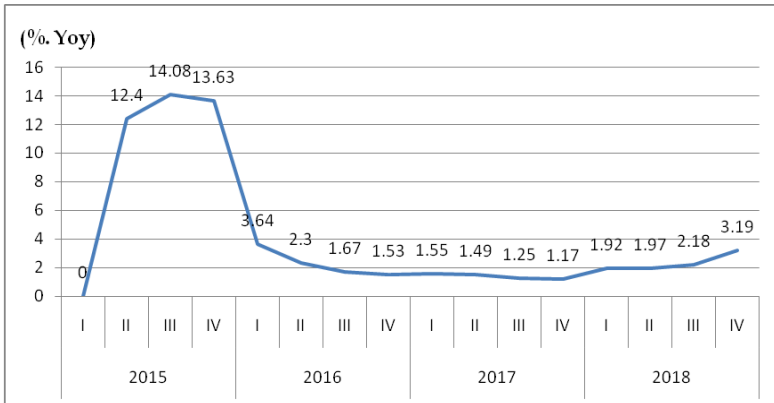


# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Didalam dunia pasar modal saat ini mengalami perkembangan sangat pesat dan mempunyai peranan sangat penting dalam memobilisasi dana dari masyarakat yang ingin berinvestasi di pasar modal. Investasi merupakan salah satu sarana dalam meningkatkan kemampuan untuk mengumpulkan dana dan menjaga kekayaan. Investasi dapat diartikan sebagai komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan dimasa yang akan datang (Salim, 2010:223).



Sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Gambar 1.1 Indeks Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dijelaskan bahwa secara tahunan perkembangan akan permintaan properti komersial setiap tahunnya mengalami fluktuasi atau tidak tetap.

Perkembangan Properti Komersial merupakan analisa properti komersial triwulanan yang bertujuan untuk mengetahui perkembangan dan sumber tekanan harga properti komersial sebagai salah satu indikator inflasi harga aset.

Indeks permintaan terhadap properti komersial pada triwulan I-2018 meningkat sebesar 1.92% dibandingkan triwulan sebelumnya. Kenaikan permintaan terutama terjadi pada segmen perhotelan sebesar 10.38%. Permintaan terhadap properti komersial pada triwulan II-2018 juga menunjukkan kenaikan sebesar 1.97% meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya. Kenaikan permintaan tertinggi terjadi pada segmen apartemen sebesar 8.73% terutama apartemen jual. Pertumbuhan permintaan terhadap properti komersial pada triwulan III-2018 juga menunjukkan kenaikan sebesar 2.18% lebih tinggi dibandingkan dari triwulan sebelumnya. Kenaikan permintaan tertinggi terjadi pada segmen apartemen sebesar 8.51% terutama apartemen jual. Permintaan terhadap properti komersial pada triwulan IV-2018 juga meningkat sebesar 3.19% lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya. Kenaikan permintaan tertinggi terjadi pada segmen apartemen sebesar 7.76% terutama apartemen jual pada segmen hotel sebesar 11.94% dan segmen apartemen sebesar 7.96%.

Perkembangan permintaan terhadap properti komersial disebabkan oleh berbagai hal diantaranya yaitu Pertumbuhan perkembangan terhadap properti berasal dari segmen *convention hall* di wilayah Palembang sejalan dengan kegiatan

persiapan Asian Games 2018 dan di wilayah Jabodebek yang didominasi oleh kegiatan rapat pada sektor pemerintahan dan swasta serta segmen hotel khususnya di wilayah Bandung, yang didominasi oleh permintaan dengan tujuan *leisure*, kegiatan rapat pada sektor pemerintahan dan swasta, dan penyelenggaraan Asian Games 2018 (Bank Indonesia).

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan prospek investasi pada perusahaan sub sektor properti & real estate cukup menjanjikan. Melihat prospek perusahaan properti yang menjanjikan di masa mendatang, hal ini akan mendorong para investor untuk menanamkan sahamnya dengan harapan adanya pembagian deviden yang teratur dari perusahaan tersebut. *Return* merupakan tujuan utama investor untuk mendapatkan hasil dari investasi yang dilakukan oleh investor.

Dengan adanya *return* saham yang cukup tinggi akan lebih menarik para investor untuk membeli saham tersebut. Oleh karena itu untuk dapat mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian yang akan diperoleh investor maka investor harus mempredikisikan agar dapat mengetahui seberapa besar pengembalian yang akan diperolehnya.

Dalam berinvestasi investor juga perlu memperhatikan dan mempertimbangkan resiko. Sebab antara resiko dan *return* merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan. Return dan resiko mempunyai hubungan yang positif, semakin besar resiko yang harus ditanggung, semakin besar *return* yang harus dikompensasikan.

Inflasi merupakan kecenderungan kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan berlangsung secara terus menerus (Natsir 2014). Hal ini tentu saja akan mempengaruhi kenaikan biaya produksi pada suatu perusahaan. Biaya

produksi yang tinggi tentu saja akan membuat harga jual barang naik, sehingga akan menurunkan jumlah penjualan yang akan berdampak buruk terhadap kinerja perusahaan yang tercermin dengan turunnya *return* saham perusahaan tersebut. Kenaikan laju inflasi yang tidak diantisipasi tersebut akan meningkatkan harga barang dan jasa, sehingga konsumsi akan menurun. Selain itu kenaikan harga faktor produksi juga akan meningkatkan biaya modal perusahaan. Sehingga pengaruh dari kenaikan laju inflasi yang tidak diantisipasi tersebut akan menurunkan harga saham. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh dari perubahan tingkat inflasi yang tidak diantisipasi sebelumnya terhadap *return* saham.

Suku bunga atau BI *rate* merupakan sinyal berupa besaran angka dalam transmisi kebijakan moneter yang menunjukkan situasi terkini ekonomi, termasuk gambaran tentang tantangan dalam pencapaian target inflasi (Natsir, 2014). Ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen mungkin akan menunda pembeliannya dan menyimpan dananya di bank. Akibatnya penjualan perusahaan menurun. Penurunan penjualan perusahaan dan laba akan menekan *return* saham. Kebijakan moneter melalui peningkatan ataupun penurunan tingkat suku bunga dengan peningkatan ataupun penurunan aktivitas ekonomi. Perubahan kebijakan moneter akan mempengaruhi pasar modal melalui perubahan yang terjadi pada pengeluaran konsumsi dan investasi. Penurunan pada tingkat suku bunga akan mendorong pengeluaran konsumsi dan investasi yang selanjutnya akan meningkatkan harga saham. Berdasarkan

penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham.

Nilai tukar rupiah atau kurs valuta asing adalah harga mata uang terhadap mata uang lainnya (Sukirno, 2011). Kurs menunjukkan banyaknya uang dalam negeri yang diperlukan untuk membeli satu unit valuta asing tertentu. Salah satu faktor penting yang mempengaruhi kurs valuta asing adalah neraca perdagangan nasional. Neraca perdagangan nasional yang mengalami *deficit* cenderung untuk menaikkan nilai valuta asing, sebaliknya apabila neraca pembayaran kuat dan cadangan valuta asing yang dimiliki negara terus menerus bertambah jumlahnya, nilai valuta asing akan bertambah murah. Maka perubahan kurs valuta asing dapat dipergunakan sebagai alat ukur untuk menilai kestabilan dan perkembangan suatu perekonomian. Dapat dijelaskan bahwa apresiasi mata uang domestik akan meningkatkan volume ekspor. Bila permintaan pasar internasional cukup elastis, hal ini akan meningkatkan *cash flow* perusahaan domestik, kemudian meningkatnya harga saham. Meningkatnya harga saham ini berarti meningkatnya *return* saham. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perubahan tingkat kurs mata uang domestik berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan bukti yang empiris mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor properti. Hasil penelitian dari para peneliti terdahulu mengenai pengaruh tiga variabel tersebut terhadap *return* saham masih tidak konsisten. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dewi, Jeni, dan Salim (2018) menunjukkan bahwa variabel inflasi dan nilai tukar terjadi hubungan

signifikan terhadap *return* saham, sedangkan variabel suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Widhiatmoko dan Juliana (2018) menunjukkan bahwa variabel inflasi dan kurs valuta asing berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham, sedangkan variabel tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hidayat, Setyadi dan Azis (2017), Setyaningrum (2016) telah melakukan penelitian terkait dengan faktor yang mempengaruhi *return* saham, akan tetapi masih menunjukkan hasil yang tidak konsisten, maka peneliti mencoba menguji kembali untuk menguji faktor-faktor makroekonomi (inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah) yang dapat mempengaruhi *return* saham.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

- a. Apakah inflasi berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2019 sampai Desember 2020?
- b. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2019 sampai Desember 2020?
- c. Apakah nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2019 sampai Desember 2020?
- d. Apakah inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham pada

Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2019 sampai Desember 2020?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2020.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh suku bunga terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2020.
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2020.
4. Mengetahui dan menganalisis secara simultan pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2020.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi berbagai pihak, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk menambah serta memperbanyak pengetahuan wawasan terhadap ilmu yang berhubungan dengan

faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

- b. Memberikan bukti empiris tentang pengaruh inflasi, suku bunga dan Nilai tukar rupiah terhadap *return* saham perusahaan sub sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Manfaat Praktis
- a. Bagi penulis hal ini dijadikan tempat untuk mempraktekkan teori yang telah diperoleh dengan masalah yang sesungguhnya nyata terjadi, serta untuk memenuhi persyaratan akademik dalam memperoleh gelar Sarjana (S1) Program Studi Akuntansi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
  - b. Sedangkan bagi investor ini merupakan referensi yang bermanfaat dalam menambah wawasan ataupun masukan dalam penentuan pengambilan keputusan terkait dengan penjualan atau pembelian saham.
  - c. Bagi perusahaan manfaat yang akan diperoleh adalah perusahaan mampu mengatasi berbagai faktor makroekonomi sehingga perusahaan mampu mengembangkan produk yang akan dihasilkan dan mampu menarik investor untuk menanamkan sahamnya.
  - d. Strategi pemasaran yang dilakukan oleh perusahaan properti saat ini dengan menggunakan media sosial salah satunya yaitu internet marketing yang berperan cukup penting pada strategi pemasaran properti karena pada zaman modern ini teknologi dan manusia tidak bisa dipisahkan. Website perusahaan dan email professional dapat diibaratkan sebagai wajah utama dalam bisnis di dunia digital.