
| 10 | BSDE | 72,03 | 62,20 | 73,66 | 71,25 | 70,85 | 70,00 |
| 11 | MKPI | 33,96 | 24,35 | 35,95 | 36,97 | 26,85 | 31,62 |
| 12 | BCIP | 107,08 | 100,00 | 103,60 | 98,58 | 90,63 | 99,98 |
| 13 | MTLA | 51,04 | 58,64 | 45,51 | 45,47 | 41,67 | 48,47 |
| 14 | PPRO | 260,95 | 298,27 | 309,07 | 368,78 | 378,82 | 323,18 |
| 15 | DMAS | 4,33 | 17,26 | 22,14 | 14,25 | 15,70 | 14,74 |
| Rata-rata | | 74 | 74,44 | 75,06 | 80,45 | 79,40 | 78,77 |

Sumber : Data diolah (Lampiran 3)

Berdasarkan tabel 1.3 dapat dilihat bahwa Risiko keuangan yang dihitung dengan *Debt to Equity Ratio* memiliki rata-rata 78%. Dimana dapat dilihat bahwa kode perusahaan yang memiliki nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* tertinggi adalah PPRO yang mencapai 323% yang artinya 323% untuk setiap ekuitasnya, maka risiko yang akan ditanggung perusahaan tersebut lebih besar dari pada saham perusahaan properti dan *real estate* lainnya. Sedangkan kode perusahaan yang memiliki nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* terendah adalah RDTX 10% yang artinya 10% untuk setiap ekuitas risiko yang akan ditanggung perusahaan tersebut, terbilang kecil.

Dapat dilihat pada tabel harga saham properti dan *real estate* di Indonesia tahun 2018-2022 berikut ini:

Tabel 1. 4
Data Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real estate*
Periode 2018-2022 (dalam Rp)

| NO | KODE PERUSAHAAN | Harga saham perusahaan properti dan <i>real estate</i> (<i>Closing price</i>) | | | | | Rata-rata Harga Saham |
|---------------------|-----------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| 1 | PWON | 620 | 570 | 510 | 464 | 456 | 524,0 |
| 2 | SMRA | 805 | 1.005 | 805 | 835 | 605 | 811,0 |
| 3 | RDTX | 5.500 | 5.550 | 5.250 | 6.700 | 9.275 | 6.455,0 |
| 4 | CTRA | 1.010 | 1.040 | 985 | 970 | 940 | 989,0 |
| 5 | JRPT | 740 | 600 | 600 | 520 | 500 | 592,0 |
| 6 | DUTI | 4.390 | 5.000 | 3.800 | 3.800 | 3.960 | 4.190,0 |
| 7 | KIJA | 276 | 292 | 214 | 166 | 146 | 218,8 |
| 8 | SMDM | 138 | 119 | 103 | 196 | 181 | 147,4 |
| 9 | GPRA | 110 | 76 | 75 | 87 | 99 | 89,4 |
| 10 | BSDE | 1.255 | 1.255 | 1.225 | 1.010 | 920 | 1.133,0 |
| 11 | MKPI | 22.500 | 28.000 | 16.200 | 39.000 | 24.925 | 26.125,0 |
| 12 | BCIP | 89 | 64 | 75 | 92 | 68 | 77,6 |
| 13 | MTLA | 448 | 580 | 430 | 460 | 386 | 460,8 |
| 14 | PPRO | 117 | 68 | 94 | 58 | 50 | 77,4 |
| 15 | DMAS | 159 | 296 | 246 | 191 | 159 | 210,2 |
| Rata - rata | | 2.544 | 2.968 | 2.041 | 3.637 | 2.845 | 2.807,0 |
| Perkembangan | | - | 17% | (31%) | 78% | (22%) | 10% |

Sumber : Annual report masing-masing perusahaan, 2022 (Lampiran 4)

Jelas dari data bahwa ada fluktuasi harga harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari 2018 hingga 2022. Rata-rata, harga saham perusahaan-perusahaan ini meningkat sebesar 10%. Perusahaan dengan rata-rata harga saham tertinggi pada periode ini adalah MKPI, atau Metropolitan Kentjana Tbk Company, yang mencapai Rp. 26.125. Perusahaan PP Properti Tbk yang lebih dikenal dengan PPRO memiliki harga rata-rata saham terendah antara tahun 2018 dan 2022, yaitu Rp77,4.

Penelitian – penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan Harga saham diantaranya : Penelitian (Wardani & Andarini, 2016), menunjukkan Inflasi dan suku bunga tidak berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian (Susanto,

2015) menunjukkan inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Penelitian (Ramadani, 2016), menunjukkan Inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham, suku bunga memiliki pengaruh *negative* signifikan terhadap saham. Selanjutnya pada (Hartini & Dyah Astawinetu, 2023), menunjukkan Inflasi berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

Penelitian lain dilakukan oleh (Wulandari & Andriani, 2016) Secara simultan inflasi dan suku bunga berpengaruh terhadap harga saham. Ada pula penelitian (Amanberga & Abdi, 2022), Secara uji regresi linier berganda menunjukkan hasil bahwa, Inflasi dan Suku bunga berpengaruh positif dan signifikan, dan pada penelitian (Pratiwi & Dwiridhotjahtjono, 2023), menunjukkan Inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan pada Harga Saham, Suku Bunga Bank Indonesia berpengaruh *negative* dan signifikan.

Penelitian lain dilakukan oleh (Dianita et al., 2022), (Husin, 2022), menunjukkan *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham, penelitian (Nadhifa & Triyonowati, 2022), (Bailia et al., 2016), menunjukkan *Debt to equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Risiko Keuangan terhadap harga saham Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022. Dimana pada variabel Inflasi, Suku Bunga dan Risiko Keuangan sebagai variabel

independent, terhadap harga saham sebagai variabel dependen pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini lah yang memotivasi penulis untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Risiko Keuangan terhadap harga saham Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini antara lain :

1. Perkembangan Inflasi yang berfluktuasi cenderung menurun pada setiap tahunnya dengan rata-rata sebesar 2,81% dari tahun 2018-2022.
2. Perkembangan Suku Bunga BI yang berfluktuasi cenderung menurun pada setiap tahunnya dengan rata – rata sebesar 4,5% dari tahun 2018-2022.
3. Perkembangan Risiko Keuangan yang cenderung tidak stabil pada setiap tahunnya dengan rata-rata sebesar 78% dari tahun 2018-2022.
4. Perkembangan Harga Saham yang cenderung mengalami peningkatan, dengan rata – rata perkembangan sebesar 10% dari tahun 2018 – 2022.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham secara simultan pada perusahaan sektor

properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 - 2022 ?

2. Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022 ?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham secara simultan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 - 2022.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham secara parsial pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 - 2022.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Akademis

Mengenai topik-topik seperti inflasi, suku bunga, bahaya keuangan, dan saham, penelitian ini diantisipasi untuk menawarkan wawasan lebih lanjut

dan memberikan kontribusi yang berharga bagi kemajuan ilmu manajemen keuangan.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Perusahaan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membantu perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang berurusan dengan properti dan *real estate* menilai dampak faktor-faktor seperti inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham mereka.

b. Bagi Masyarakat dan Investor

Publik dan calon investor dapat menggunakan penelitian ini sebagai ringkasan tingkat tinggi kelayakan Perusahaan ketika memutuskan apakah akan memasukkan uang ke dalamnya atau tidak.

c. Bagi Peneliti

Dampak inflasi, suku bunga, dan risiko keuangan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dipelajari oleh mahasiswa lain dalam studi masa depan, yang dapat berkontribusi pada pemahaman dan wawasan mereka sambil juga memajukan pengetahuan ilmiah.