

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan ekonomi yang stabil merupakan salah satu tujuan yang paling diharapkan bagi setiap negara termasuk negara Indonesia. Di era yang saat ini sudah memasuki era industri 4.0, perkembangan tersebut akan berpengaruh terhadap perekonomian negara (Firda, 2020). Untuk meningkatkan suatu perekonomian ini negara harus meningkatkan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi negara, salah satunya dengan strategi pembentukan modal yaitu investasi. Investasi merupakan pengeluaran atau pembelian penanaman-penanaman modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian (Sadono Sukirno, 2015 *dalam* Irawati Bawinti, 2018). Selain itu, menurut Sunariyah (2003) *dalam* Chandra Kurniawan (2016) mengatakan bahwa investasi yaitu suatu penanaman modal aktiva yang dimiliki dalam jangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang. Dengan adanya investasi tersebut diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi semua pihak yaitu terhadap perekonomian negara termasuk juga bagi para investor yang menanamkan modal tersebut.

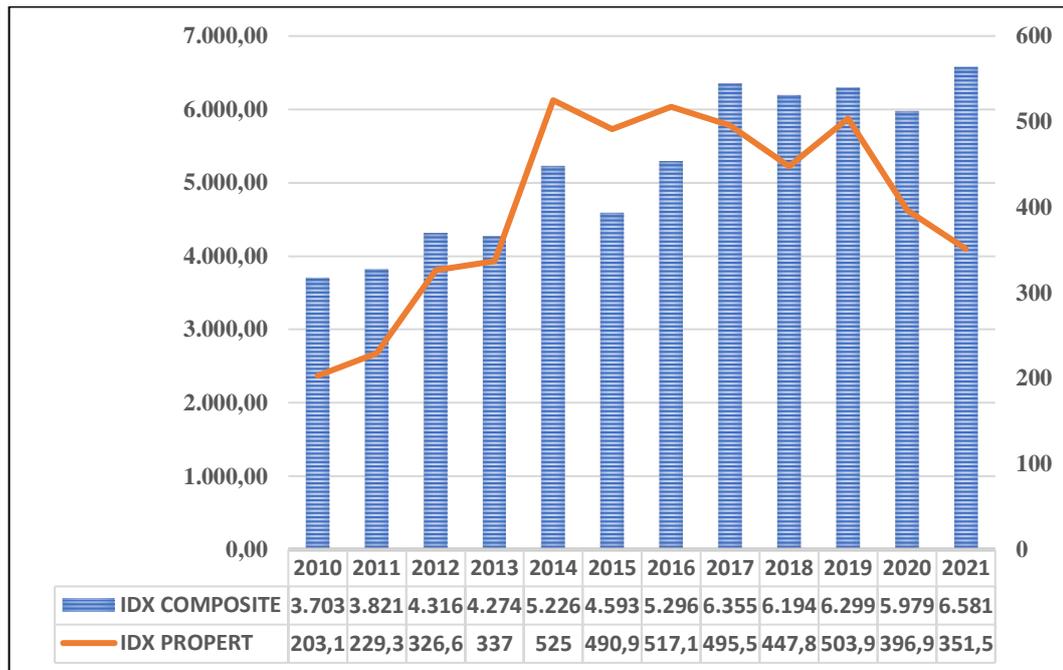
Pasar modal merupakan salah satu tempat perdagangan efek yang bermanfaat bagi perusahaan mencari dana untuk pembiayaan segala kegiatan usahanya dan bagi investor untuk menanamkan modal yang dimilikinya dengan harapan

mendapatkan keuntungan yang lebih di masa yang akan datang. Pasar modal ini merupakan indikator perekonomian suatu negara (Tandelilin, Eduardus, 2010 *dalam* Nor Hadi, 2015). Adapun bentuk investasi yang ada di pasar modal yaitu obligasi, reksadana dan saham. Di Indonesia contoh pasar modal adalah Bursa Efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia adalah lembaga yang menyediakan sarana jual beli efek yang akan diakses oleh seluruh pemangku kepentingan. Salah satu portofolio investasi yang ada di Bursa Efek Indonesia ini adalah saham. Saham (*shares*) adalah surat bukti kepemilikan bagian modal atau tanda penyertaan modal pada perseroan terbatas yang memberi hak atas dividen dan lain-lain (Syamsurijal Tan, Agus Syarief, dan Delfira Azira, 2014). Saham ini merupakan investasi yang paling banyak diminati oleh para investor dikarenakan investasi dapat memberikan tingkat pengembalian yang tinggi bagi para investor. Namun dibalik keuntungan yang tinggi itu, saham ini memiliki risiko yang tinggi juga (*High risk high return*).

Keuntungan dan kerugian saham ini dapat terjadi karena tidak tetapnya harga saham yang ada di pasar efek (Fluktuasi harga saham). Fenomena naik turunnya harga saham ini merupakan hal yang wajar karena hal itu didasarkan atas permintaan dan juga penawaran yang terjadi antara penjual dan pembeli saham. Dengan adanya fluktuasi harga saham ini maka perusahaan bisa berpeluang untuk mendapatkan keuntungan seperti *Capital Gain*. *Capital Gain* adalah keuntungan yang didapat oleh investor ketika ia menjual saham lebih tinggi dari harga saat ia membeli saham tersebut. Namun, investor juga bisa mengalami kerugian yang besar jika fluktuasi harga saham terus menerus terjadi ketika investor membeli saham dengan harga yang lebih mahal namun seiring berjalannya waktu terjadi

perubahan ke arah turunnya harga saham secara terus menerus dan investor memutuskan untuk menjualnya dalam kondisi harga saham dibawah harga saat ia membeli saham tersebut dan hal itu dinamakan dengan *Capital Loss*.

Untuk melihat naik turunnya harga saham tersebut, maka seorang investor dapat melihat perkembangannya tersebut di Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia tidak hanya sebagai perantara antara investor dan emiten, tetapi juga menyediakan berbagai informasi terbaru mengenai perkembangan bursa kepada masyarakat dengan menampilkan data pergerakan kinerja harga saham perusahaan. Investor bisa melihat pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebagai pedoman dalam melihat perkembangan kinerja perusahaan sebelum melakukan investasi di Bursa Efek Indonesia (BEI). IHSG adalah indeks yang memperlihatkan perkembangan keseluruhan harga saham yang sudah tercatat dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian, IHSG merefleksikan kinerja secara keseluruhan harga saham di Bursa Efek Indonesia (Handiani, 2014 *dalam* Hamzah, *dkk* 2021). Indeks Harga Saham Gabungan ini terdiri dari beberapa sektor yaitu sektor pertanian, pertambangan, sektor manufaktur dan salah satunya yaitu sektor perusahaan properti dan *real estate*. Pada sektor-sektor tersebut dibuat indeks harga saham sektoral untuk mencerminkan kondisi harga saham masing-masing sektor seperti Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate*. Adanya Indeks Harga Saham sektoral tersebut, investor dapat melihat pergerakan harga saham atau kondisi pasar modal tersebut.



Gambar 1.1 Pergerakan IHSG dan Indeks Sektor Properti Tahun 2010-2021

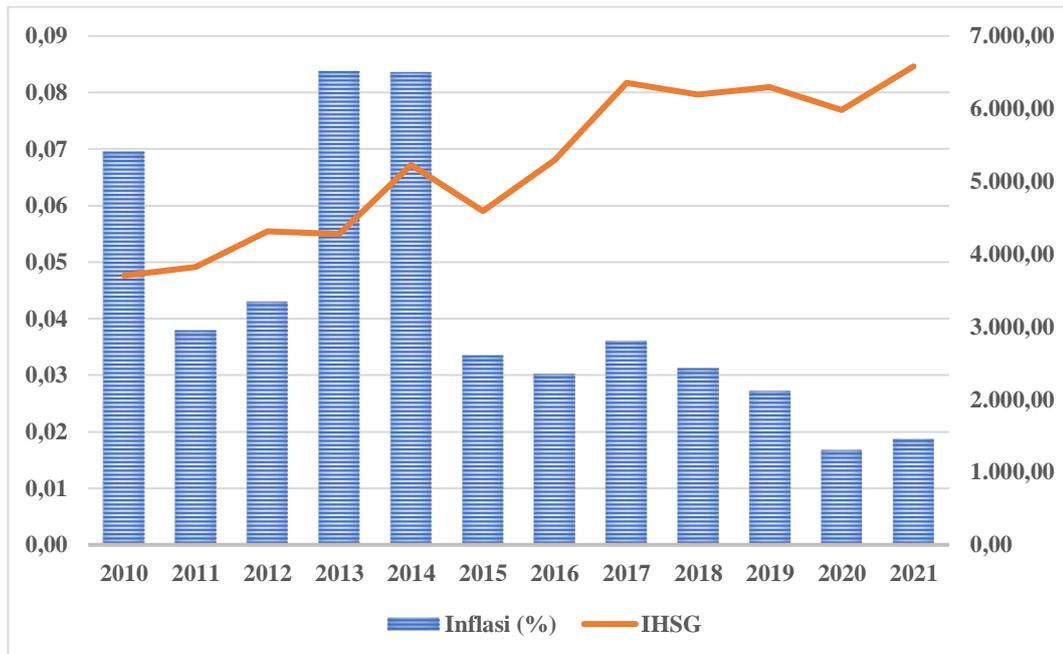
Sumber : Bursa Efek Indonesia dan Yahoo Finance

Pada gambar 1.1 dapat dilihat pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan dan Indeks Sektor Properti dari 2010 sampai 2021 yang menunjukkan bahwa setiap tahunnya harga saham nilainya tidaklah tetap dan berubah-ubah (berfluktuasi). Indeks harga saham gabungan adalah indeks dari seluruh saham di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan Indeks sektor properti adalah indeks dari seluruh saham pada sektor properti dan real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia. Dengan mengetahui kinerja IHSG ini maka seorang investor bisa tahu potensi investasi saham dalam jangka waktu yang panjang. Indeks Harga Saham Gabungan pada 10 tahun terakhir ini tercatat mengalami kenaikan dan juga penurunan, dimana pada tahun terakhir 2021 IHSG berada pada harga Rp.6.581,48 yang berarti secara *year to date* (ytd), IHSG tercatat mengalami kenaikan sebesar 10,08% dari IHSG pada tahun 2020 yang berada pada harga Rp.5.979,07. Sedangkan Indeks Sektor Properti

pada tahun terakhir 2021 berada pada harga Rp.351,5 yang berarti secara *year to date*, indeks sektor properti tercatat mengalami penurunan sebesar 11,49% dari Indeks sektor properti pada tahun 2020 yang berada pada harga Rp.351,5.

Indeks Harga saham yang cenderung berfluktuasi ini mengharuskan seorang investor untuk lebih teliti sebelum memulai investasi juga dalam memahami dan menganalisis terlebih dahulu faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham yang akan di minati karena hal itu sangat berguna untuk pembuatan keputusan investasi yang menguntungkan. Secara umum faktor faktor yang mempengaruhi harga saham bisa dibagi dua yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor internal yaitu faktor yang berasal dari dalam dan dapat dikendalikan sendiri oleh perusahaan seperti kemampuan perusahaan dalam mengelola modal yang ada (*solvability*), kemampuan manajemen dalam mengelola kegiatan operasional perusahaan (*growthopportunities*), kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan (*profitability*), prospek pemasaran dari bisnis dan hak hak investor atas dana yang diinvestasikan dalam perusahaan (*assetutilizion*). Sedangkan faktor eksternal merupakan faktor yang berasal dari luar dan tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan seperti inflasi, nilai tukar dan suku bunga deposito (Syamsurijal Tan, Agus Syarief, dan Delfira Azira, 2014). Penelitian ini memilih kondisi ekonomi makro sebagai variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham karena kondisi ekonomi makro ini berasal dari luar, tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan dan sifatnya sama seperti harga saham yaitu tidak tentu dan terkadang bisa berubah dimasa yang akan datang seperti inflasi, suku bunga SBI, nilai tukar dan cadangan devisa.

Inflasi adalah suatu keadaan dimana naiknya harga barang secara umum dan secara terus menerus dalam jangka waktu yang lama (Boediono, 1990 *dalam* H.Musthafa,2006). Tingkat inflasi umumnya ditargetkan antara 2% hingga 3% per tahun dan kenaikan inflasi yang lebih dari itu, bisa jadi membahayakan perekonomian. barang dan jasa secara umum dapat mengurangi daya beli setiap unit mata uang dan pemerintah melakukan kebijakan untuk menaikkan suku bunga bank umum. Prospek suku bunga yang tinggi bagi pasar saham dapat mendorong investor mengalihkan pilihan mereka dari ekuitas ke sekuritas yang lebih menarik dan rendah risiko. Aliran dana ke pasar modal yang semakin rendah, akan berdampak pada semakin rendahnya permintaan saham. Hal ini mengakibatkan harga saham menurun. Jika inflasi terus meningkat, maka pengembalian minimum atas investasi saham juga akan meningkat dan mendorong valuasi pasar lebih rendah dan pada kondisi ini, harga saham akan jatuh sampai pada titik yang cukup untuk mengimbangi inflasi yang diharapkan (Simulasi Kredit, 2013).



Gambar 1.2 Tingkat Inflasi di Indonesia dan Pergerakan IHS di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021

Sumber : Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik dan Bursa Efek Indonesia

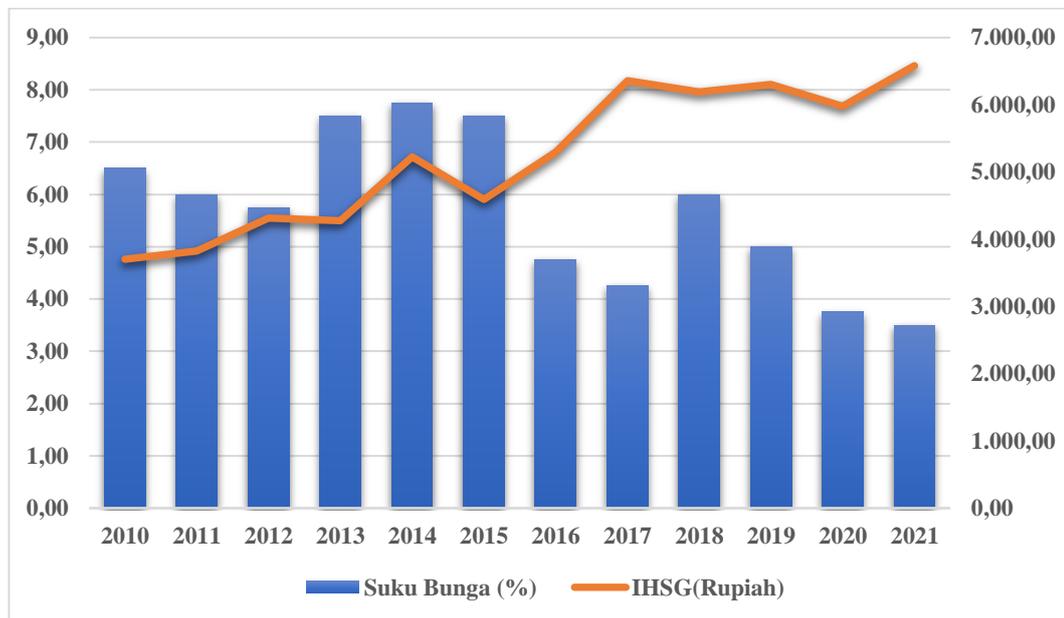
Hubungan antara inflasi dengan indeks harga saham yaitu dengan adanya inflasi harga-harga akan naik, yang diikuti oleh kenaikan harga saham. Sebaliknya apabila inflasi turun maka harga saham akan rendah (H.Musthafa, 2006). Sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Tiur Novy Rossy (2018) bahwa Inflasi tidak berpengaruh terhadap Harga Saham. Hal itu diperlihatkan pada gambar 1.2 bahwa tingkat inflasi di Indonesia dari tahun 2010-2021 terus mengalami perubahan. Dalam kurun waktu 11 tahun terakhir, tingkat inflasi tahunan yang terkecil ada pada tahun 2020 sebesar 1,68%, sedangkan tingkat inflasi tahunan tertinggi ada pada tahun 2013 sebesar 8,38%. Pada gambar 1.2 juga dapat dilihat hubungan antara inflasi dengan indeks harga saham gabungan. Selama 11 tahun terakhir tersebut dapat dilihat bahwa rata-rata semakin kesini semakin kecil tingkat

inflasi maka Indeks Harga Saham Gabungan pun semakin tinggi nilainya, meskipun pada setiap tahunnya ada pula yang memperlihatkan bahwa perubahan Indeks Harga Saham Gabungan yang tinggi disertai tingkat inflasi yang tinggi pula. Hal itu disebabkan karena yang mempengaruhi Indeks Harga Saham tidak hanya inflasi saja.

Tingkat suku bunga merupakan indikator ekonomi yang menghubungkan sektor moneter dengan sektor riil, oleh karena itu pengendalian suku bunga merupakan alat kebijakan moneter dan iklim investasi. Tingkat suku bunga adalah ukuran keuntungan investasi yang dapat diperoleh oleh investor dari aset tanpa resiko (*Risk-Free Rate*) atau juga merupakan ukuran biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk menggunakan dana dari investor (Suhardi, 2007 dalam Ima Andriyani, 2016).

Bodie, Kane, & Marcus (2002) dalam Ima Andriyani (2016) menyatakan hubungan antara tingkat bunga dengan harga saham adalah negatif. Apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga, maka pergerakan harga saham akan menurun, sebaliknya apabila terjadi penurunan tingkat suku bunga, maka harga saham akan naik. Hal itu terjadi karena ketika semakin tinggi tingkat bunga perbankan, maka para investor akan mengalihkan investasinya pada investasi di perbankan, obligasi atau aset-aset keuangan berpendapatan tetap. Oleh karena investor mengurangi portofolio saham tersebut, maka suplai saham di bursa saham meningkat dan selanjutnya akan menyebabkan penurunan harga saham tersebut dan akan berimbas juga terhadap pergerakan indeks harga saham. Sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Saripudin dan Hilman Lutfi (2017) bahwa Suku bunga tidak

berpengaruh terhadap Harga Saham. Pendapat tersebut juga dapat dilihat dari gambar 1.2 tentang pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan dan Tingkat Suku Bunga acuan Bank Indonesia.



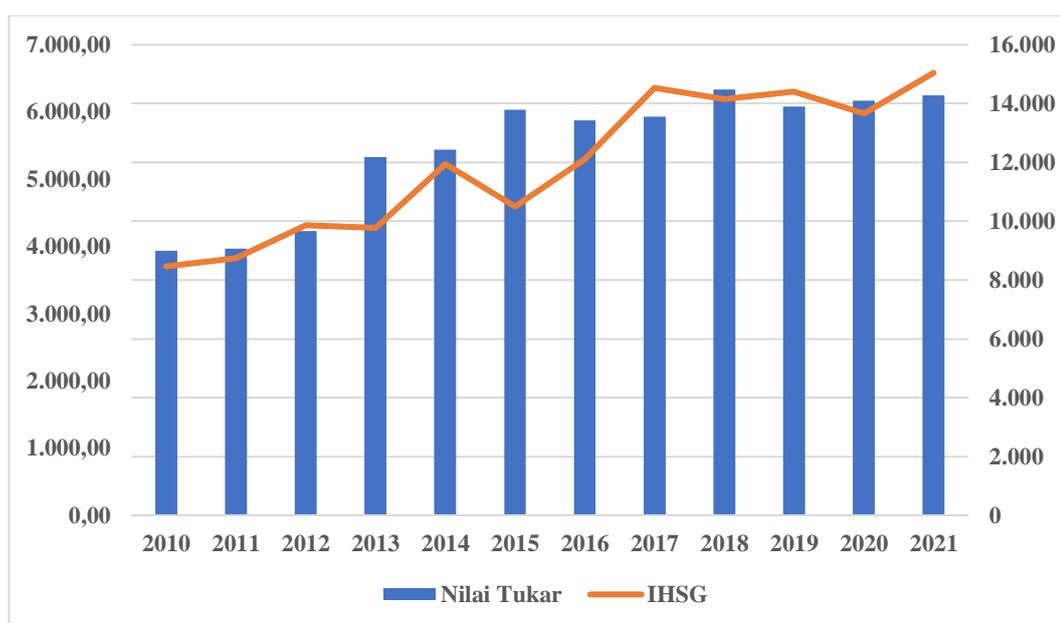
Gambar 1.3 Tingkat Suku Bunga (BI Rate) dan Pergerakan IHSG di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021

Sumber : Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia

Pada gambar 1.3 dapat dilihat bahwa kondisi suku bunga acuan Bank Indonesia sepanjang tahun selama 11 tahun terakhir terus mengalami penurunan dengan tingkat suku bunga paling rendah yaitu ada pada tahun terakhir 2021 sebesar 3,50%. Hal itu dikarenakan Bank Indonesia melihat ruang untuk penurunan suku bunga yang disebabkan tekanan inflasi yang semakin rendah juga, hal itu untuk menjaga stabilitas eksternal dan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi (Sylke, 2020). Selain itu, seiring dengan rendahnya tingkat suku bunga dan tingkat inflasi,

maka pada tahun terakhir pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan pun mengalami peningkatan juga sebesar 0,73%.

Nilai Tukar (kurs) yaitu sebuah perjanjian yang dikenal sebagai nilai tukar mata uang terhadap pembayaran saat ini atau di kemudian hari, antara dua mata uang masing-masing negara atau wilayah.



Gambar 1.4 Perkembangan Nilai Tukar Rupiah dan Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2020

Sumber : Badan Pusat Statistik dan Bursa Efek Indonesia

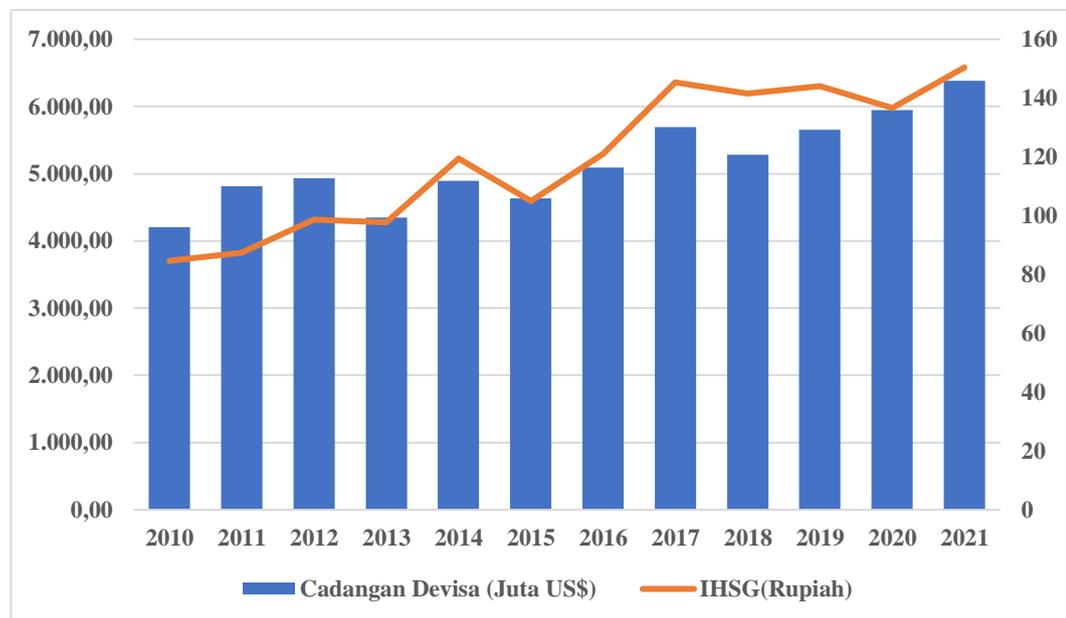
Pada gambar 1.4 dapat dilihat bahwa perkembangan nilai tukar rupiah terhadap US\$ setiap tahunnya terus mengalami perubahan. Dari tahun 2010 – 2021 perubahan nilai tukar rupiah semakin melemah, yang awalnya sebesar Rp. 8.991,00/USD di tahun 2010 menjadi Rp.14.278,00/USD. Dalam periode 11 tahun terakhir, nilai tukar terkuat ada pada tahun 2010 yaitu Rp.8.991,00/USD dan nilai tukar paling lemah ada pada tahun 2018 sebesar Rp.14.481,00/USD. Selain itu,

pergerakan IHSG selama 11 tahun menunjukkan kenaikan meskipun nilai tukar rupiah terus mengalami pelemahan.

Pada perubahan nilai tukar rupiah terhadap dollar berdampak terhadap setiap jenis saham, yaitu saham dapat terkena dampak positif sedangkan saham yang lainnya terkena dampak negatif. Saat kurs dollar meningkat maka hal itu akan berdampak positif terhadap emiten yang melakukan ekspor dan berdampak negatif bagi emiten yang mempunyai utang terhadap negara lain (dalam bentuk dollar) sedangkan mereka menjual produknya hanya didalam negeri. Hal itu berarti emiten yang terkena dampak negatif akan mengalami penurunan harga saham di Bursa Efek Indonesia, sementara emiten yang terkena dampak positif akan meningkatkan harga sahamnya juga pergerakan indeks harga sahamnya akan meningkat juga (Samsul, 2006 *dalam* Tiur Novi Rossy, 2018).

Cadangan Devisa adalah simpanan mata uang asing oleh bank sentral dan otoritas moneter dan memiliki dua terminology, yakni *official foreign exchange reserve* yaitu cadangan devisa milik negara yang dikelola, diurus, dan ditatausahakan oleh bank sentral dan *country foreign exchange reserve* yaitu seluruh devisa yang dimiliki badan, perorangan, lembaga, terutama lembaga keuangan nasional yang secara moneter merupakan bagian dari kekayaan nasional (Jenny Sihombing dan Hisar Pangaribuan, 2014). Cadangan devisa merupakan salah satu patokan yang dapat dilihat untuk mengukur tingkat pendapatan suatu negara. Jika cadangan devisa suatu negara tinggi, maka semakin tinggi pula pendapatan yang diterima oleh negara tersebut. Cadangan devisa akan berkaitan erat dengan neraca pembayaran suatu negara. Jika cadangan devisa suatu negara tinggi, maka

neraca pembayaran akan surplus. Surplus neraca pembayaran ini akan membuat investor tertarik untuk berinvestasi di Indonesia dan akan meningkatkan perdagangan saham di pasar modal dalam negeri (Mayfi dan Rudianto, 2014).



Gambar 1.5 Perkembangan Cadangan Devisa Indonesia dan Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2021

Sumber : Badan Pusat Statistik dan Bursa Efek Indonesia

Pada gambar 1.5 dapat dilihat perkembangan cadangan devisa dari tahun 2010-2021 yang terus mengalami perubahan. Dari tahun 2010-2012 cadangan devisa indonesia terus mengalami kenaikan dari 96,2 juta USD hingga 112,8 juta USD, namun pada 2013 cadangan devisa indonesia mengalami penurunan hingga berada pada nilai 99,4 juta USD dan itu menjadi cadangan devisa terendah selama 11 tahun terakhir. Namun, dari tahun 2014 hingga 2021, cadangan devisa ini mengalami perubahan yang lebih baik yaitu mengalami peningkatan dari 111,9 juta USD di tahun 2014 menjadi 145,9 juta USD di tahun terakhir yaitu 2021. Seiring

dengan terus meningkatnya cadangan devisa, Indeks Harga Saham Gabungan pun ikut mengalami kenaikan.

Dalam pasar modal, sektor-sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terdiri dari bermacam sektor, salah satunya adalah Sub-sektor perusahaan Properti dan *Real Estate*. Perusahaan properti dan *real estate* ini menarik untuk dijadikan objek penelitian ini, dikarenakan perkembangan perusahaan properti dan *real estate* saat ini termasuk bisnis properti dan *real estate* yang memberikan peluang dan kesempatan untuk lebih berkembang dan memperoleh laba yang besar karena hal tersebut dapat dilihat dengan bertambahnya jumlah investor yang berinvestasi pada bisnis tersebut.

Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar sebanyak 22 perusahaan, lalu pada tahun 2000-an hingga tahun 2017 jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar menjadi sebanyak 61 perusahaan dan di tahun 2020 perusahaan tersebut bertambah lagi menjadi 65 perusahaan (Sahamok.com,2017). Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* ini bisa terjadi karena adanya harga tanah dan bangunan yang selalu meningkat tiap tahunnya (Daihatsu Indonesia, 2021). Hal ini lah yang menyebabkan banyak investor tertarik menanamkan modal pada sektor tersebut. Selain itu, pembangunan infrastruktur yang cepat mencerminkan kemajuan sistem ekonomi suatu negara. Seiring dengan berkembangnya pembangunan nasional, sektor industri properti dan *real estate* pada umumnya juga mengalami peningkatan. Peningkatan aktivitas pada sektor properti dan *real estate* dapat dijadikan salah satu indikator untuk menilai

kondisi perekonomian di Indonesia ini (Ni Wayan Trisnawati, Paulina Van Rate, Victoria N, 2017). Menurut Satriagung (2017) dalam I Nyoman Yudha Astana, dkk (2019) menyebutkan bahwa sepanjang tahun 2016 sektor properti telah berkontribusi sebesar 9,4% terhadap Produk Domestik Bruto Nasional (PDB). Pada tahun 2017 nilai kapitalisasi 35 % saham dari 46 grup properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mencapai Rp.280 triliun. Bila nilai itu diakumulasikan hingga 100 persen, maka jumlahnya diprediksi dapat mencapai Rp.840 triliun (Kompas, 2018).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pengaruh ekonomi makro seperti Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Cadangan Devisa terhadap Harga Saham perusahaan Properti dan *Real Estate* yang ada di Bursa Efek Indonesia. Sehingga hal itu yang melatar belakangi penulis untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian yaitu **“Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Cadangan Devisa Terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2006-2020 “.**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Cadangan Devisa secara parsial terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2006-2020?

2. Bagaimana pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Cadangan Devisa secara bersama-sama terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2006-2020?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian identifikasi masalah diatas, maka penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Cadangan Devisa secara parsial terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Cadangan Devisa secara bersama-sama terhadap Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2020.

1.4. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi berbagai pihak, adapun kegunaan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti, dengan adanya penelitian ini peneliti bisa mendapat tambahan pengetahuan mengenai harga saham dan faktor faktor yang mempengaruhinya.
2. Bagi praktisi, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi bagi para investor, agar dapat

melakukan kegiatan jual beli saham yang lebih baik di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagi pihak lain, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.5. Lokasi dan Jadwal Penelitian

1.5.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Indonesia. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian dengan menggunakan data sekunder yaitu publikasi dari laporan Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, data Inflasi dari tahun 2006-2020 yang terdapat dari Badan Pusat Statistik, data Suku Bunga SBI dari tahun 2006-2020, data Nilai Tukar (kurs) dari tahun 2006-2020, dan data Cadangan Devisa dari tahun 2006-2020 dari Bank Indonesia.

1.5.2. Jadwal Penelitian

Penelitian diawali sejak bulan Oktober 2021, diawali dengan pengajuan judul kepada pihak jurusan Ekonomi Pembangunan.

