

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal mempunyai peran penting dalam perekonomian. Pasar modal menjadi salah satu faktor pembiayaan dan alternatif sumber dana operasional bagi perusahaan-perusahaan untuk menjaga kelangsungan hidup dan mampu bersaing dengan perusahaan lain. Dari pasar modal ini perusahaan harus berusaha agar investor bersedia menanamkan modalnya kedalam perusahaan. Investor merupakan orang atau pihak tertentu yang menanamkan uang atau modal untuk suatu bidang usaha dengan harapan mendapatkan dividen yang dibagikan perusahaan serta *capital gain* dikemudian hari apabila terjadi kenaikan harga saham perusahaan yang bersangkutan (Gunardi, 2010).

Dalam melakukan investasi setiap investor memiliki berbagai pertimbangan. Perubahan harga saham merupakan salah satu faktor investor dalam mengambil keputusan. Menurut Gunardi (2010) jika harga saham suatu perusahaan selalu mengalami kenaikan, maka investor menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya. Fluktuasi harga saham yang tidak menentu dan mengandung resiko menyebabkan ketidakpastian investor dalam menentukan keputusan investasinya.

Perusahaan property dan real estate merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perkembangan industri property dan real estate begitu pesat dan akan semakin besar di masa yang akan datang disebabkan

oleh harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun yang dikarenakan jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan semakin tinggi karena penambahan penduduk. Kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan hunian yang nyaman dengan berbagai kemudahan juga menjadi dasar mengapa perusahaan property dan real estate semakin banyak dan terus berkembang.

Sektor property berperan cukup penting bagi perekonomian suatu negara. Dengan tumbuhnya sektor property menandakan adanya pertumbuhan ekonomi dimasyarakat. Menurut Lana (www.industry.co.id), berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pada triwulan pertama tahun 2017, kontribusi sektor properti Indonesia sebesar 3,12 persen terhadap PDB, lebih jauh lagi investasi di sektor properti meningkat sejalan dengan meningkatnya PDB nasional. Di sisi sosial sektor perumahan berperan penting dalam pemenuhan kebutuhan pokok perumahan. Hal ini membuat industri property dan real estate mendapat perhatian oleh investor untuk menanamkan modalnya.

Ada beberapa faktor yang dapat digunakan untuk mengevaluasi harga saham, yaitu faktor fundamental perusahaan dan faktor makroekonomi (Danika dkk, 2014). Faktor makroekonomi atau fundamental adalah faktor-faktor ekonomi yang berkaitan dengan kondisi internal perusahaan, berkaitan dengan penilaian kinerja perusahaan tentang efektivitas dan efisiensi perusahaan mencapai sasaran. Kinerja perusahaan dapat dinilai melalui rasio keuangan perusahaan dilihat dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Dengan analisis tersebut investor dapat memperkirakan harga saham di masa yang akan datang. Secara umum rasio

keuangan dapat diklasifikasikan menjadi empat, yakni rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas.

Rasio profitabilitas menggambarkan sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tersedia bagi pemegang saham, profitabilitas mewujudkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut (Henry, 2014:201). Profitabilitas suatu perusahaan dapat diukur menggunakan rasio *Return On Equity* (ROE) dan *Return On Asset* (ROA).

ROE merupakan pengukuran dari penghasilan yang tersedia bagi pemilik perusahaan atas modal yang mereka investasikan didalam perusahaan. Investor akan mempertimbangkan perusahaan yang mampu memberikan kontribusi ROE yang lebih besar. Penelitian mengenai ROE telah dilakukan Ariskha dan Budiyanto (2017) dan David (2015), penelitian tersebut menyimpulkan bahwa faktor ROE berpengaruh positif terhadap perubahan harga saham.

ROA adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan laba selama suatu periode. Rasio ini dihitung sebagai hasil bagi antara laba bersih setelah pajak dengan total aset (Merindha dan Lailatul, 2017). Rasio ini merupakan rasio penting untuk diperhatikan pada saat memeriksa kesehatan keuangan perusahaan. Rasio yang lebih tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut lebih efektif dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan jumlah laba bersih yang lebih besar. Menurut Ariskha dan Budiyanto (2017), ROA berpengaruh positif terhadap harga saham.

Earning per share (EPS) merupakan rasio nilai pasar yang menggunakan perbandingan antara keuntungan bersih setelah pajak yang diperoleh emiten dengan jumlah saham yang beredar. Semakin tinggi EPS akan menghasilkan laba yang tinggi pula bagi pemegang saham. Investor akan lebih berminat pada saham yang memiliki *earnings per share* tinggi dibandingkan saham yang memiliki *earning per share* rendah. Earnings per share yang rendah cenderung membuat harga saham turun. David (2015) dan Nurul (2017), memberi kesimpulan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara EPS dengan harga saham.

Selain faktor fundamental, salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu faktor makroekonomi. Faktor makroekonomi adalah faktor-faktor ekonomi yang berada diluar perusahaan akan tetapi dapat mempengaruhi naik turunnya kinerja perusahaan. Kemampuan investor untuk memahami kondisi makroekonomi akan sangat berguna untuk mengambil keputusan investasi. Penelitian ini menggunakan faktor makroekonomi berupa inflasi dan harga minyak dunia.

Inflasi merupakan fenomena ekonomi yang terjadi dalam sistem ekonomi terutama berkaitan erat dengan dampak yang luas terhadap sistem perekonomian secara keseluruhan. Inflasi merupakan kenaikan harga-harga pada suatu tahun tertentu berbanding dengan tahun sebelumnya. Inflasi yang tinggi akan menurunkan daya beli masyarakat, sehingga menyebabkan menurunnya perekonomian suatu negara, dan berdampak pada menurunnya tingkat keuntungan suatu perusahaan. Penelitian Merindha dan Lailatul (2016) menunjukkan inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap perubahan harga saham.

Minyak mentah dianggap sebagai komoditas yang paling berpengaruh dalam sektor perekonomian. Harga minyak mentah dunia yang selalu berubah-ubah mendapat sorotan utama karena minyak menjadi sebuah komoditas penting bagi banyak pihak. Semakin banyaknya permintaan kebutuhan akan minyak mentah, maka semakin tinggi Harga Minyak Mentah Dunia. Fluktuasi harga minyak yang terjadi saat ini menimbulkan kekhawatiran di berbagai negara termasuk Indonesia. Kenaikan harga minyak dunia tentu akan berpengaruh pada biaya operasional perusahaan. Janny (2016) memberikan kesimpulan bahwa harga minyak dunia berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Penelitian ini mengacu pada penelitian Nurul (2017) yang menganalisis rasio profitabilitas, serta penelitian Merindha dan Lailatul (2016) yang menguji rasio profitabilitas dan Inflasi terhadap perubahan harga saham dengan menambah variabel yaitu Harga Minyak Dunia. Selain itu penelitian ini menggunakan sampel yang berbeda dari penelitian sebelumnya, yaitu perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sehingga penelitian ini akan menghasilkan bukti empiris yang berbeda dari penelitian sebelumnya. Atas alasan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang **“Analisis Pengaruh Faktor Profitabilitas, Inflasi dan Harga Minyak Dunia Terhadap Harga saham Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam melakukan investasi di pasar modal, seorang investor harus memperhatikan berbagai macam faktor untuk memaksimalkan nilai investasi mereka. Faktor tersebut terbagi dalam faktor makroekonomi dan faktor mikroekonomi. Faktor makroekonomi yaitu faktor yang berasal dari dalam perusahaan yang mencerminkan kinerja perusahaan. Sedangkan faktor mikroekonomi merupakan faktor yang berasal dari luar perusahaan, seperti inflasi dan harga minyak dunia.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah *Return On Equity* berpengaruh positif terhadap Harga Saham?
- b. Apakah *Return On Asset* berpengaruh positif terhadap Harga Saham?
- c. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap Harga Saham?
- d. Apakah inflasi berpengaruh negatif terhadap Harga Saham?
- e. Apakah harga minyak dunia berpengaruh negatif terhadap Harga Saham?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang diutarakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh bukti apakah *Return on Equity* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdapat pada BEI 2013-2017.

2. Untuk memperoleh bukti apakah *Return On Asset* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdapat pada BEI 2013-2017.
3. Untuk memperoleh bukti apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdapat pada BEI 2013-2017.
4. Untuk memperoleh bukti apakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdapat pada BEI 2013-2017.
5. Untuk memperoleh bukti apakah harga minyak dunia berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdapat pada BEI 2013-2017.

1.4 Kontribusi dan Manfaat Penelitian

Dari hasil yang dilakukan diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi seluruh pihak diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti, diharapkan dapat menambah pengetahuan peneliti dan dapat lebih mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi harga saham.
2. Bagi investor, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam berinvestasi.
3. Bagi peneliti berikutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan referensi dalam penelitian selanjutnya terutama dalam penelitian-penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga saham.