

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia terasa semakin cepat dari waktu ke waktu. Pertumbuhan ekonomi yang terjadi dapat dirasakan oleh banyak kalangan terutama para pelaku ekonomi. Pertumbuhan ekonomi mengakibatkan perubahan nilai kehidupan masyarakat, pola hidup, pola berfikir, dan tingkah laku yang meningkat lebih baik. Dengan terjadinya pertumbuhan ekonomi membuat perekonomian setiap masyarakat menjadi lebih baik, banyak pelaku ekonomi yang ingin terus mengembangkan kekayaan dan usahanya. Terdapat berbagai cara bagi pelaku ekonomi untuk mengembangkan kekayaan dan usahanya, salah satunya dengan melakukan investasi.

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.¹ Dewasa ini kegiatan investasi menjadi pilihan para pelaku ekonomi dalam usaha mengembangkan kekayaannya. Bagi pihak yang memiliki dana lebih (*investor*) menanamkan dananya kepada sebuah perusahaan

¹ Sunariyah. 2003. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Edisi Ketiga. UPP AMP YKPN : Yogyakarta.

merupakan upaya untuk meningkatkan kekayaannya, karena melalui investasi para *investor* berharap mendapatkan pengembalian (*return*) dari modal yang telah dialokasikan. Namun bagi pihak yang menerima dana (*emiten*) merupakan upaya untuk mengembangkan usahanya, karena dengan mendapatkan tambahan dana dari *investor* dapat dijadikan modal untuk memperluas usahanya.

Pada umumnya kegiatan investasi dilakukan di pasar modal karena pasar modal merupakan tempat bertemunya para pihak penanam modal (*investor*) dengan pihak penerima modal (*emiten*). Untuk melakukan investasi di pasar modal, diperlukan pengetahuan yang cukup, pengalaman, serta naluri bisnis untuk menganalisis saham perusahaan mana yang baik untuk dibeli. Salah satu informasi yang dapat digunakan oleh *investor* dalam menilai kinerja suatu perusahaan adalah laporan keuangan. Laporan keuangan sangat berguna bagi *investor* untuk membuat keputusan investasi yang terbaik dan menguntungkan.

Laporan keuangan menyajikan posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas suatu perusahaan. Melalui laporan keuangan *investor* dapat menilai kinerja suatu perusahaan apakah layak untuk investasi atau tidak. Dalam laporan keuangan informasi akurat yang diperlakukan yaitu mengetahui sejauh mana eratnya hubungan variabel-variabel yang menjadi penyebab fluktuasi harga saham perusahaan yang

akan dibeli.² Banyak variabel yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan yang dapat kita lihat dari laporan keuangan diantaranya adalah profitabilitas dan rasio likuiditas yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Profitabilitas merupakan suatu ukuran untuk menilai sejauh mana kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan (laba). *Profit* atau laba merupakan salah satu tujuan utama berdirinya setiap badan usaha. Tanpa diperolehnya laba, perusahaan tidak dapat memenuhi tujuan lainnya yaitu pertumbuhan terus menerus. *Profit* merupakan faktor penting dalam penentu pembelian saham, karena pada umumnya perusahaan yang memiliki laba besar dipercayai *investor* dapat memberikan tingkat pengembalian yang tinggi. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas tinggi dapat memberikan pembagian deviden kepada para *investor* dengan baik. Dengan adanya pembagian deviden dapat membuat banyak *investor* tertarik untuk menanamkan sahamnya, dengan demikian dapat mempengaruhi harga saham perusahaan.

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban lancarnya, dengan kata lain sebuah perusahaan dalam kegiatannya sehari-hari harus dapat terpenuhi dengan baik.³ Perusahaan yang memiliki likuiditas lancar

² Jeany Clarena, Sri Rahayu, dan Nur Azizah, Jurnal "Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham perusahaan Manufakturing di Bursa Efek Indonesia" Universitas Budi Luhur Jakarta, 2011.

³ Muchlisin Ria "Rasio Likuiditas" diakses dari <http://www.kajianpustaka.com/2012/12/rasio-likuiditas.html>, pada 3 January 2014 pukul 21:23.

diukur dengan kondisi kasnya. Seluruh kebutuhan perusahaan (hutang lancar) seperti, gaji karyawan, tagihan listrik , tagihan telepon, tagihan air, beban perlengkapan ,dll dapat dipenuhi dengan baik oleh kas perusahaan. Likuiditas perusahaan yang sehat menggambarkan kondisi perusahaan yang stabil, perusahaan yang stabil diyakini memiliki harga saham yang stabil juga.

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate*. *Property* dan *real estate* merupakan sektor yang tak pernah lepas dalam kehidupan manusia sehari-hari, misalnya rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal, kantor sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli keperluan sehari-hari, sekolah sebagai tempat belajar, taman hiburan sebagai tempat mengisi liburan, rumah sakit sebagai tempat berobat ketika sakit, kereta api sebagai sarana transportasi, serta *property* dan *real estate* lainnya yang berkaitan dengan aktivitas manusia sehari-hari.⁴ Hal ini membuat pembangunan *property* dan *real estate* tidak berhenti dan terus berkembang. Perkembangan *property* dan *real estate* yang terjadi terus menerus telah menarik perhatian para *investor*.

Investasi pada perusahaan *Property* dan *real estate* diyakini oleh pelaku ekonomi sebagai sektor investasi yang akan terus menerus bertumbuh seiring berjalannya waktu. Pertumbuhan *property* dan *real estate* dapat dilihat dari terus

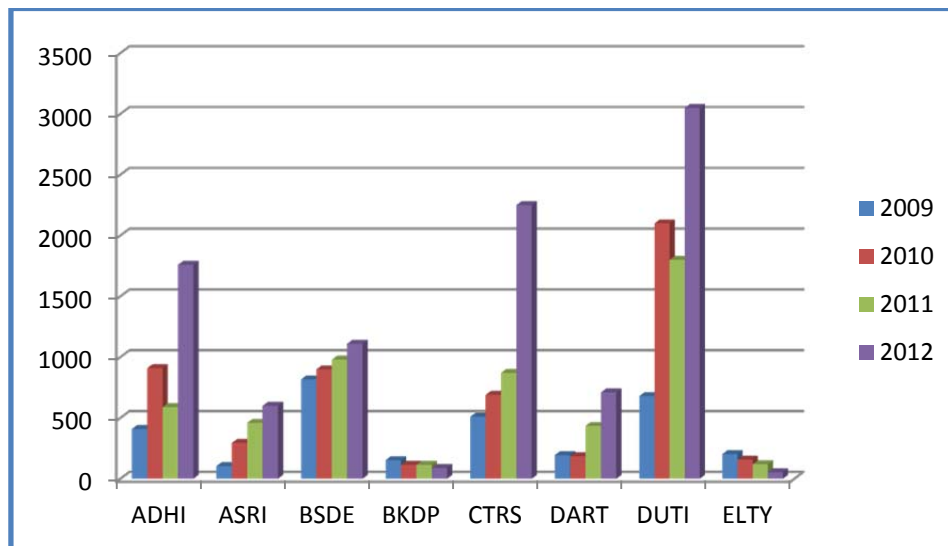
⁴ Dosmaria, Jurnal "Pengaruh Tingkat Inflasi, suku bunga dan nilai tukar terhadap harga saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia" Universitas Sumatera Utara, 2013, hal1.

meningkatnya harga tanah dan bangunan yang disebabkan permintaan akan *property* yang semakin bertambah, sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Walaupun harga *property* dan *real estate* terus meningkat namun setiap bangunan baru yang dipasarkan kerap kali habis terjual, bahkan sebelum bangunan tersebut mulai dikerjakan. Hal ini menyebabkan banyak *investor* yang tertarik untuk mengalokasikan dananya pada sektor ini.

Harga saham tidak hanya dipengaruhi *profit* perusahaan semata tetapi juga dipengaruhi oleh faktor ekonomi, politik, dan keuangan suatu Negara. Untuk berinvestasi dalam bentuk sekuritas saham, seorang *investor* yang rasional akan menginvestasikan dananya dengan memilih saham-saham yang efisien, yang dapat memberikan *return* maksimal dengan tingkat risiko tertentu atau *return* tertentu dengan risiko yang seminimal mungkin. Harga saham bisa naik bisa pula turun. Analisis terhadap faktor-faktor yang diperkirakan akan mempengaruhi harga saham, risiko yang ditanggung pemodal, merupakan faktor yang akan mempengaruhi perkembangan pasar modal.⁵

⁵ Ratna Prihantini, Skripsi “Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, ROA, DER dan CR terhadap *Return* Saham perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia” Universitas Diponegoro Semarang, 2009, hal 19.

Gambar 1.1
Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Tahun 2009-2012
(dalam Rupiah)

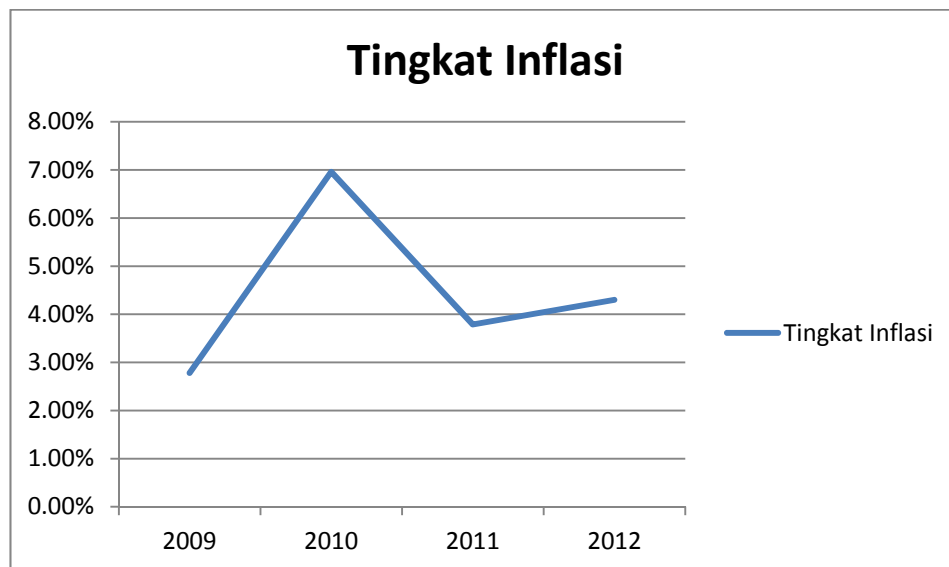


Sumber Data : www.idx.co.id (data diolah)

Sesuai dengan data yang disajikan pada Gambar 1.1, harga saham *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Terjadinya fluktuasi ini dapat disebabkan oleh respon dan reaksi yang berbeda-beda dari setiap *investor* terhadap informasi-informasi yang terdapat di pasar. Informasi – informasi ini dapat bersumber dari kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, yang dapat dilihat dari pertumbuhan indikator makro ekonomi, seperti tingkat inflasi. Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi maka akan banyak perusahaan yang ingin melakukan perluasan usaha, dengan begitu permintaan akan lahan akan semakin meningkat. Namun pertumbuhan

ekonomi juga akan mempengaruhi Inflasi sehingga membuat harga saham berfluktuasi.

Gambar 1.2
Tingkat Inflasi di Indonesia dari Tahun 2009 - 2012



Sumber : www.bps.go.id (data diolah)

Seperti yang terlihat pada Gambar 1.2, Inflasi di Indonesia mengalami fluktuasi. Pada Tahun 2009 Indonesia mengalami penurunan inflasi yaitu mencapai 2,78 %, namun pada tahun 2010 tingkat inflasi mengalami kenaikan kembali hingga 6,96 %. Pada Tahun 2011 inflasi kembali menurun, disertai dengan menurunnya harga saham Properti dan Real Estate. Ditahun 2012 inflasi tidak mengalami perubahan yang besar, hanya naik hingga 4,30 %. Pada tahun 2013 diperkirakan

inflasi di Indonesia akan mencapai angka hingga 8,38 %, hal ini menyebabkan harga saham pada sektor Properti dan Real Estate mengalami fluktuasi.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar, sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian dari investasi. 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.⁶

Beberapa penelitian sebelumnya menguji “Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI” (Dosmaria A.R.Simamora M, 2013) menyimpulkan bahwa tingkat inflasi, suku bunga, dan nilai tukar secara parsial berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *property* dan *real estate* di BEI. Pada penelitian lain “Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Kebijakan Deviden terhadap Harga Saham Perusahaan Manufakturing di BEI” menyimpulkan bahwa variabel

⁶ Ibid.

bebas terhadap variabel terikat secara simultan menunjukkan pengaruh yang signifikan.

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka penelitian ini mengambil judul **“PENGARUH TINGKAT INFLASI, LIKUIDITAS, DAN PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2009 - 2012.”**

B. Identifikasi Masalah Dan Pembatasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di sampaikan diatas, dapat didefinisikan permasalahan sebagai berikut :

1. Investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* menjadi pilihan banyak pihak sebagai usaha dalam mengembangkan kekayaan, karena investasi dianggap dapat memberikan *return* yang besar, namun jika terjadi kerugianpun dapat mengalami kerugian yang besar juga.
2. Inflasi yang terjadi di Indonesia sangat berfluktuasi, dapat dilihat dari perubahan angka inflasi yang cukup signifikan setiap tahunnya.
3. Kebutuhan akan *property* dan *real estate* terus meningkat, sedangkan supply akan tanah bersifat tetap. Hal ini membuat harga bangunan menjadi

naik, harga bangunan yang menjadi naik membuat *profit* yang didapatkan perusahaan *property* dan *real estate* terus meningkat, sehingga berefek pada harga saham perusahaan *property* dan *real estate* yang menjadi terus meningkat.

2. Pembatasan Masalah

Guna mempermudah proses penelitian ini, maka dibuat pembatasan masalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya menggunakan variabel Tingkat Inflasi, Likuiditas , Profitabilitas dan Harga Saham.
2. Fokus objek penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009 – 2012.
3. Penelitian ini hanya menggunakan data laporan keuangan yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apakah model penelitian ini dapat diterima ?

2. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009 – 2012 ?
3. Apakah Rasio Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009 – 2012 ?
4. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009 – 2012 ?

D. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah model penelitian ini dapat diterima.
2. Untuk mengetahui apakah Tingkat Inflasi berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui apakah Rasio Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Untuk mengetahui apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Bagi *investor* dapat menjadi tambahan informasi sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan dalam kegiatan investasi.
- Bagi Pembaca dan Peneliti dapat menambah pengetahuan dan wawasan perihal berinvestasi.
- Bagi Peneliti lain, hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan sumber informasi dan referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai infalasi, likuiditas, profitabilitas dan harga saham.

F. Sistematika Penelitian

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Rumusan masalah untuk mengungkapkan permasalahan objek yang diteliti serta tujuan dan kegunaan dilakukannya penelitian ini.

BAB II Landasan Teori

Pada bab ini akan diuraikan teori-teori yang dijadikan landasan dalam penelitian ini. Pada bab ini juga berisikan penelitian sebelumnya, kerangka pikir seta hipotesis penelitian.

BAB III Metode Penelitian

Pada bab ini menguraikan konsep dan metode yang diterapkan dalam jenis dan rancangan penelitian, tempat dan waktu penelitian, penetapan populasi dan pengambilan sampel penelitian, proses pengumpulan data, perumusan model penelitian, variabel independen dan dependen penelitian, penjelasan uji asumsi klasik, uji normalitas data, uji hipotesis dan definisi operasional variabel

BAB IV Gambaran Umum Objek Penelitian

Pada bab ini disajikan sejarah perkembangan perusahaan – perusahaan yang menjadi objek dalam penelitian ini.

BAB V Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini menjelaskan tentang apa yang didapat dari penelitian ini, membahas hasil analisis data dan statistik untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah dibuat pada perumusan masalah.

BAB VI Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini disajikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah didapat, selain itu disajikan juga saran dan keterbatasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.