

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara terpadat keempat di dunia dengan jumlah populasi lebih dari 250 juta penduduk. **Setiawan (2017)** menuliskan bahwa dalam satu tahun pertambahan penduduk di Indonesia mencapai 4 juta jiwa. Jika pertumbuhan penduduk yang terus meningkat maka kebutuhan akan tempat tinggal juga akan terus meningkat. Tempat tinggal yang mereka pilih bisa berupa perumahan, apartemen maupun rumah susun. Permintaan akan perumahan, apartemen dan perkantoran masih menunjukkan peningkatan, disertai kenaikan harga yang tinggi, sehingga mendorong perusahaan-perusahaan properti memenuhi permintaan tersebut (**Abidin, Yusniar dan Ziyad, 2014**). Hal inilah yang akan memberikan dampak bagi kelangsungan perusahaan properti (**Rahmawati, Topowijono, dan Sulasmiyati, 2015**). Perusahaan peoperti akan melihat pertumbuhan penduduk sebagai lahan untuk mengembangkan bisnisnya.

Perusahaan properti merupakan unit bisnis yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan pemukiman dan tergabung dalam usaha konstruksi bangunan yang bahan utamanya adalah bahan bangunan (**Purnomo dan Widyawati, 2013**). Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia (**Marinda, Dzulkirom, dan Saifi, 2014**). Menurut Mardiyati dan Rosalina (2013) meningkatnya aktivitas pada

industri properti dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia berarti pula meningkatnya masyarakat yang menginvestasikan dananya diindustri properti (**Mardiyati dan Rosalina, 2013**). Dengan kata lain, pertumbuhan dibidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan adanya pembangunan ruko, apartemen, mall dan pusat perbelanjaan di beberapa kota besar (**Mardiyati dan Rosalina, 2013**).

Alasan lain pengambilan objek penelitian sektor properti adalah karena sektor ini merupakan salah satu sektor yang return saham sahamnya cukup tinggi dibandingkan dengan sektor lain. Hal ini dapat dilihat pada perubahan return saham saham sektor *property, real estate and building construction* pada tabel 1.1 dibawah ini.

Tabel 1.1
Perubahan Return saham Saham Sektoral di Bursa Efek Indonesia Per
Desember 2013

Indices	Change From Dec-2013
Agriculture	9.86%
Mining	-4.22%
Basic Industry & Chemicals	13.09%
Miscellaneous Industry	8.47%
Consumer Goods Industry	22.21%
Property, Real Estate and Building Construction	55.76%
Infrastructure, Utilities and Transportation	24.71%
Finance	35.41%
Trade, Services and Investment	13.11%
Manufacturing	16.04%

Sumber : Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id)

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa perubahan return saham saham sektor *Property, Real Estate and Building Construction* jauh lebih tinggi dibandingkan dengan sektor yang lain, yaitu sebesar 55,76%. Hal ini bisa dikarenakan investor melihat prospek sektor properti yang cukup tinggi. Setidaknya masih ada 14 juta dari 61 keluarga yang belum memiliki rumah, begitu juga permintaan rumah mencapai 900.000 unit per tahun sedangkan pasokan hunian 80.000 unit per tahunnya (www.wordpress.com). Daya beli masyarakat juga masih tinggi karena dipengaruhi dua motif, yang pertama untuk ditempati sendiri dan yang kedua untuk investasi

(www.medanbisnisdaily.com). Tak heran jika investor saham tergiur untuk menanamkan modalnya di sektor properti.

Faktor yang sering kali dihubungkan dengan pergerakan return saham yaitu berkaitan dengan nilai tukar, suku bunga bank (*BI Rate*), dan inflasi. Faktor yang pertama adalah nilai tukar. Perdagangan internasional akan mendorong terjadinya pertukaran dua atau lebih mata uang berbeda, transaksi ini akan menimbulkan permintaan dan penawaran terhadap suatu mata uang tertentu yang akan mempengaruhi nilai tukar dari mata uang yang bersangkutan (Rohmanda, Suhadak, dan Topowijono, 2014).

Sektor properti menengah atas akan terkena dampak akibat perubahan nilai tukar, karena bahan materialnya menggunakan bahan material dengan *content* impor (www.ekonomi.kompas.com). Menguatnya nilai tukar mata uang Dollar terhadap Rupiah akan meningkatkan biaya impor bahan baku sehingga akan menaikkan biaya produksi serta menurunkan laba perusahaan, sehingga akan menurunkan harga saham. Begitu juga sebaliknya, melemahnya mata uang Dollar terhadap Rupiah akan menurunkan biaya impor dan tentu akan menaikkan laba perusahaan, sehingga harga saham akan meningkat.

Sitinjak dan Kurniasari (2003) melakukan penelitian dengan judul : Indikator indikator Pasar Saham dan Pasar Uang Yang Saling Berkaitan Ditinjau Dari Pasar Saham Sedang *Bullish dan Bearish* yang dimuat Jurnal Riset Ekonomi dan Manajemen. Vol. 3 No. 3, menyimpulkan bahwa jika kurs (nilai tukar Dolar AS terhadap Rupiah) naik satu satuan berarti akan

terjadi penurunan indikator pasar (IHSG) saham sebesar satu satuan. Terutama sekali pada saat kondisi pasar sedang *bearish*. Sedangkan pada pasar sedang *bullish*, indikator pasar saham dan indikator pasar uang secara bersama-sama berpengaruh positif. Terutama pada indikator pasar uang SBI, signifikan positif untuk mempengaruhi pasar saham.

Naik dan turunnya harga saham perusahaan-perusahaan properti tersebutlah yang akan mempengaruhi naik turunnya return saham saham sektor properti.

Faktor yang kedua adalah tingkat suku bunga. Suku bunga berkaitan dengan bunga pinjaman di bank. Jika suku bunga turun, orang tidak akan ragu lagi untuk meminjam dana ke bank untuk membeli properti, misalnya rumah atau apartemen, karena ringan dalam mencicilnya (www.kompas.com). Dengan suku bunga rendah maka investor lebih memilih menggunakan dananya untuk membeli saham daripada deposito di bank. Sehingga, suku bunga berperan dalam meningkatkan aktivitas ekonomi, semakin rendah suku bunga maka akan menyebabkan biaya pinjaman yang lebih rendah, dan suku bunga yang rendah akan merangsang aktivitas investasi saham dan menyebabkan return saham saham meningkat (Lukisto dan Anastasia, 2014). Tandelilin (2010) menjelaskan bahwa, jika suku bunga meningkat maka investasi yang berkaitan dengan suku bunga akan lebih menarik, misalnya deposito, karena *return* investasi yang diperoleh juga akan meningkat. Investor akan memilih beralih pada deposito dari pada disaham yang akibatnya return saham saham menurun.

Mardiyati dan Rosalina (2013) bahwa suku bunga memiliki pengaruh yang positif namun tidak signifikan terhadap return saham property. Hasil ini menandakan bahwa meningkatnya suku bunga yang diberlakukan oleh Bank Indonesia dampaknya tidak signifikan bagi pemegang saham yang masuk dalam kelompok Properti.

Adanya suku bunga yang meningkat kurang berpengaruh pada tinggi rendahnya minat investor untuk menanamkan modalnya pada kelompok properti.

Faktor ketiga yang menjadi variabel dalam penelitian ini adalah inflasi. Menurut Divianto (2013) inflasi memiliki dampak positif dan negatif, tergantung parah atau tidaknya inflasi, apabila inflasi itu ringan, justru mempunyai pengaruh yang positif dalam arti dapat mendorong perekonomian lebih baik, yaitu meningkatkan pendapatan nasional dan membuat orang bergairah untuk bekerja, menabung dan mengadakan investasi, tetapi sebaliknya, dalam masa inflasi yang parah, yaitu pada saat terjadinya inflasi tak terkendali (*hyper inflasi*), keadaan perekonomian dirasakan lesu. Peningkatan dan penurunan masyarakat dalam mengadakan investasi di pasar modal itulah yang akan mempengaruhi return saham saham di sektor properti maupun di sektor yang lainnya.

Raisa Rusmiyani (2011) melakukan penelitian dengan judul Pengaruh Inflasi, *Return On Asset (ROA)*, *Economic Value Added (EVA)*, dan *Firm Size* Terhadap *Return Saham* Di Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2008, menyimpulkan

bahwa Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return* saham, *Return On Asset* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return* saham, *Economic Value Added* dan *Firm Size* Secara Simultan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return* Saham.

Variabel *Gross domestic product* GDP digunakan dalam penelitian ini karena return saham bukan hanya sebagai hasil atau akibat langsung dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi, melainkan juga faktor-faktor lain yang memberi kontribusi terhadap nilai perusahaan). *Gross domestic product* GDP digunakan untuk mengukur semua barang dan jasa yang dihasilkan oleh suatu negara dalam periode tertentu. Komponen yang ada dalam GDP yaitu pendapatan, pengeluaran/investasi, pengeluaran pemerintah dan selisih ekspor – import.

Kondisi dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi pergerakan return saham sektor properti yang terus berubah setiap waktunya membuat peneliti ingin mengetahui bagaimana pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi terhadap return saham sektor properti. Oleh karena itu peneliti mengambil judul “Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi terhadap *Gross domestic product* (GDP) terhadap Return Saham Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia 2011-2018”.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari fenomena tersebut diatas dalam kajian-kajian manajemen keuangan banyak faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan untuk menganalisis pengaruh volume perdagangan saham. Maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Suku bunga dapat mempengaruhi naik turunnya harga di pasar modal dan return saham.
2. Inflasi yang tinggi mengakibatkan penekanan mata uang sehingga mata uang negara melemah dan dapat mengurangi impor.
3. Kurs rupiah yang melemah mengakibatkan perekonomian dalam kondisi kurang baik.
4. Berfluktuasinya suku bunga menyebabkan mengalami penurunan sehingga orang cenderung tidak memilih investasi dalam bentuk perbankan melainkan dalam bentuk saham
5. Meningkatnya tingkat suku bunga dapat menurunkan nilai sekarang dari pendapatan deviden di masa mendatang dan akan mempengaruhi return saham.
6. Tingkat inflasi selalu lebih tinggi dari suku bunga, akibatnya daya beli dari uang penabung mengalami penurunan.
7. Pergerakan inflasi yang berfluktuasi berpengaruh terhadap return saham
8. Pergerakan suku bunga yang berfluktuasi berpengaruh terhadap return saham

9. Pergerakan nilai tukar rupiah yang berfluktuasi berpengaruh terhadap return saham

1.3 Perumusan Masalah

1. Adakah pengaruh nilai tukar terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
2. Adakah pengaruh tingkat suku bunga terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
3. Adakah pengaruh inflasi terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
4. Adakah pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
5. Adakah pengaruh nilai tukar terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
6. Adakah pengaruh tingkat suku bunga terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?

7. Adakah pengaruh inflasi terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
8. Adakah Pengaruh GDP Terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?
9. Adakah pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi, dan GDP terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018 ?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
2. Untuk Mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
3. Untuk Mengetahui pengaruh inflasi terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
4. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi terhadap *Gross domestic product* (GDP) pada perusahaan

Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.

5. Untuk Mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
6. Untuk Mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
7. Untuk Mengetahui pengaruh inflasi terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
8. Untuk Mnegetahui Pengaruh GDP terhadap return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.
9. Untuk Mengetahui pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi, dan GDP terhadap Return Saham pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2018.

1.4.2 Manfaat Penelitian

1.4.2.1 Bagi Peneliti

Untuk meningkatkan, memperluas dan mengembangkan ilmu tentang penelitian secara umum, khususnya yang terkait dengan pasar modal. Serta sebagai salah satu persyaratan mendapat gelar Magister Manajemen.

1.4.2.1 Bagi Akademisi

Untuk dijadikan salah satu referensi pengembangan ilmu, serta sebagai motivasi dan inspirasi untuk melakukan penelitian selanjutnya.

1.4.2.3 Bagi Praktisi

Sebagai salah satu informasi bagi investor dan pelaku pasar untuk pengambilan keputusan investasi. Serta sebagai salah satu pertimbangan perusahaan dalam mengambil kebijakan harga saham atau yang berkaitan dengan saham,