

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan dunia bisnis di Indonesia didukung oleh perkembangan pasar modal. Pasar modal dibentuk untuk menjalankan fungsi ekonomi dan keuangan dalam sistem perekonomian negara. Pasar modal menjadi media yang dapat digunakan untuk memperoleh dana, baik dari dalam maupun luar negeri di mana terjadi alokasi dana dari pihak yang kelebihan dana ke pihak yang memerlukan dana. Semakin baiknya kinerja pasar modal Indonesia menciptakan peluang yang tinggi bagi para investor dalam negeri maupun luar negeri untuk berinvestasi khususnya di investasi saham. (Dedi et al, 2014).

Return merupakan imbal hasil atau tingkat pengembalian dari investasi .Return merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi investor dalam menanamkan modalnya, return total dapat diperoleh dengan menjumlahkan yield dan capital gain (loss),dimana yield merupakan komponen return yang mencerminkan aliran kas atau pendapatan yang diperoleh secara periodic dari suatu investasi.*Return* ini dibedakan menjadi dua, pertama *return* yang telah terjadi (*actual return*) yang dihitung berdasarkan data historis, dan yang kedua return yang diharapkan (*expected return*) akan diperoleh investor dimasa mendatang. Dalam hal ini tingkat keuntungan dihitung berdasarkan selisih antara *capital gain*. Rata-rata *return* saham biasanya dihitung dengan mengurangkan harga saham periode tertentu dengan harga saham periode sebelumnya dibagi dengan harga saham sebelumnya.(Hadi et al, 2011).

*Capital Gain* yaitu rasio perubahan harga saham sekarang terhadap harga saham saat dibeli. *Capital gain* merupakan selisih antara harga beli dan harga jual. *Capital gain* terbentuk dengan adanya aktivitas perdagangan saham di pasar sekunder.Untuk mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan manajemen perusahaan perlu memperhatikan

pergerakan saham yang terjadi pada harga satu saham di lantai bursa yang dipengaruhi oleh kondisi perekonomian suatu negara.

Penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi return yang pernah dilakukan oleh Rahadian (2013) terdapat tiga faktor yang mempengaruhi return saham secara signifikan yaitu inflasi, BI rate dan kurs dollar, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Meri (2014) bahwa hasil penelitian mengenai pengaruh inflasi dan kurs memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap return saham. Inflasi, BI Rate, dan Kurs merupakan faktor eksternal merupakan lingkungan bisnis yang melingkupi operasi perusahaan yang nantinya akan muncul peluang dan ancaman bisnis. Faktor eksternal meliputi berbagai informasi di luar perusahaan, yaitu informasi ekonomi makro, politik dan kondisi pasar.

Tingkat inflasi merupakan faktor yang harus dipertimbangkan dalam proses investasi. Inflasi merupakan indikator ekonomi yang menyebabkan kenaikan harga barang dan jasa dalam suatu periode. Adanya inflasi yang tinggi akan menyebabkan naiknya biaya produksi. Perusahaan real estate dan property merupakan unit bisnis yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan pemukiman dan juga tergabung dalam usaha konstruksi bangunan yang bahan utamanya adalah bahan bangunan. Tingginya inflasi akan mendorong harga bahan bangunan menjadi semakin mahal, menyebabkan tingginya biaya produksi yang harus ditanggung oleh perusahaan. Seperti diketahui bahwa inflasi dapat menaikkan biaya produksi dan dapat membuat daya beli masyarakat akan menjadi menurun. Penurunan daya beli dan biaya produksi yang tinggi secara tidak langsung akan mempengaruhi kondisi pasar modal. Investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya dan permintaan terhadap saham khususnya saham real estate dan property menjadi turun. Penurunan permintaan akan menyebabkan harga saham ikut mengalami penurunan.

Inflasi merupakan kecenderungan dari harga-harga untuk meningkat secara umum dan terus-menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi,

kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada (mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga barang-barang lain. 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. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula turunnya return saham. Inflasi biasanya datang dalam bentuk kenaikan harga. (Devianto, 2013)

Kecendrungan kenaikan harga ini akan membuat daya beli masyarakat berkurang sehingga return yang diterima investor akan menjadi berkurang. Menurut Suramaya (2012) terdapat pengaruh negatif tingkat inflasi terhadap harga saham di BEI dan ini mendukung hasil penelitian Abdul (2015) mengenai pengaruh antara return saham dan inflasi menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap return saham. Menurut Fathimah (2014) untuk faktor eksternal para investor hanya mampu menyesuaikan keadaan sehingga faktor ini harus selalu dimonitor dan diprediksi pergerakannya. Faktor eksternal dipilih mengingat kondisi perekonomian Indonesia yang mengalami perubahan besar akibat krisis global yang melambungkan inflasi dan kurs dollar AS yang dalam beberapa tahun terakhir mengalami naik turun. Adapun faktor yang melatarbelakangi menariknya menguji pengaruh inflasi terhadap harga saham, yaitu inflasi akibat kenaikan permintaan dan penawaran agregat, dampaknya dapat dilihat pada sektor riil maupun sektor moneter. Kenaikan permintaan agregat terjadi karena pola konsumsi masyarakat yang berlebihan, sedangkan kenaikan penawaran agregat terjadi karena dorongan biaya. (Gita et al, 2013)

Penelitian yang dilakukan oleh Abdul (2015) menghasilkan bahwa inflasi berpengaruh signifikan negatif terhadap return saham sedangkan penelitian Rahadian (2013) menunjukkan bahwa inflasi secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap return saham.

BI Rate adalah suku bunga dengan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal kebijakan moneter. (Sujoko, 2009). BI rate adalah tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh BI yang merupakan biaya yang dibayar oleh peminjam untuk peminjaman uang oleh pemberi pinjaman dalam jangka waktu tertentu. Secara tidak langsung SBI mempengaruhi tingkat suku bunga di pasar. Bagi pengusaha dan investor suku bunga bagi pengusaha bunga dianggap sebagai ongkos produksi ataupun biaya modal. (Jhonson, 2014). Kenaikan suku bunga SBI akan diikuti oleh kenaikan suku bunga kredit yang dikeluarkan oleh bank. Dengan meningkatnya suku bunga kredit maka akan mempengaruhi permintaan akan kredit (*subprime mortgage*).

Nilai tukar mata uang asing (*exchange rate*) atau nilai kurs menyatakan hubungan nilai di antara satu kesatuan mata uang asing dan kesatuan mata uang dalam negeri. Kurs adalah rasio antara suatu unit mata uang tertentu dengan sejumlah mata uang lain yang bisa ditukar pada waktu tertentu. Kurs mata uang asing mengalami perubahan nilai yang terus menerus dan relatif tidak stabil. Perubahan nilai ini dapat terjadi karena adanya perubahan permintaan dan penawaran atas suatu nilai mata uang asing pada masing-masing pasar pertukaran valuta dari waktu ke waktu. Perubahan permintaan dan penawaran itu sendiri dipengaruhi oleh adanya kenaikan relatif tingkat bunga baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri terhadap negara. (Danika et al, 2014). Informasi kurs rupiah juga harus diperhatikan investor karena saat kurs rupiah mengalami apresiasi, investor akan tertarik untuk berinvestasi pada surat berharga. Demikian pula, disaat Kurs rupiah mengalami depresiasi maka dollar AS akan menjadi alternatif investasi yang menjanjikan sehingga berdampak pada penurunan investasi.

Dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah harga saham sebagai

cerminan dari pergerakan harga saham. Menurut Luciana (2013) Indeks harga saham merupakan catatan terhadap perubahan-perubahan maupun pergerakan harga saham sejak pertama kali beredar sampai suatu waktu tertentu. Perubahan harga saham setiap hari perdagangan akan membentuk indeks harga saham. Angka indeks akan dibuat sedemikian rupa sehingga dapat mengukur kinerja saham yang tercatat di bursa efek dimana return dan risiko pasar tersebut dihitung. Saat ini Indeks Harga Saham (IHS) dijadikan barometer kesehatan ekonomi di suatu negara dan juga sebagai landasan analisis statistik atas pasar terakhir.

Penelitian ini mengacu pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia, pemilihan perusahaan ini karena banyak masyarakat yang tertarik menginvestasikan dananya di sektor property. Investasi di industry property bersifat jangka panjang dan pertumbuhannya sangat sensitive terhadap indikator makro ekonomi seperti pertumbuhan ekonomi, laju inflasi dan tingkat suku bunga. Perkembangan industri *property* saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang berkembang pesat. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor property juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Bisnis property dan real estate sangat sering mengalami kenaikan harga karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Berdasarkan pengamatan peneliti diketahui bahwa pada beberapa perusahaan-perusahaan *property* dan *real esatate* diperoleh adanya kenaikan laba yang diikuti dengan kenaikan *return* saham, namun pada beberapa perusahaan lain kenaikan ini tidak diikuti dengan kemampuan perusahaan menghasilkan *return* saham yang meningkat.

Ada dua pengaruh langsung krisis finansial global terhadap perekonomian di negara Indonesia. Pertama pengaruh terhadap keadaan indeks bursa saham Indonesia, kepemilikan asing yang masih mendominasi dengan porsi 66% kepemilikan saham di BEI mengakibatkan bursa saham rentan dengan keadaan finansial global karena keadaan finansial para pemilik modal tersebut. Kedua di bidang ekspor impor AS merupakan negara tujuan ekspor nomor dua setelah Jepang dengan porsi 20%-30% dari total ekspor (Trihendra, 2013). Dengan menurunnya kinerja ekonomi Amerika Serikat secara langsung akan mempengaruhi ekspor impor negara Indonesia juga. Pengaruh lain krisis finansial global terhadap ekonomi makro adalah dari sisi tingkat suku bunga. Dengan naiknya kurs dollar suku bunga akan naik karena BI akan menahan rupiah sehingga inflasi akan meningkat. Gabungan antara kurs dollar dan suku bunga yang tinggi akan berdampak kepada sektor investasi dan sektor riil dimana investasi di sektor riil seperti properti akan terganggu.

Semakin baik tingkat perekonomian suatu negara maka semakin baik pula tingkat pendapatan masyarakat. Adanya peningkatan pendapatan diharapkan semakin banyak orang yang memiliki kelebihan dana dan dana tersebut dapat dimanfaatkan untuk disimpan dalam bentuk tabungan atau diinvestasikan dalam bentuk surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal. Berdasarkan uraian latar belakang maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Analisis Pengaruh Inflasi, BI rate, kurs dan indeks harga saham gabungan terhadap *return* saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2015”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Penelitian ini dilakukan untuk menguji pengaruh inflasi, BI rate, kurs, dan IHSG terhadap return saham sektor property dan real estate. Adanya hasil yang tidak konsisten dari penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi return saham menyebabkan isu tersebut menjadi penting untuk diteliti. Berdasarkan masalah di atas, maka permasalahan yang akan diuji dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2010-2015?
2. Bagaimana pengaruh BI Rate terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2010-2015?
3. Bagaimana pengaruh kurs terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2010-2015?
4. Bagaimana pengaruh IHSG terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2010-2015?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh inflasi terhadap return saham pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2010-2015
2. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh BI Rate terhadap return saham pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2010-2015
3. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh kurs terhadap return saham pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2010-2015

4. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh indeks harga saham gabungan terhadap return saham pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2010-2015

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian berisi tentang kegunaan penelitian bagi ilmu pengetahuan, maupun penyelesaian masalah secara operasional. Disamping itu perlu diungkapkan kegunaan yang akan dicapai dari hasil penelitian tersebut. Manfaat dari penelitian ini antara lain :

1. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi tambahan untuk penelitian selanjutnya.

#### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini dibatasi dalam sampel yang digunakan yaitu pada perusahaan sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2010 hingga 2015. Penelitian ini hanya meneliti pengaruh inflasi, BI rate, kurs dan indeks harga saham gabungan terhadap return saham.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran menyeluruh terhadap isi dari penelitian ini, maka penulisan penelitian ini terdiri dari tiga bab sebagai berikut :

#### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini membahas tentang latar belakang masalah yang terjadi sehingga dijadikan sebagai objek penelitian. Dari latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan suatu perumusan masalah yang akan diteliti, tujuan dan manfaat dari penelitian ini, serta sistematika penulisan.

## **BAB II Tinjauan Literatur**

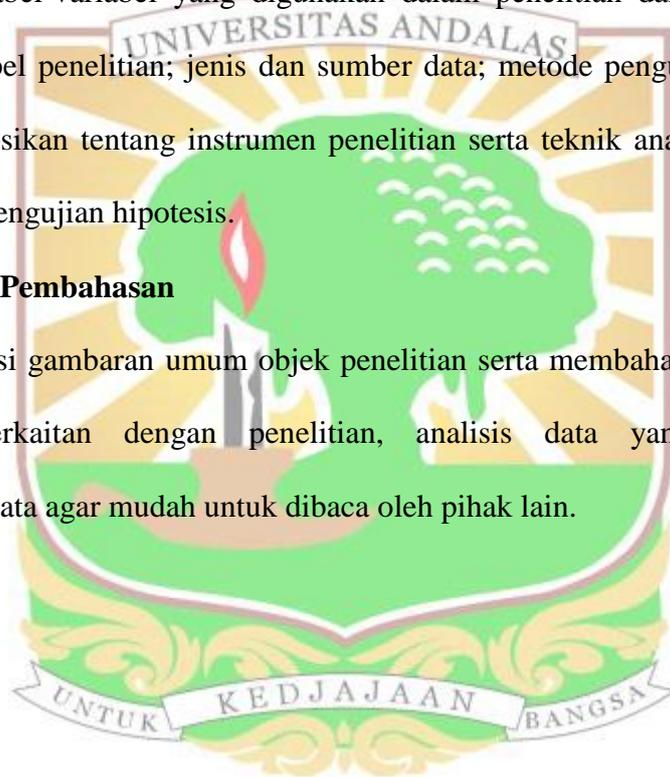
Bab ini membahas tentang landasan teori yang mendukung dalam perumusan hipotesis serta dalam menganalisis hasil penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, serta hipotesis yang merupakan jawaban sementara dari masalah yang diteliti dan model penelitian.

## **BAB III Metode Penelitian**

Bab ini membahas tentang variabel penelitian dan definisi operasional yang berisi deskripsi dari variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian dan beserta jumlahnya; populasi serta sampel penelitian; jenis dan sumber data; metode pengumpulan data metode analisis mendeskripsikan tentang instrumen penelitian serta teknik analisis yang digunakan dalam melakukan pengujian hipotesis.

## **BAB IV Hasil dan Pembahasan**

Bab ini berisi gambaran umum objek penelitian serta membahas tentang sampel dan variabel yang berkaitan dengan penelitian, analisis data yang bertujuan untuk menyederhanakan data agar mudah untuk dibaca oleh pihak lain.



## **BAB V Penutup**

Bab ini berisi tentang hasil evaluasi yang telah dirangkum menjadi suatu kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya, serta keterbatasan penelitian dan saran bagi penelitian selanjutnya