

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Dilihat dari perkembangan pertumbuhan ekonomi Indonesia dari tahun 2018-2022. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, Indonesia mengalami kontraksi pertumbuhan ekonomi pada tahun 2020 sebesar 1,97% yang diakibatkan oleh pandemik covid-19. Hal ini menyebabkan perekonomian Indonesia tahun 2020 mengalami deflasi atau penurunan drastis karena perkembangan ekonomi di Indonesia yang pergerakannya kurang stabil, hal ini berdampak besar terhadap kinerja seluruh perusahaan. Namun seiring berjalannya waktu perekonomian Indonesia bergerak membaik, perekonomian Indonesia tahun 2021 tumbuh sebesar 3,71% dan pada tahun 2022 perekonomian Indonesia tumbuh lebih baik dari tahun sebelumnya sebesar 5,37%, dalam hal ini membuktikan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik di era pandemik.

Di tengah persaingan antar perusahaan dan isu kenaikan suku bunga global yang disebabkan oleh perang Rusia-Ukraina serta kenaikan suku bunga federal Amerika Serikat di mana membuat dollar Amerika Serikat menguat tidak hanya terhadap rupiah melainkan juga mata uang asing. Menjadi tantangan untuk pembisnis dimana harus pandai memutar otak agar dapat terus mengoptimalkan pendapatan profit untuk perusahaan. Selain itu perusahaan juga harus memaksimalkan potensi sumber daya manusia serta sumber daya keuangan dalam melaksanakan operasinya. Dengan terus mempertahankan kinerja keuangan yang terus membaik dapat membuat perusahaan memenangkan persaingan yang

semakin ketat di pasar modal. Di Indonesia terdapat pasar modal yaitu Bursa efek Indonesia yang menjadi wadah untuk melakukan transaksi pertukaran hak kepemilikan perusahaan atau disebut saham dengan dana yang dimiliki oleh investor. Pasar modal merupakan salah satu sumber kemajuan kegiatan perekonomian suatu negara dan telah menjadi sumber alternatif pendanaan dan alternatif pembiayaan untuk mendapatkan modal bagi suatu perusahaan (Martha & Yanti, 2019). Dengan demikian perusahaan dapat berkembang dan melangsungkan hidup usahanya dalam waktu yang panjang.

Pada penelitian ini mengamati laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai objek penelitian untuk tahun 2028-2022. Penulis tertarik meneliti tentang sektor properti dan *real estate* karena sektor properti dan *real estate* banyak diminati oleh kalangan pembisnis. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting dalam menyumbang perekonomian suatu negara. Perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak dibidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Dimana pembangunan properti di Indonesia semakin banyak dan marak diseluruh Indonesia, baik perkotaan maupun di daerah-daerah. Perkembangan penduduk Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat pembelanjaan semakin diperluas.

Kinerja perusahaan properti dan *real estate* sangat erat kaitannya dengan kesehatan makro ekonomi, dan sangat dipengaruhi oleh indikator makro ekonomi. Indikator tersebut ialah inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah. Dalam penelitian ini variabel makroekonomi yang di teliti ialah inflasi, suku bunga yang

di ukur atau di nilai dari *Bi 7 Day Repo Rate* dan nilai tukar rupiah. Inflasi adalah ukuran tingkat harga keseluruhan dalam suatu perekonomian. Ketika inflasi tinggi harga barang dan jasa meningkat dan hal ini dapat menyebabkan berkurangnya permintaan terhadap saham properti dan *real estate* karena rumah tangga dan dunia usaha memiliki lebih sedikit pendapatan yang akan dibelanjakan untuk berinvestasi. Disisi lain, ketika inflasi rendah harga barang dan jasa menurun dan hal ini dapat menyebabkan peningkatan permintaan saham properti dan *real estate* karena rumah tangga dan dunia usaha memiliki lebih banyak pendapatan yang dapat dibelanjakan untuk berinvestasi.

Suku bunga yang diukur atau di nilai dari parameternya *BI 7 Day Repo Rate* berhubungan sejalan dengan inflasi. Apabila tingkat inflasi meningkat maka akan diikuti juga dengan kenaikan *BI 7 Day Repo Rate*. Dimana perubahan *BI 7 Day Repo Rate* akan mempengaruhi harga penjualan dan akan mengakibatkan laba perusahaan akan terpengaruh secara tidak langsung dapat mempengaruhi minat investor. Selain itu Investor juga menilai kinerja perusahaan melalui peningkatan laba. Apabila suku bunga naik, maka para investor akan menjual sahamnya yang kemudian ditukarkan dengan obligasi. Hal tersebut menyebabkan suku bunga menjadi turun, sebaliknya apabila suku bunga semakin tinggi maka akan menyebabkan laba perusahaan rendah atau menurun. Jika laba turun maka akan mengakibatkan harga saham juga turun (Rahayu & Masud, 2019).

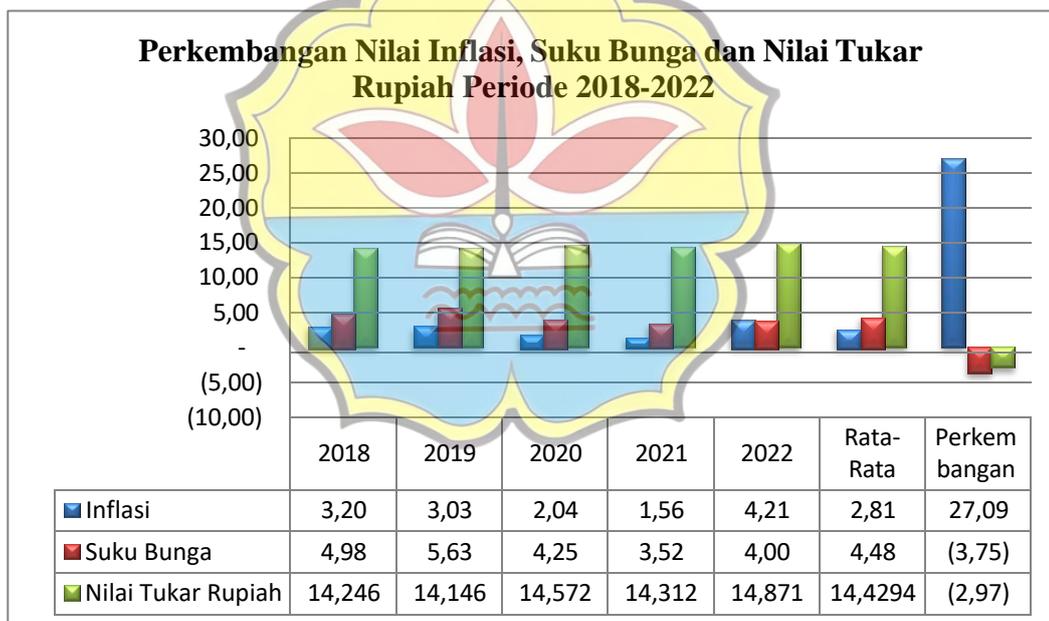
Nilai tukar yang merupakan pengukuran nilai mata uang negara dengan mata uang negara lain. Dimana nilai tukar rupiah dipengaruhi oleh kondisi ekonomi suatu negara. Kondisi ekonomi negara yang stabil akan membuat

kesetabilan nilai tukar dan dapat menciptakan iklim usaha kondusif dan meningkatkan dunia usaha (I gede Agus Angga Saputra, 2016). Selain itu nilai tukar juga dapat membantu sebuah negara melakukan transaksi bisnis dengan negara lainnya (Adeputra & Wijaya, 2016). Jika nilai mata uang rupiah melemah dan nilai mata uang asing menguat. maka investor akan lebih cenderung berinvestasi dalam bentuk mata uang negara asing dibandingkan berinvestasi dalam bentuk surat berharga dengan demikian harga saham juga akan mengalami penurunan karena permintaan akan saham juga menurun.

Variabel *earning per share* dan *price to book value* secara internal rasio ini mempengaruhi fluktuasi harga saham. Menurut (Fahmi, 2015:82) rasio pasar merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur harga per saham perusahaan relatif terhadap nilai bukunya. Sudut pandang rasio pasar lebih banyak berdasar pada sudut pandang investor ataupun calon investor. Rasio keuangan atau yang dikenal dengan istilah *Financial ratio* ialah sebagai alat analisis untuk membandingkan angka-angka yang terdaftar pada laporan keuangan dan juga untuk melihat untuk mengetahui posisi keuangan suatu perusahaan serta menilai kinerja manajemen perusahaan tersebut dalam suatu periode tertentu.

*Earning per share* menggambarkan jumlah laba bersih setelah pajak pada satu tahun buku yang dihasilkan untuk setiap lembar saham. Laba biasanya menjadi dasar penentuan pembayaran dividen dan kenaikan harga di masa mendatang. Oleh karena itu. para pemegang saham biasanya tertarik dengan angka *earning per share* yang dilaporkan perusahaan, sedangkan *price to book value* digunakan dalam menilai bagaimana nilai buku saham suatu perusahaan

dihargai oleh pasar. Hubungan *price to book value* dan harga saham adalah searah. Dimana semakin tinggi *price to book value* maka harga saham juga meningkat, demikian juga sebaliknya. *Price to book value* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan rasio harga terhadap nilai buku adalah rasio valuasi investasi yang sering digunakan oleh investor untuk membandingkan nilai pasar saham perusahaan dengan nilai bukunya. Rasio *price to book value* ini menunjukkan berapa banyak pemegang saham yang membiayai aset bersih perusahaan. Sesuai dengan pemaparan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian. Berikut gambar 1.1 perkembangan inflasi suku bunga, dan nilai tukar rupiah periode 2018-2022 :



**Sumber: Data diolah (Lampiran 1), 2023.**

**Gambar 1.1**  
**Diagram Batang Nilai Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah**  
**Periode 2018-2022**

Pada gambar 1.1 nilai inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2022 yakni sebesar 4,21%. Sedangkan nilai inflasi terendah terjadi pada tahun 2021 yakni

sebesar 1,56%. Namun bila dilihat dari perkembangan tingkat inflasi selama periode 2018-2022 inflasi mengalami kenaikan sebesar 27,09%. Kenaikan inflasi dalam suatu negara akan mengakibatkan terjadinya kenaikan atas barang-barang yang diproduksi. Sehingga akan menurunkan perolehan laba yang dihasilkan pada suatu perusahaan.

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwa perkembangan suku bunga terendah terjadi pada tahun 2021 yakni sebesar 3,52%. Dan perkembangan tertinggi pada tahun 2019 sebesar 5,63%. Pada data perkembangan menunjukkan suku bunga mengalami penurunan sebesar 3,75%, menurunnya suku bunga akan meningkatkan harga saham di pasar modal. Hal ini terjadi karena investor akan cenderung membeli saham agar memperoleh keuntungan yang lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku pada investasi deposito.

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwa nilai tukar rupiah tertinggi terjadi di tahun 2022 sebesar Rp.14.871. Nilai tukar rupiah terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar Rp.14.146. Dengan nilai rata-rata perkembangan yang naik sebesar 2,97%. Jika nilai tukar rupiah naik maka berpengaruh negatif terhadap harga saham, dimana artinya nilai mata uang asing naik maka harga saham akan turun, hal ini disebabkan oleh harga mata uang asing yang tinggi membuat perdagangan di bursa efek menjadi lesu karena akan mendorong investor untuk berinvestasi di pasar uang. Berikut ini adalah tabel *earning per share* perusahaan sektor properti dan real estate selama periode 2018-2022

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan *Earning Per Share* Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Periode 2018-2022**  
**(Dalam Rupiah)**

No	KODE EMITEN	<i>Earning Per Share</i>					Rata-rata
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	PWON	52,80	56,47	19,31	28,71	31,95	37,85
2	SMRA	31,10	35,70	12,47	20,82	37,88	27,59
3	JRPT	75,14	73,95	74,40	70,89	65,17	71,91
4	GPRA	8,67	11,44	6,96	12,11	17,65	11,37
5	MTLA	62,93	63,62	35,57	48,60	51,64	52,47
6	DUTI	31,46	15,59	11,52	72,12	86,42	43,42
7	CTRA	64,00	62,00	71,00	94,00	101,00	78,40
8	RDTX	995,97	865,97	878,30	728,45	1.007,50	867,17
9	BSDE	67,43	147,00	14,12	64,49	116,34	81,88
10	PPRO	8,39	4,24	1,86	0,35	0,34	3,04
11	MKPI	1.086,24	665,95	243,91	342,50	739,68	498,01
12	URBN	30,88	37,20	26,71	19,78	3,74	23,66
13	DMAS	10,30	27,70	27,96	14,83	25,26	21,21
14	MDLN	2,04	33,12	142,63	3,40	1,60	36,56
<b>Jumlah</b>		1441,11	2099,95	1566,72	1521,05	1279,68	1854,54
<b>Rata-rata</b>		110,85	150,00	111,91	108,65	91,41	132,47
<b>Perkembangan (%)</b>		-	(45,61)	25,39	2,92	15,87	(23,62)

Sumber: www.Idx.co.id, 2023.

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat perkembangan nilai *earning per share* pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2018-2022 yang mengalami berfluktuasi setiap tahunnya. Di lihat dari rata-rata perkembangan nilai *earning per share* mengalami penurunan sebesar 23,62%. Penurunan *earning per share* membuat harga saham juga cenderung menurun dan menandakan bahwa perusahaan belum berhasil meningkatkan taraf kemakmuran investor dan hal ini akan mendorong investor untuk tidak menambah jumlah modal yang ditanamkan

pada suatu perusahaan. Berikut ini tabel perkembangan *price to book value* perusahaan sektor properti dan real estate selama periode 2018-2022:

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan *Price To Book Value* Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate selama periode 2018-2022**  
**(Dalam Persen)**

No	KODE EMITEN	<i>Price To Book Value</i>					Rata-rata
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	PWON	1,95	1,51	1,39	1,16	1,06	1,41
2	SMRA	1,46	1,76	1,52	1,22	850,00	171,19
3	JRPT	1,52	1,11	1,04	877,00	272,00	230,53
4	GPRA	0,43	0,29	0,3	0,32	0,38	0,34
5	MTLA	0,66	7,14	12,88	0,60	0,46	4,35
6	DUTI	12,62	0,75	0,52	0,69	0,65	3,05
7	CTRA	1,00	1,00	1,04	880,00	834,00	343,41
8	RDTX	1,97	1,72	1,68	1,91	2,59	1,97
9	BSDE	1,66	1,50	1,42	1,13	0,97	1,34
10	PPRO	1,24	0,95	1,30	0,80	0,69	1,00
11	MKPI	28,51	18,33	27,69	24,65	35,74	26,98
12	URBN	0,02	0,02	2,94	2,93	0,83	1,35
13	DMAS	1,14	1,83	2,58	1,90	1,46	1,78
14	MDLN	0,41	0,37	0,15	0,22	0,24	0,28
<b>Jumlah</b>		54,59	38,28	56,45	1794,53	2001,07	788,984
<b>Rata-rata</b>		7,28	5,10	7,53	239,27	266,81	105,20
<b>Perkembangan (%)</b>		-	29,88	(47,47)	(3.078,97)	(11,51)	60,57

**Sumber: Data diolah, (lampiran 3), 2023.**

Berdasarkan Tabel 1.2 *price to book value* sektor properti dan real estate periode 2018-2022 mengalami kenaikan sebesar 60,57%. Jika nilai rasio *price to book value* mengalami kenaikan maka akan diikuti dengan meningkatnya harga saham, sehingga semakin tinggi pula penilaian investor terhadap perusahaan yang bersangkutan, Berikut ini tabel harga saham perusahaan properti dan real estate selama periode 2018-2019:

**Tabel 1.3**  
**Perkembangan Harga Saham Perusahaan Sektor Properti**  
**& Real Estate Periode 2018-2022**  
**(Dalam Rupiah)**

No	KODE EMITEN	Harga Saham					Rata-rata
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	PWON	620	570	510	464	456	524
2	SMRA	805	1.005	840	835	605	617
3	JRPT	740	600	600	520	171	526
4	GPRA	110	76	75	87	99	89
5	MTLA	448	580	430	460	386	461
6	DUTI	254	394	274	394	400	343
7	CTRA	1.010	1.040	985	920	940	569
8	RDTX	5.500	5.250	5.550	6.700	9.275	6.455
9	BSDE	1.255	1.255	1.225	1.010	920	1.133
10	PPRO	117	68	94	58	50	77
11	MKPI	22.500	16.200	28.000	24.925	39.000	26.12
12	URBN	2.030	2.426	600	580	164	270
13	DMAS	153	246	296	211	173	216
14	MDLN	226	214	51	74	82	129
<b>Jumlah</b>		27,23	20,21	33,98	30,54	43,45	31,08
<b>Rata-rata</b>		1,94	1,44	2,42	2,18	3,10	2,22
<b>Perkembangan (%)</b>		-	25,79	(68,14)	10,12	(42,27)	28,46

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2023.

Pada tabel 1.3 menunjukkan bahwa harga saham 14 perusahaan sektor properti & real estate periode tahun 2018-2022 setiap tahunnya mengalami fluktuasi, Rata-rata perkembangan mengalami kenaikan sebesar 28,46%. Pergerakan harga saham yang cenderung naik, menunjukkan banyaknya investor yang memanfaatkan untuk membeli saham.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan harga saham diantaranya: (Ridwan Maronrong, 2017), (Martha & Yanti, 2019) berpendapat bahwa inflasi, suku bunga dan nilai tukar berpengaruh terhadap harga saham. Di pihak lain bertolak belakang dengan (Wira, 2020)

berpendapat bahwa variabel inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, penelitian Rahmadonna & Astuti, 2023, A. F. D. Pratama & Hayati, 2022 berpendapat bahwa suku bunga tidak berpengaruh terhadap harga saham, Irwadi, 2014, Novalddin et al., 2020, Putri, 2018, Rahwidhiyasa & Handayani, 2017 berpendapat bahwa *earning per share* dan *price to book value* berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Di pihak lain bertolak belakang dengan penelitian Faleria et al., 2017, Khairani, 2016, Noermaidah & Siskawati, 2020, Marundha et al., 2022 berpendapat bahwa secara parsial *earning per share* dan *price to book value* tidak berpengaruh secara signifikan.

Berdasarkan dari penelitian-penelitian terdahulu yang saling bertolak belakang, dan fenomena yang telah penulis paparkan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan lebih komprehensif dengan judul: **“Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah, *Earning Per Share*, dan *Price To Book Value* Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Periode 2018-2022”**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang penelitian yang menyajikan data-data maka dapat diidentifikasi masalah seperti berikut:

1. Perkembangan Tingkat Inflasi berfluktuasi dengan rata-rata perkembangan selama tahun 2018-2022 berkisar antara 3,20% sampai 4,21% pertahun, dengan rata-rata perkembangan inflasi selama periode 2018-2022 naik sebesar 27,09% pertahun ini diindikasikan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan properti dan real estate.
2. Perkembangan suku bunga berfluktuasi rata-rata perkembangan selama tahun 2018-2022 turun sebesar 3,75%, ini diidentifikasi dapat mempengaruhi harga saham.
3. Perkembangan nilai tukar rupiah selama periode 2018-2022 menunjukkan kenaikan dengan rata-rata nilai tukar rupiah Rp.14,430, dengan rata-rata perkembangan nilai tukar selama periode 2018-2022 naik sebesar 2,97%. Hal ini diidentifikasi dapat mempengaruhi harga saham.
4. Perkembangan *Earning Per Share* pada sektor properti dan real estate mengalami fluktuasi selama periode 2018-2022 dengan rata-rata perkembangan yang mengalami penurunan sebesar 23,62%. Hal ini diidentifikasi dapat mempengaruhi harga saham.
5. Perkembangan *price to book value* pada sektor properti dan real estate selama periode 2018-2022 berfluktuasi cenderung naik dengan perkembangan rata-rata sebesar 60,57%. Hal ini diidentifikasi dapat mempengaruhi harga saham.

6. Perkembangan harga saham pada perusahaan properti dan real estate selama periode 2018-2022 berfluktuasi dengan rata-rata perkembangan yang cenderung naik sebesar 28,46%.

### 1.3 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang dan identifikasi masalah yang telah di paparkan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar rupiah, *earning per share*, dan *price to book value* secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti & real estate periode 2018-2022?
2. Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar rupiah, *earning per share*, dan *price to book value* secara parsial terhadap harga saham perusahaan sektor properti & real estate periode 2018-2022?

### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari pada penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah, *earning per share* dan *price to book value* secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti & real estate periode 2018-2022.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah, *earning per share* dan *price to book value* secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti & real estate periode 2018-2022.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dibagi menjadi beberapa manfaat sebagai berikut:

### 1. Manfaat Akademis

Penelitian ini memberikan bukti empiris serta dapat dijadikan sebagai informasi untuk menambah wawasan dan pengaruh tentang bagaimana dampak dari pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar rupiah, *earning per share*, dan *price to book value* terhadap harga saham. Selain itu juga dapat memperkaya bahan kajian atau referensi di bidang keuangan dan pasar modal untuk penelitian yang akan datang.

### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan peran dalam pengambilan keputusan mengenai internal perusahaan, dijadikan sebagai bahan masukan atau pertimbangan yang dapat menambah informasi dalam pengambilan keputusan yang efektif dan efisien bagi investor. Serta memberi manfaat bagi perusahaan untuk mampu mengatasi berbagai faktor makroekonomi dan faktor internal yang mempengaruhi harga saham sehingga perusahaan mampu mengembangkan dan menarik investor untuk menanamkan sahamnya.