

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Tingginya pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kebutuhan akan sektor *property* dan *real estate* juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan sektor tersebut tumbuh dengan pesat. Sehingga bisnis *property* dan *real estate* berpeluang dan berkesempatan untuk lebih berkembang dan memperoleh laba yang besar. Investasi properti merupakan investasi jangka panjang karena berbentuk *fixed asset* dan harga properti semakin meningkat sepanjang tahun. Properti semakin marak diperdagangkan baik dalam bentuk *asset* (harta tidak bergerak) maupun berbentuk saham yang diperdagangkan di pasar modal. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor. Sehingga para investor kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan *property* dan *real estate* di pasar modal.

Pertumbuhan pasar properti pada tahun 2017 diperkirakan tidak akan mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Kondisi perekonomian Indonesia yang belum terlalu baik, menjadi salah satu penyebabnya. Menurut Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) Panangian Simanungkalit, kondisi properti di dalam negeri dipengaruhi makro ekonomi. Sementara, infrastruktur hanyalah faktor pendukungnya. Diketahui pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal I-2017, tercatat sebesar 5,01 persen. Angka tersebut dipandang lebih baik dibandingkan dengan realisasi

pertumbuhan ekonomi pada kuartal IV-2016 yang hanya mencapai 4,92 persen. (www.kompas.com).

Indonesia menjadi tempat favorit di dunia untuk investasi saham properti karena penurunan suku bunga, populasi meningkat dan ledakan jumlah bangunan. Pengembang di Bursa Efek Jakarta, termasuk PT Lippo Cikarang dan PT Alam Sutera Realty, memiliki peringkat analisis rata-rata tertinggi di antara yang lainnya. *The Jakarta Construction, Property & Real Estate Index* menunjukkan lonjakan lebih dari 25 persen selama 12 bulan terakhir. Hal tersebut didorong aksi Bank Indonesia (BI) yang telah memangkas dana pinjaman pada bulan Februari untuk pertama kalinya dalam kurun waktu tiga tahun, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi terbesar, yaitu 7 persen di bawah pimpinan Presiden Joko Widodo. Beberapa produk properti mulai menunjukkan kenaikan harga. Di Alam Sutera, harga rumah naik 0,8 persen sementara Lippo Cikarang naik 0,4 persen. Rating konsensus rerata perusahaan properti di Indonesia 4,32 skala pada skala 5 setara dengan rating kesepakatan pembelian. Di Amerika Serikat, angkanya menunjukkan 4,13 dan Tiongkok adalah 4,1. Saham dalam indeks properti Jakarta mungkin akan naik 14 persen selama 12 bulan ke depan. (www.kompas.com).

Menurut survei BI, harga rumah baru di seluruh Indonesia juga kemungkinan naik 5,7 persen. Perusahaan properti setidaknya akan mendapat keuntungan dari rencana infrastruktur yang dicanangkan oleh Presiden Jokowi pada Anggaran Pendapatan dan Belanja (APBN-P) 2015 untuk Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebesar Rp290,3 triliun. Menurut analisis PT Batavia Prosperindo Sekuritas di

Jakarta, Steven Gunawan, saham properti di Indonesia masih memiliki kesempatan untuk menguat. Perusahaan Alam Sutera adalah salah satu perusahaan yang menarik investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Sebut saja, perusahaan dana investasi Pemerintah Singapura, *Government of Singapore Investment Corporation (GIC) Pte*, telah sepakat untuk menanamkan investasi 500 juta dollar AS (Rp65 triliun) pada proyek properti di Indonesia, dengan fokusnya di kawasan pusat bisnis Jakarta. Demikian halnya dengan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, dana pensiun negara Indonesia, berencana untuk meningkatkan investasi di sektor rumah murah untuk memenuhi permintaan dari pekerja berpenghasilan rendah. ([www.kompas.com](http://www.kompas.com)).



**Grafik 1.1 Populasi Penduduk Indonesia**

Populasi Indonesia berdasarkan tabel diatas mengalami peningkatan tiap tahunnya. Sehingga akan mempengaruhi sektor *property* dan *real estate* dikarenakan

kebutuhan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan. Sehingga membantu pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* yang berupaya untuk mengembangkan perusahaan masing-masing. (data.worldbank.org).

Sektor properti akan tumbuh positif pada tahun 2016 dengan proyeksi ekonomi dan iklim bisnis yang membaik. Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) Panangian Simanungkalit, menyatakan berbagai faktor memengaruhi pulihnya sektor properti tahun depan. Pertama adalah kebijakan relaksasi kredit properti melalui *loan to value* (LTV) yang berlaku efektif Juli 2015 akan sangat terasa pada kuartal pertama 2016. Kedua kredit properti tumbuh 15 persen atau Rp 76 triliun lebih tinggi dibanding tahun 2015. Termasuk kredit konstruksi, real estate, dan kredit pemilikan rumah atau apartemen (KPR/A). Ketiga, tumbuhnya pasar perumahan segmen menengah bawah untuk kisaran harga di bawah Rp 600 juta. Pertumbuhan diperkirakan sebesar 8 persen hingga 110 persen. Demikian halnya dengan pasar apartemen segmen kelas menengah seharga Rp 1 miliar ke atas. Dalam teropongan PSPI, segmen pasar ini akan mengalami lonjakan pertumbuhan sebesar 10 persen hingga 12 persen. Faktor keempat adalah rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga (BI Rate) yang diperkirakan bakal melandai menjadi 5,75 persen. Percepatan realisasi pembangunan infrastruktur juga ikut membantu bangkitnya sektor properti. Pada kesempatan ini, perekonomian pun ikut terdongkrak menjadi sekitar 5,3 persen-6 persen. (www.kompas.com).

Menurut Cushman & Wakefield Indonesia juga menunjukkan optimisme. Semua sub-sektor properti seperti perkantoran, pusat belanja sewa, apartemen sewa, hotel

dan perumahan, terutama di Jakarta, tumbuh signifikan. Pertumbuhan tersebut ditandai meningkatnya jumlah pasokan. Di sub-sektor perkantoran, misalnya, tahun depan akan masuk seluas 700.000 meter persegi ruang kantor. Masuknya sejumlah besar pasokan baru tersebut, terutama di Central Business District (CBD) Jakarta, mendorong tingkat penyerapan lebih tinggi yakni 220.000 meter persegi. Pasokan juga akan tumbuh di sub-sektor pusat belanja dengan tingkat pra-komitmen yang sehat. Jika hingga akhir 2015 kegiatan ritel tidak terlalu aktif, tahun depan justru tumbuh 9 persen terutama di Jakarta. Pasokan berasal dari beberapa pusat gaya hidup (*lifestyle center*), dan *one stop shopping center* macam Central Park Extension. Sedangkan di kawasan Bodetabek, pasokan pusat belanja meningkat 7,4 persen. ([www.kompas.com](http://www.kompas.com)).

Perusahaan *property* dan *real estate* 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 di tanggung 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 *property* dan *real estate* menjadi turun.

Penurunan permintaan akan menyebabkan harga saham ikut mengalami penurunan. Jadi pertumbuhan investasi di suatu negara dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi negara tersebut. 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. Pertumbuhan ekonomi yang baik berdampak pada meningkatnya daya beli masyarakat yang merupakan peluang bagi perusahaan untuk meningkatkan penjualannya. Peningkatan penjualan perusahaan dapat meningkatkan keuntungan perusahaan sehingga investor tertarik berinvestasi pada perusahaan dan berakibat harga saham naik serta mempengaruhi *return* saham (Tandelilin, 2010:342).

*Return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. (Tandelilin, 2010:101).

Harga saham selain dipengaruhi oleh faktor internal, juga dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti inflasi, kurs valuta asing, dan tingkat suku bunga. Penelitian ini dilakukan dengan anggapan bahwa faktor-faktor ekonomi nilai tukar uang, tingkat suku bunga, dan inflasi merupakan faktor yang berpengaruh secara sistematis sebagai dasar pencapaian laba dengan dasar perubahan perekonomian berpengaruh dengan pola serupa terhadap saham perusahaan, khususnya faktor eksternal yaitu nilai tukar uang, tingkat suku bunga, dan inflasi. (Purnomo & Widyawati, 2013)

Menurut Sukirno (2008, h.14), inflasi didefinisikan sebagai suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam suatu perekonomian. Tingkat inflasi berbeda dari satu periode ke periode lain dan berbeda pula dari satu negara ke negara lain. Ada kalanya tingkat inflasi adalah rendah yaitu mencapai dua atau tiga persen. Tingkat inflasi yang moderat mencapai diantara empat sampai sepuluh persen. Inflasi yang sangat serius dapat mencapai tingkat beberapa puluh atau beberapa ratus persen dalam setahun. Menurut Tandelilin (2010; h.342), inflasi merupakan kecenderungan terjadinya peningkatan harga produk-produk secara keseluruhan. Inflasi yang tinggi mengurangi tingkat pendapatan riil yang diperoleh investor dari investasi. Sebaliknya, jika tingkat inflasi suatu negara mengalami penurunan maka hal ini merupakan sinyal yang positif bagi investor seiring dengan turunnya resiko daya beli uang dan resiko penurunan pendapatan riil. Penelitian Prihantini, R. (2009) menyatakan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Paramithasari (2009) meneliti tentang Pengaruh tingkat inflasi terhadap *return* saham perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif yang signifikan dari variabel inflasi terhadap *return* saham perusahaan Manufaktur. Hal ini menunjukkan bahwa minat investor dalam berinvestasi di pasar modal meningkat tetapi tidak terlalu signifikan. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sodikin A. (2007) dan Prasetio, W. A. (2012) menunjukkan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Winarsih (2009) menunjukkan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Hal ini membuktikan bahwa tingkat inflasi tidak mempengaruhi minat investor dalam melakukan investasi di pasar modal. Karim (2015) dalam



penelitiannya menemukan bahwa tingkat inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham sedangkan Kurniadi (2013) menemukan bahwa tingkat inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Suku Bunga adalah biaya pinjaman atau harga yang dibayarkan untuk dana pinjaman tersebut biasanya dinyatakan dalam presentase (Mishkin, 2008). Oleh karena itu, bunga juga dapat diartikan sebagai uang yang diperoleh atas pinjaman yang diberikan. Suku bunga pada dasarnya mempunyai dua pengertian sesuai dengan peninjauannya yaitu bagi bank dan bagi pengusaha. Bagi bank, bunga adalah suatu pendapatan atau suatu keuntungan atas peminjaman uang oleh pengusaha atau nasabah. Dan bagi pengusaha bunga dianggap sebagai ongkos produksi ataupun biaya modal. Suku bunga yang tinggi akan mendorong investor untuk menanamkan dananya di bank daripada menginvestasikannya pada sektor produksi atau industri yang memiliki tingkat risiko lebih besar. Sehingga dengan demikian, tingkat inflasi dapat dikendalikan melalui kebijakan tingkat suku bunga (Khalwaty, 2010:144). Penelitian yang dilakukan Nazwar (2008) menemukan bahwa tingkat suku bunga (*interest rate*) berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham. Menurut Krisna (2013) dalam penelitiannya menemukan bahwa tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Nilai tukar merupakan harga di dalam pertukaran dan dalam pertukaran antara 2 macam mata uang yang berbeda, akan terdapat perbandingan nilai atau harga antara kedua mata uang tersebut. Perbandingan nilai inilah yang disebut kurs/*exchange rate* (Nopirin, 2009:163). Nilai tukar valuta asing dapat didefinisikan sebagai jumlah uang domestik yang dibutuhkan, yaitu rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit



mata uang asing (Sukirno, 2012). Tandelilin (2010:344) mengatakan bahwa nilai kurs berdampak positif terhadap *return* saham. Menguatnya kurs mata uang domestik terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi perekonomian yang sedang mengalami inflasi. Menguatnya kurs mata uang domestik terhadap mata uang asing akan menurunkan biaya impor bahan baku untuk produksi dan akan menurunkan tingkat suku bunga yang berlaku. Hal ini akan mengakibatkan investor untuk membeli saham yang berakibat pada peningkatan harga saham dan *return* saham. Penelitian yang dilakukan Ahmadi *et al* (2012) mengenai pengaruh kurs valuta asing terhadap *return* saham di pasar modal menemukan bahwa perubahan kurs valuta asing berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Penelitian yang dilakukan Kamir (2015) menemukan bahwa nilai kurs rupiah berpengaruh positif terhadap *return* saham. Handiani (2014) menemukan bahwa nilai kurs rupiah berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham. Penelitian lain yang dilakukan Hadianto (2009) menemukan bahwa nilai tukar rupiah berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan Octafia (2013) menemukan hasil yang berbeda dimana nilai kurs rupiah berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sodikin, Akhmad (2007) , Nasir, Azwir dan Achmad Mirza dan Prasetio, W, A (2012) menunjukkan bahwa Kurs tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Beberapa hasil penelitian mengenai pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap *return* saham cenderung tidak konsisten atau memiliki perbedaan antara peneliti satu dengan peneliti lainnya. Oleh karena adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian, penggunaan sampel yang berbeda dari peneliti

terdahulu, serta fenomena yang berbeda maka hal tersebut mendasari penulis untuk melakukan penelitian mengenai topik ini dengan judul **“Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap *Return* Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016”**.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *retrun* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*?
3. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*?
4. Bagaimana pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*?

### 1.3 Tujuan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah, maka dirumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap *return* saham sektor *property* dan *real estate*.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham sektor *property* dan *real estate*.

3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham sektor *property* dan *real estate*.
4. Untuk menguji dan menganalisis secara simultan inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*.

#### 1.4 Manfaat Masalah

Dalam penelitian ini, manfaat yang dapat diambil adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi dan pengetahuan mengenai inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar yang mempengaruhi *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam berinvestasi terutama di pasar modal, sehingga dapat meminimalisir terjadinya kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi.

- b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan bahan referensi guna penelitian selanjutnya yang memerlukan pengembangan pengetahuan lebih lanjut mengenai inflasi, tingkat suku bunga yang mempengaruhi *return* saham.