

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu kegiatan menyisihkan sebagian pendapatan setelah konsumsi yang dialokasikan pada sektor finansial maupun non-finansial dengan tujuan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang adalah investasi. Investor atau yang disebut juga orang yang melakukan investasi, dengan cara berinvestasi pada sektor riil seperti membeli emas, bangunan, tanah sampai sektor non-riil seperti menabung di bank dalam bentuk deposito sampai membeli surat berharga yang terdapat di pasar modal. Pasar modal memiliki peran penting dalam membangun perekonomian suatu Negara. Pasar modal memiliki fungsi sebagai sarana bagi perusahaan dalam memperoleh dana dari investor untuk pengembangan usaha dan sebagai sarana bagi masyarakat yang mempunyai kelebihan dana untuk berinvestasi pada instrument keuangan.

Dalam pengambilan keputusan untuk melakukan investasi perlu diperhatikan dua hal yaitu *return* dan resiko investasi. Pada sekuritas-sekuritas yang memiliki *return* yang sama para investor berusaha untuk mencari resiko yang rendah sedangkan untuk sekuritas-sekuritas yang memiliki resiko yang sama investor cenderung memilih *return* yang tinggi. Tujuan utama dalam berinvestasi saham adalah untuk memperoleh *return*. *Return* adalah keuntungan yang diperoleh investor dari dana yang ditanamkan pada suatu investasi. Oleh karena itu, *return* sangat penting sebagai salah satu daya Tarik bagi investor untuk menanamkan dana investasinya di pasar modal. (Suryani, 2018:317).

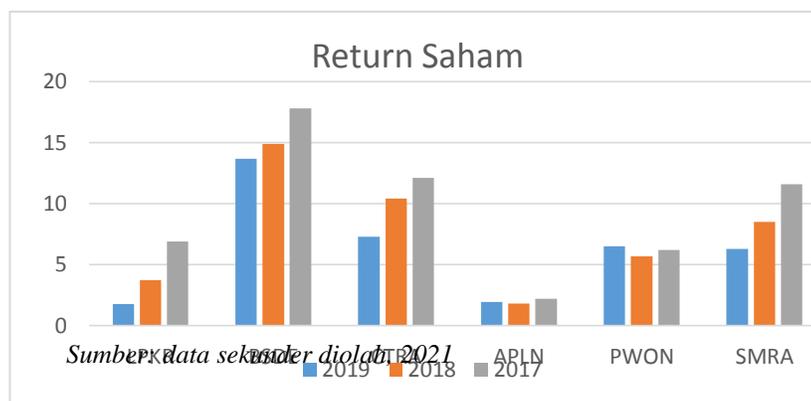
Return merupakan suatu tujuan investor dalam berinvestasi, adanya *return* saham yang cukup tinggi akan lebih menarik para investor untuk membeli saham. Maka untuk dapat

mengetahui besarnya tingkat pengembalian yang akan diperoleh investor perlu memprediksi agar dapat mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian yang akan diperoleh. Besarnya nilai *return* tergantung dari kemampuan investor untuk menanggung resiko yang diambil maka semakin besar resiko yang diambil maka semakin besar pula harapan *return* yang diterima.

Berkaitan dengan klasifikasi Sembilan sektor di Bursa Efek Indonesia (BEI), setiap sektor memiliki karakteristik-karakteristik tersendiri meliputi *return* dan resikonya. Penelitian Pakpahan (2002 dalam Suyati 2015) menunjukkan bahwa sektor aneka industri memiliki volatilitas yang paling rendah diikuti dengan sektor perdagangan sedangkan sektor yang paling tinggi volatilitasnya yaitu sektor properti dan pertanian. Volatilitas dapat diukur menggunakan standar dari *return* saham. semakin tinggi volatilitas *returnnya* maka saham tersebut semakin beresiko. Dengan memperhatikan hasil penelitian tersebut, sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang paling tinggi volatilitas *returnnya* sehingga menarik untuk diteliti. Berinvestasi pada sektor riil seperti menanamkan modal pada sub-sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu pilihan, karena sub-sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting dalam perekonomian suatu Negara karena merupakan salah satu sektor yang dapat dijadikan indikator untuk menganalisis dan menggambarkan kondisi perekonomian suatu Negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang sub-sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Negara tersebut. Kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik dari waktu ke waktu menyebabkan perkembangan sub-sektor properti dan *real estate* akan menarik minat investor. *Supply* tanah bersifat tetap karena semakin banyaknya investasi maka akan semakin sedikit lahan yang tersedia untuk dibangun lagi sedangkan *demand* selalu bertambah seiring dengan

pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dll.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri *real estate* dan properti begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Properti adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Produk yang dihasilkan dari industri properti dan *real estate* berupa perumahan, apartmen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau *trade center*. Berikut disajikan chart *return* saham beberapa perusahaan *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2017-2019.



Gambar 1.1

Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate 2017-2019

Berdasarkan grafik di atas, dapat dilihat bahwa *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* berfluktuatif setiap tahunnya. Tingkat pengembalian saham yang berbeda

menjadi tantangan sendiri bagi para investor untuk berinvestasi. Ke 6 perusahaan tersebut merupakan perusahaan properti terbesar di Indonesia berdasarkan asset keseluruhan perusahaan tersebut. Merujuk data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) hingga kuartal III/2019, PT Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) tercatat sebagai pengembang properti dengan asset keseluruhan paling tinggi yaitu mencapai Rp56,8 triliun dengan tingkat pengembalian 6,9% pada tahun 2017. Raihan asset LPKR mengalahkan beberapa perusahaan properti lainnya seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) yang asetnya tercatat sebesar Rp53,26 triliun dengan tingkat pengembalian saham sebesar 13,7% pada tahun 2019. Kemudian, PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) yaitu Rp35,49 triliun dengan tingkat pengembalian 7,3% pada tahun 2019, PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) dengan asset Rp29,42 triliun dengan tingkat pengembalian saham sebesar 1,94% pada tahun 2019, PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) dengan asset Rp25,65 triliun dengan tingkat pengembalian 6,3% pada tahun 2019. Dengan kepemilikan asset yang besar, juga struktur permodalan yang cukup kuat, LPKR diprediksi akan semakin mudah melakukan ekspansi bisnis.

Return saham yang diperoleh investor dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor makroekonomi dan mikroekonomi. Dimana faktor makroekonomi merupakan faktor yang berada di luar perusahaan sedangkan faktor mikroekonomi merupakan faktor yang berada di dalam perusahaan. Dalam ekonomi makro terdapat beberapa indikator yang harus dipertimbangkan investor dalam membuat keputusan investasinya. Menurut (Tandelilin, 2010:341-343) bahwa variabel ekonomi makro yang perlu diperhatikan investor antara lain adalah tingkat inflasi, tingkat suku bunga (SBI), nilai tukar rupiah, produk domestik bruto (PDB), anggaran defisit, investasi swasta, serta neraca perdagangan dan pembayaran. Kegiatan-kegiatan yang memperkuat perekonomian merupakan dorongan pertumbuhan laba dan pendapatan perusahaan

sehingga mendorong peningkatan harga saham. Menurut (Fahrudi, 2018:3) ketika terjadi perubahan pada faktor makroekonomi, investor akan mengkalkulasikan dampaknya terhadap kinerja perusahaan beberapa tahun kedepan, kemudian mengambil keputusan membeli atau menjual saham.

Inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum secara terus menerus (Munthe, 2018:104). Kenaikan harga dari satu barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada (mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga barang-barang lain. Dalam seluruh kasus inflasi besar atau terus-menerus, pelakunya adalah pertumbuhan jumlah uang. Ketika pemerintah menciptakan uang dengan jumlah besar, maka nilai uang akan jatuh. Inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar, sementara inflasi yang sangat rendah akan berakibat pada pertumbuhan ekonomi akan menjadi sangat lamban, dan pada akhirnya harga saham juga bergerak dengan lamban. Pada kondisi perekonomian yang tidak stabil, inflasi dapat terjadi kapan saja sehingga sebagai investor harus dapat mengantisipasi kondisi tersebut. Inflasi adalah sebagai proses kenaikan harga-harga umum barang secara terus menerus. Akibatnya daya beli masyarakat meningkat, sehingga pada tahap awal barang menjadi langka, namun pada tahap selanjutnya jumlah barang akan semakin banyak meningkat karena berkurangnya daya beli masyarakat. Suku bunga dan prakiraan lainnya dimasa depan merupakan salah satu masukan penting dalam keputusan investasi (Desy, 2017:148). Meningkatnya *BI rate* akan menurunkan nilai sekarang dari pendapatan deviden masa datang, sehingga kondisi ini akan menurunkan harga saham di pasar modal. Dengan kondisi tersebut investor lebih tertarik menyimpan uangnya di bank dibandingkan menginvestasikannya dalam bentuk saham. Kenaikan *BI rate* juga dapat menyebabkan investor menarik investasinya dalam bentuk saham dan memindahkannya ke investasi bentuk tabungan atau deposito (Dwita, 2012).

Nilai tukar atau *kurs* adalah suatu nilai tukar mata uang asing terhadap mata uang lain. Demikian pula pertukaran antara dua mata uang yang berbeda dimana akan terdapat perbandingan nilai atau harga antara kedua mata uang tersebut. Pengaruh dari fluktuasi nilai rupiah terhadap nilai mata uang asing yang stabil maka akan mempengaruhi iklim investasi di dalam negeri. Jika terjadi apresiasi *kurs* rupiah terhadap Dollar misalnya, akan memberikan dampak terhadap perkembangan pemasaran terhadap produk Indonesia di luar negeri, terutama dalam hal persaingan harga. Apabila hal ini terjadi, maka secara tidak langsung akan memberikan pengaruh terhadap neraca perdagangan, karena nilai ekspor yang menurun dibandingkan dengan nilai impor. Selanjutnya, akan berpengaruh pada neraca pembayaran Indonesia. Memburuknya neraca pembayaran tentunya akan mempengaruhi cadangan devisa. Berkurangnya cadangan devisa maka akan mengurangi kepercayaan investor terhadap perekonomian Indonesia, yang selanjutnya menimbulkan dampak negatif terhadap perdagangan saham di pasar modal yang mengakibatkan terjadinya *capital outflow*. Kemudian, jika terjadi penurunan *kurs* yang berlebihan, akan berdampak pada perusahaan – perusahaan *go public* yang menggantungkan faktor – faktor produksi terhadap barang impor. Besarnya belanja impor dari perusahaan seperti ini bisa mempertinggi biaya produksi serta terjadi penurunan terhadap laba perusahaan. Akhirnya dapat ditebak bahwa harga perusahaan itu akan anjlok yang nantinya menyebabkan *return* saham menurun. Berikut merupakan perkembangan kurs Indonesia/US Dollar.

Berdasarkan paradigma dan fenomena yang diuraikan diatas, untuk membuktikan bagaimana pengaruh variabel inflasi, BI *rate* dan nilai tukar dalam mempengaruhi *return* saham, peneliti tertarik untuk menganalisis dalam bentuk penelitian dengan judul **“Pengaruh Inflasi, BI**

Rate, dan Nilai Tukar terhadap Return Saham (Penelitian pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2010-2019)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana inflasi, *BI rate*, dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 2) Bagaimana pengaruh inflasi, *BI rate*, dan nilai tukar rupiah secara bersama-sama terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 3) Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 4) Bagaimana pengaruh *BI rate* terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 5) Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

- 1) Bagaimana inflasi, *BI rate*, dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

- 2) Pengaruh inflasi, *BI rate* dan nilai tukar rupiah secara bersama-sama terhadap *return* saham perusahaan *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- 3) Pengaruh inflasi terhadap *return* saham *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- 4) Pengaruh *BI rate* terhadap *return* saham *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- 5) Pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan sebagai berikut:

- 1) Bagi Penulis

Menambah wawasan berpikir dan pengetahuan baik teori maupun aplikasi dimana secara teori lebih memperdalam pemahaman ilmu yang diperoleh pada saat perkuliahan dan dalam aplikasinya diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang inflasi, *BI Rate* dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham sehingga dapat membandingkan antara teori yang penyusun dapatkan selama perkuliahan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

- 2) Bagi Lembaga/Magister Manajemen

Sebagai sumber informasi dalam menunjang perkuliahan, serta dapat menambah perbendaharaan perpustakaan dan sebagai bahan perbandingan bagi mahasiswa.

- 3) Bagi Investor

Dapat digunakan sebagai salah satu alat bantu dalam pemilihan instrumen investasi.

- 4) Bagi Pihak Lain

Sebagai sumber informasi yang kiranya dapat memberikan manfaat untuk dapat dijadikan bahan perbandingan, petunjuk untuk keperluan penelitian pada masalah yang sama atau penelitian lanjutan serta sebagai masukan bagi pihak lain yang membutuhkan.

1.5. Lokasi dan Jadwal Penelitian

Proses penelitian ini menggunakan data sekunder dengan lokasi dan waktu sebagai berikut:

1.5.1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan guna memperoleh data untuk menunjang penelitian yang didapat melalui Dunia Investasi, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik dan Bursa Efek Indonesia serta berbagai sumber baik dari media internet maupun melalui studi kepustakaan Universitas Siliwangi.

1.5.2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai dari bulan November 2020 sampai dengan Juni 2021, yang dimulai dari orientasi, pengumpulan data, bimbingan, seminar usulan penelitian sampai dengan ujian tesis. Adapun jadwal penelitiannya (terlampir).