

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Industri properti di Indonesia terus berkembang seiring banyaknya pembangunan infrastruktur dan meningkatnya kebutuhan hunian. Mereka juga gencar ekspansi menambah cadangan lahan untuk mempersiapkan proyek-proyek baru. Hasilnya, ekspansi bisnis tersebut mendorong pertumbuhan aset dan mempengaruhi kapitalisasi pasar di bursa saham. Pertumbuhan sektor properti yang masih mengkilap ini menjadikannya sebagai salah satu aset untuk lindung nilai. Ditengah pasar yang bergejolak, investor membutuhkan tempat untuk mengamankan asetnya dan properti ini lah yang menjadi pilihan.

Industri properti dan *real estate* adalah salah satu sektor yang memberikan sinyal naik turunnya atau naiknya perekonomian suatu negara. Hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate*, menandakan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Di negara maju dan berkembang, industri properti dan *real estate* mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini juga terjadi di Indonesia. Investasi di bidang properti dan real estate umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Hal ini dikarenakan harga tanah dan bangunan cenderung naik, sedangkan persediaan tanah bersifat tetap dan permintaan terhadap tanah selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang berdampak pada meningkatnya kebutuhan manusia akan perumahan, perkantoran, sekolah, dan bangunan lainnya.

Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang memiliki pertumbuhan terbesar diantara sektor-sektor lainnya. Menurut tim statistik di BI, potensi sektor properti di Indonesia sangat menjanjikan dibanding dengan negara-negara lain di kawasan ASEAN ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)). Namun, sektor ini memiliki karakteristik yang sulit untuk diprediksi karena dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara. Pada saat

terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri properti dan *real estate* mengalami booming dan cenderung over supplied (Saputra & Dharmadiaksa, 2016). Sebaliknya, pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat industri ini juga akan mengalami penurunan yang cukup drastis. Hal tersebut tentunya akan berdampak terhadap kinerja perusahaan, khususnya tingkat pendapatan dan laba yang dihasilkan dalam setiap tahunnya akan mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup signifikan.

Ada dua faktor yang mempengaruhi return saham suatu investasi, yaitu faktor internal dan eksternal perusahaan. Adapun faktor eksternal yaitu seperti kebijakan fiskal dan moneter, perkembangan industri tersebut, dan faktor ekonomi seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar dan lain sebagainya.

Naiknya inflasi menunjukkan bahwa suatu risiko untuk melakukan investasi adalah cukup tinggi, sebab tingkat inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari para investor. Saat tingkat inflasi tinggi, maka terjadi akibat adanya total permintaan yang berlebihan dimana biasanya dipicu oleh membanjirnya likuiditas di pasar sehingga terjadi permintaan yang tinggi dan memicu perubahan pada tingkat harga. Bertambahnya permintaan barang dan jasa tersebut mengakibatkan bertambahnya permintaan terhadap faktor-faktor produksi. Kenaikan permintaan masyarakat yang memicu perubahan harga barang-barang atau bahan baku tersebut akan membuat biaya produksi menjadi semakin tinggi dan mengakibatkan penurunan penjualan, sehingga akan mengurangi tingkat pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan memberikan dampak buruk terhadap kinerja perusahaan yang akan tercermin pada menurunnya return saham.

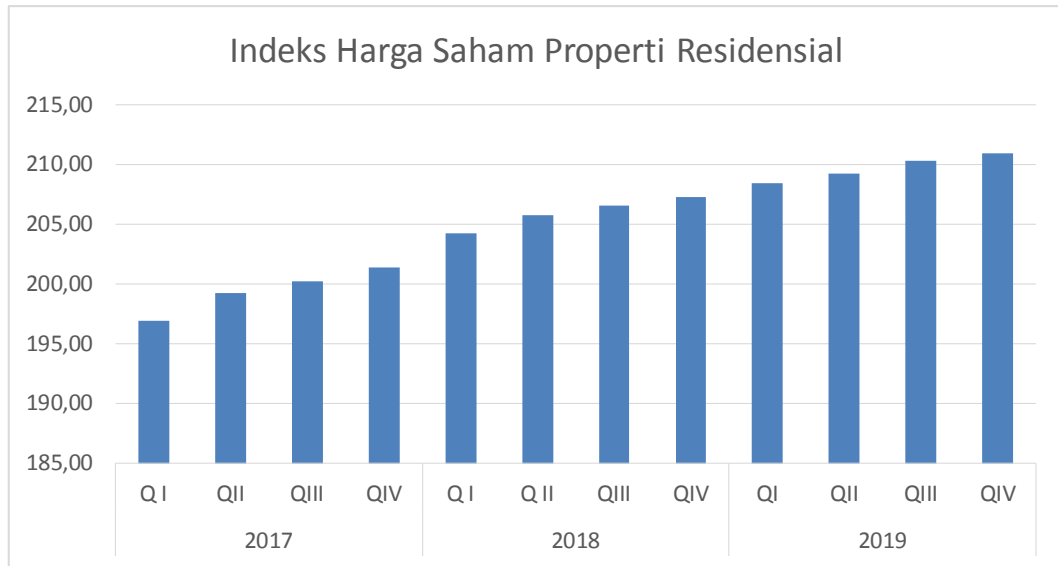
Naiknya suku bunga dapat mempengaruhi laba perusahaan yaitu karena bunga merupakan biaya, maka makin tinggi tingkat suku bunga, semakin rendah laba perusahaan apabila hal-hal lain dianggap konstan, dan suku bunga mempengaruhi tingkat aktivitas ekonomi, karena itu mempengaruhi laba perusahaan. Perubahan tingkat suku bunga BI akan memberikan pengaruh bagi pasar keuangan dan pasar modal. Apabila tingkat suku bunga BI mengalami kenaikan, maka secara langsung akan meningkatkan beban bunga perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat

leverage tinggi akan mendapatkan dampak yang berat terhadap kenaikan tingkat bunga. Kenaikan tingkat suku bunga tersebut juga dapat mengurangi profitabilitas perusahaan, sehingga dapat memberikan pengaruh terhadap harga saham perusahaan yang bersangkutan. Jika harga saham perusahaan yang bersangkutan menurun, maka return saham yang akan diterima oleh investor juga menurun.

Selain inflasi dan suku bunga, naik turunnya nilai tukar suatu mata uang juga dapat mempengaruhi nilai pasar dan kegiatan pasar lokal. Bagi investor, melemahnya nilai tukar rupiah mengindikasikan bahwa faktor fundamental Indonesia sedang melemah. Hal tersebut menyebabkan para investor beranggapan bahwa berinvestasi dalam bentuk saham memiliki risiko yang cukup tinggi. Investor yang termasuk riskaverse tentunya ia akan memilih untuk menghindari risiko, sehingga investor akan cenderung melakukan aksi jual saham hingga perekonomian dirasa sudah mulai membaik. Aksi jual yang dilakukan oleh investor akan mendorong penurunan harga saham di Bursa Efek Indonesia. Harga saham yang menurun akan mengakibatkan *return* saham mengalami penurunan pula.

Menurut Mahardika (2017), investor sangat memperhatikan perubahan harga saham karena *return* saham yang diperoleh investor dipengaruhi oleh perubahan harga saham. Harga saham mencerminkan keberhasilan pengelolaan perusahaan yang ditunjukkan dengan adanya transaksi jual beli saham perusahaan dipasar modal. Berikut ini adalah grafik yang menunjukkan Indeks harga saham properti residensial tahun 2017-2019 :

**Gambar 1.1** : Indeks Harga Saham Properti Residensial tahun 2017 – 2019



Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), diolah 2020

Harga properti residensial selalu tumbuh setiap tahunnya, namun tumbuh terbatas pada quartal IV-2019 dan diperkirakan akan berlanjut pada quartal I-2020. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada quartal IV-2019 tumbuh 0,30%, lebih rendah dibandingkan 0,50% pada quartal sebelumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “**PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan masalah pokok penelitian ini adalah bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Berdasarkan permasalahan pokok tersebut, maka dapat dirumuskan secara spesifik sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*?
2. Bagaimana pengaruh suku bungaterhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*?
3. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate*?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui bagaimana pengaruh inflasi,suku bunga dan nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak yang membutuhkan, antara lain sebagai berikut:

1. Bagi peneliti  
Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar SM (Sarjana Manajemen) pada program studi S1-Manajemen di STIE Rawamangun dan juga berguna untuk menambah pengetahuan dan wawasan, sekaligus dapat menerapkan teori-teori dan konsep manajemen keuangan khususnya yang berkaitan dengan inflasi, suku bunga dan nilai tukar terhadap *return* saham sektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.
2. Bagi Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* di Indonesia  
Sebagai bahan pertimbangan serta evaluasi untuk meningkatkan kinerja perusahaan sehingga perusahaan dapat meningkatkan *return* saham perusahaan.

### 3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan pertimbangan bagi investor dalam memilih saham perusahaan sektor properti dan *real estate* dengan mempertimbangkan variabel-variabel kinerja perusahaan.