

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perekonomian Indonesia telah memasuki tahapan baru yaitu tahap dimana peran pasar modal telah menjadi sangat penting sehingga pasar modal dijadikan salah satu indikator perekonomian suatu negara. Pasar modal merupakan wahana penyediaan alternatif investasi jangka panjang bagi dunia usaha sekaligus merupakan media investasi bagi para pemilik modal. Investasi (*investment*) adalah penggunaan modal keuangan sebagai suatu upaya untuk menciptakan uang lebih banyak (*the use of financial capital in an effort to create more money*). Jadi investasi adalah upaya investor melepaskan konsumsi hari ini dalam upaya untuk mendapatkan tingkat konsumsi lebih baik (tinggi) dimasa mendatang (Gumanti, 2011:9). Jika seseorang sudah memutuskan untuk berinvestasi, maka secara otomatis yang secara bersangkutan tidak hanya berharap untuk memperoleh laba atau keuntungan semata, tetapi juga harus siap menanggung segala akibat dari keputusan tersebut.

Peningkatan laba dapat ditempuh dengan berbagai cara, salah satunya dengan berinvestasi pada pasar modal. Kegiatan investasi merupakan suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh pendapatan atau peningkatan atas nilai investasi awal (modal) yang bertujuan untuk memaksimalkan hasil (*return*) yang diharapkan dalam batas risiko yang dapat diterima untuk tiap investor (Jogiyanto dalam Prihantini 2009). Namun banyak hal yang harus dipertimbangkan dalam memilih saham yang akan diinvestasikan. Tujuan utama dari aktivitas di pasar modal adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*).

Menurut Gumanti (2011:3) ada dua faktor yang mempengaruhi *return* suatu investasi yang pertama adalah faktor mikro seperti kualitas dan reputasi manajemennya, struktur permodalannya, struktur hutang perusahaan, dan sebagainya. Faktor yang mempengaruhi *return* suatu investasi yang kedua adalah faktor makro yaitu inflasi, pengangguran, suku bunga dan/atau nilai tukar mata uang. Faktor makro ini merupakan faktor yang mempengaruhi pasar sekuritas secara keseluruhan. Maka dari itu seorang investor juga harus memperhitungkan variabel kondisi ekonomi yang mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. <sup>1</sup> ena itu seorang investor yang akan berinvestasi dalam saham harus memperhatikan pula keadaan inflasi maupun nilai tukar uang (kurs) serta tingkat suku bunga yang ada.

Inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum secara terus menerus sehingga mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat karena secara riil tingkat pendapatannya

juga menurun (Putong 2003:254). Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Inflasi secara relatif berpengaruh terhadap harga saham karena inflasi meningkatkan biaya suatu perusahaan. Apabila peningkatan biaya lebih tinggi dari pada pendapatan perusahaan, maka profitabilitas dari perusahaan tersebut mengalami penurunan. Penurunan laba perusahaan akan menyebabkan investor tidak tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan, hal ini akan mengakibatkan penurunan harga saham dan berdampak pada penurunan *return* saham (Tandelilin, 2010:343).

Nilai tukar (kurs) dapat diartikan sebagai perbandingan nilai antar mata uang. Kurs menunjukkan harga suatu mata uang, jika ditukarkan dengan mata uang lain (Prasetyo 1998:59). Fluktuasi nilai tukar suatu mata uang juga dapat mempengaruhi kegiatan dan nilai pasar atas pasar lokal, jika perusahaan pada taraf persaingan internasional, hal ini berarti *return* saham perusahaan dipengaruhi oleh perubahan nilai tukar mata uang karena berdampak terhadap laporan perdagangan dan modal atas keseimbangan pembelian dalam negeri. Suseno (1990) dalam Prihantini (2009) menjelaskan bahwa nilai tukar rupiah yang relatif rendah terhadap mata uang negara lain terutama US\$ akan mendorong peningkatan ekspor dan dapat mengurangi laju pertumbuhan impor. Selain inflasi dan nilai tukar suku bunga juga berpengaruh terhadap return saham Purnomo (2013).

Suku bunga merupakan harga dari uang (*the price of money*). Bila kita menganggap uang sebagai suatu komoditas seperti halnya barang-barang yang lain, suku bunga ditetapkan oleh besar kecilnya permintaan dan penawaran atas uang tersebut. Perubahan dalam penawaran dan permintaan uang menyebabkan suku bunga bervariasi. Para pelaku ekonomi, individu, perusahaan, pemerintah, dan investor asing, mempengaruhi besar kecilnya permintaan dan penawaran uang (gumanti, 2011:254). Boediono (1985:75) menjelaskan tingkat suku bunga merupakan harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu. Bunga juga merupakan harga yang terjadi dipasar dana investasi.

Suku bunga memiliki dampak negatif terhadap harga saham dan *return* saham. Pada tingkat bunga pinjaman yang tinggi, beban bunga kredit meningkat dan dapat menyebabkan penurunan laba bersih. Di sisi lain, kenaikan suku bunga deposito dapat menyebabkan investor menjual sahamnya untuk berinvestasi ke deposito. Hal tersebut menyebabkan jatuhnya harga saham yang ada di bursa efek Indonesia (BEI) akibat penjualan saham secara besar-besaran (Samsul, 2006:201).

Memperhatikan sifat variabel seperti di atas terhadap return saham yang ada di bursa efek Indonesia (BEI) terutama terhadap perusahaan *Real Estate and Property* menarik untuk disimak lebih dalam karena sektor ini telah mengalami perkembangan setelah krisis moneter dan menunjukkan kontribusinya pada pertumbuhan perekonomian Indonesia. Perkembangan sektor *property* juga dapat dilihat dari banyaknya pembangunan perumahan, apartemen perkantoran dan perhotelan dan sudah mulai menjamurnya *real estate*. Industri *property* dinilai mempunyai prospek cerah seiring dengan perkembangan ekonomi dan didukung sumber bahan baku yang melimpah. Perusahaan *Real Estate and Property* merupakan salah satu sektor yang dapat bertahan di tengah kondisi perekonomian Indonesia karena pendiriannya yang semakin banyak diharapkan dapat memberikan prospek yang menguntungkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat .

Menurut kemenperin (2016) Industri *Real Estate and Property* terus menunjukkan kinerja positif dengan Kinerja saham sektor properti dan konstruksi pada Januari-Mei 2013 sangat cemerlang, tumbuh 73,11% atau tertinggi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Harga saham masih berpotensi menguat 20-25% dan kenaikan laba bersih emitenya bisa di atas 35% tahun ini.

Penelitian mengenai *return* saham telah banyak dilakukan. Penelitian yang menyangkut pengaruh inflasi, nilai tukar, dan suku bunga terhadap *return* saham antara lain dilakukan oleh Nasir (2010) yang menyatakan bahwa inflasi dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *Return* Saham sedangkan untuk nilai tukar tidak berpengaruh terhadap return saham. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Suyati (2015) menunjukkan bahwa iInflasi,kurs berpengaruh signifikan terhadap *return* saham sedangkan suku bunga tidak berpengaruh terhadap return saham .Penelitian Prihantini (2009) yang menyatakan bahwa kurs dan inflai berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Satria (2016) menunjukkan bahwa kurs dan tingkat suku bunga dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hal ini berbeda dengan penelitian Purnomo (2013) yang menyatakan bahwa inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Melihat fenomena dan kesenjangan penelitian (*gap research*), maka peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh inflasi, suku bungan dan nilai tukar dollar USA terhadap *return* saham *Real Estate and Property* tahun 2013 - 2017.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Atas dasar latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat disimpulkan terjadinya suatu kesenjangan (*gap*) antara teori yang selama ini dianggap benar dan pengaruh antara

inflasi, kurs dollar dan tingkat suku bunga terhadap *return* saham. Hal tersebut diperkuat dengan adanya *research gap* antara peneliti satu dengan peneliti yang lain. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Satria (2016) yang menunjukkan bahwa kurs, tingkat suku bunga dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hal ini berbeda dengan penelitian Purnomo (2013) yang menyatakan bahwa inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Hasil penelitian terdahulu yang berbeda-beda menunjukkan adanya *research gap* mengenai pengaruh inflasi, kurs dollar dan tingkat suku bunga terhadap *return* saham. Hal ini mengakibatkan pemahaman mengenai pengaruh inflasi, kurs dollar dan tingkat suku bunga terhadap *return* saham memerlukan justifikasi lebih mendalam. Permasalahan penelitian yang akan diteliti adalah *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di bursa efek indonesia mengalami fluktuasi selama 2013 hingga 2017, sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut. Oleh karena itu, investor perlu untuk memprediksi kondisi makro ekonomi perusahaan (inflasi Nilai Tukar Dollar USD dan tingkat suku bunga). Sehubungan dengan hal diatas, maka permasalahan yang ingin dijawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.
2. Apakah suku bunga SBI berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.
3. Apakah nilai tukar (kurs) USD berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.

### **1.3 Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan diatas maka tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.
2. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar (kurs) dolar Amerika terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga SBI terhadap *return* saham perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.

### 1.3.2. Kegunaan Penelitian

#### 1. Bagi Investor

Dapat memberikan gambaran tentang keadaan saham perusahaan publik terutama pengaruh nilai tukar (kurs) dolar terhadap rupiah, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi terhadap *Return* Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) sehingga dapat menentukan dan menerapkan strategi perdagangan di pasar modal.

#### 2. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dan pihak-pihak lainnya yang terkait dalam mengambil kebijakan yang akan ditempuh sehubungan dengan *Return* Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### 3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya, hasil dari penelitian ini bisa dijadikan dasar dan juga bisa dikembangkan secara luas lagi dengan mengambil faktor-faktor ekonomi yang lain, selain nilai tukar (kurs) dolar Amerika, tingkat suku bunga, dan inflasi.

