

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan persaingan dalam dunia bisnis mengakibatkan perusahaan bersaing untuk meningkatkan kinerja perusahaan, dengan tujuan dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya. Menurut Munawir (1995) modal merupakan hak atau bagian yang dimiliki oleh pemilik perusahaan yang ditunjukkan dalam pos modal, surplus dan laba yang ditahan, atau kelebihan nilai aktiva yang dimiliki oleh perusahaan terhadap seluruh hutang-hutangnya. Riyanto (2002) menyatakan bahwa sumber penawaran modal menurut asalnya terdiri dari dua, yaitu: sumber internal, dan sumber eksternal. Modal yang berasal dari sumber internal adalah modal atau dana yang dibentuk atau dihasilkan sendiri di dalam perusahaan. Sumber internal yang dibentuk atau dihasilkan sendiri di dalam perusahaan adalah laba ditahan dan depresiasi. Dana yang berasal dari sumber eksternal adalah dana yang berasal dari para kreditur dan pemilik, peserta atau pengambil bagian di dalam perusahaan. Salah satu cara perusahaan untuk mendapatkan modal eksternal adalah dengan menjual saham kepada publik melalui pasar modal.

Menurut Tandelilin (2010) pengertian pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas. Menurut Husnan (2015) pasar modal didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang ataupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, *public authoriries*, maupun perusahaan swasta. Pasar modal juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas untuk melipatgandakan kekayaan dengan cara menginvestasikan uangnya dengan

membeli instrumen yang diperdagangkan di pasar modal. Menurut Martalena dan Malinda (2011) investasi merupakan bentuk penundaan konsumsi masa sekarang, untuk memperoleh konsumsi di masa yang akan datang, dimana di dalamnya terkandung unsur risiko ketidakpastian, sehingga dibutuhkan kompensasi atas penundaan tersebut.

Husnan (2015) menyatakan bahwa pasar modal banyak dijumpai di banyak negara, karena pasar modal menjalankan fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonominya, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* (investor) ke *borrower* (perusahaan yang terdaftar di pasar modal). Dengan menginvestasikan kelebihan dana yang mereka miliki, *lenders* mengharapkan akan memperoleh imbalan dari penyerahan dana tersebut, sedangkan *borrower*, dengan tersedianya dana dari pihak luar memungkinkan mereka melakukan investasi tanpa harus menunggu tersedianya dana dari hasil operasi perusahaan. Dalam proses ini diharapkan akan terjadi peningkatan produksi, sehingga akhirnya secara keseluruhan akan terjadi peningkatan kemakmuran. Sedangkan fungsi keuangan dilakukan dengan menyediakan dana yang diperlukan oleh para *borrowers* (perusahaan yang terdaftar di pasar modal) dan para *lenders* (investor) menyediakan dana yang tanpa harus terlibat secara langsung dalam kepemilikan aktiva riil yang diperlukan untuk investasi tersebut.

Dalam pasar modal terdapat lembaga regulator yang membantu agar kegiatan dalam pasar modal dapat berjalan lancar, yaitu : bursa efek merupakan pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek antara mereka (Martalena dan Malinda, 2011), LKP

(Lembaga Kliring dan Penjaminan) merupakan pihak yang menyelenggarakan jasa kliring dan penjaminan transaksi bursa agar terlaksana secara teratur, wajar dan efisien (Martalena dan Malinda, 2011), dan LPP (Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian) merupakan pihak yang menyelenggarakan kegiatan kustodian sentral bagi Bank Kustodian (Martalena dan Malinda, 2011), dan lembaga- lembaga pendukung lainnya, seperti : kustodian, wali amanat, pemeringkat efek. Instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar modal adalah saham, obligasi, *right*, waran, kontrak berjangka, kontrak opsi dan reksadana. Dalam penelitian ini akan menitikberatkan pada instrumen saham.

Menurut Martalena dan Malinda (2011), saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Martalena dan Malinda (2011) mendefinisikan saham sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Pengertian saham menurut Husnan (2015) adalah secarik kertas yang menunjukkan hak pemodal untuk memperoleh bagian dari prospek atau kekayaan organisasi yang menerbitkan saham tersebut.

Suyati (2015) menyatakan bahwa terdapat dua hal yang perlu diperhatikan dalam pengambilan keputusan investasi, yaitu : risiko investasi dan *return*. Para investor cenderung memilih tingkat risiko yang kecil untuk saham- saham yang menghasilkan tingkat *return* yang sama. Sebaliknya, para investor cenderung memilih tingkat *return* yang tinggi untuk saham- saham yang memiliki tingkat risiko yang sama. Besarnya *return* yang diterima investor bergantung pada seberapa besar tingkat risiko yang diambil. Semakin besar risiko yang diambil oleh investor, maka semakin besar *return* yang diperoleh. Sebaliknya, semakin kecil risiko yang

diambil oleh investor, maka semakin kecil *return* yang diperoleh. Menurut Tandelilin (2010) menyatakan bahwa *return* merupakan salah satu faktor yang motivasi investor dalam berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Banyak faktor yang akan mempengaruhi *return* saham antara lain : inflasi, dan suku bunga.

Faktor pertama yang mempengaruhi *return* saham adalah inflasi. Ilmi (2017) menyatakan bahwa inflasi merupakan suatu keadaan dimana melemahnya daya beli masyarakat dan diikuti dengan merosotnya nilai riil mata uang. Wiradharma dan Sudjarni (2016) mengemukakan bahwa ketika inflasi tinggi, maka harga jual dan bahan baku cenderung mengalami kenaikan. Jika biaya produksi mengalami peningkatan yang lebih tinggi daripada peningkatan penjualan perusahaan, maka profitabilitas perusahaan akan mengalami penurunan. Menurunnya profitabilitas perusahaan akan berdampak pada menurunnya tingkat *return* saham.

Faktor kedua yang mempengaruhi *return* saham adalah tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga menurut Suyati (2015) merupakan harga dari penggunaan uang yang dipergunakan pada saat ini dan akan dikembalikan pada saat mendatang. Pasaribu & Kowanda (2014) mengungkapkan bahwa jika tingkat suku bunga mengalami kenaikan, maka investor cenderung mengalihkan dana investasinya pada investasi deposito yang ada di perbankan yang memberikan bunga lebih tinggi. Hal ini mengakibatkan saham dijual, dan harga saham akan mengalami penurunan, dan diikuti dengan penurunan *return* saham. Sebaliknya, jika tingkat suku bunga mengalami penurunan, maka investor akan memilih untuk investasi saham daripada deposito. Hal ini mengakibatkan meningkatnya permintaan akan saham, dan

menyebabkan harga saham meningkat, dan diikuti dengan meningkatnya *return* saham.

Banyak penelitian yang membahas mengenai faktor- faktor yang mempengaruhi *return* saham. Wiradharma dan Sudjarni (2016) menyimpulkan bahwa inflasi tidak mempengaruhi *return* saham. Sedangkan Karim (2016) mengungkapkan bahwa inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham. Ini berarti bahwa jika inflasi mengalami peningkatan, maka *return* saham akan mengalami penurunan. Nasir dan Mirza (2011) mengemukakan bahwa inflasi memiliki pengaruh positif terhadap *return* saham. Artinya, apabila inflasi mengalami peningkatan, maka *return* saham akan mengalami peningkatan pula.

Nidianti (2013) mengemukakan bahwa tingkat suku bunga memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham properti. Artinya, jika tingkat suku bunga mengalami peningkatan, maka *return* saham akan mengalami penurunan. Sedangkan, Wiradharma dan Sudjarni (2016) mengungkapkan bahwa tingkat suku bunga memiliki pengaruh positif terhadap *return* saham. Ini berarti bahwa apabila suku bunga mengalami penurunan, maka *return* saham akan mengalami penurunan pula. Di sisi lain, Suyati (2015), dan Silvana S, dkk (2018) menyimpulkan bahwa tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham properti.

Dalam penelitian ini ingin melihat faktor- faktor yang mempengaruhi *return* saham dengan sampel penelitian adalah perusahaan properti dan *real estate*. Pakpahan (2002 dalam Namora 2006) melakukan penelitian terhadap profil- profil risiko yang terjadi di setiap sektor industri dengan menggunakan Indeks Harga

Saham Sektoral (IHSS) yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI). Dalam penelitian Pakpahan (2002 dalam Namora 2006) menunjukkan bahwa sektor properti dan pertanian merupakan dua sektor yang memiliki volatilitas (pengukuran statistik untuk fluktuasi harga suatu sekuritas atau komoditas selama periode tertentu) paling tinggi, sedangkan sektor aneka industri memiliki volatilitas yang paling rendah. Volatilitas diukur dengan menggunakan standar dari *return* saham atau beta saham. Volatilitas yang tinggi menunjukkan bahwa saham tersebut semakin berisiko. Melalui penelitian Pakpahan tersebut, sektor properti real estate merupakan sektor yang memiliki volatilitas *return* yang paling tinggi. Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai : **Pengaruh Inflasi dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 - 2017.**

1.2 Rumusan Masalah

Dari permasalahan yang muncul tersebut maka dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 - 2017?
2. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 - 2017?
3. Apakah inflasi dan tingkat suku bunga secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 - 2017.
2. Untuk mengetahui tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2017.
3. Untuk mengetahui inflasi dan tingkat suku bunga secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Akademisi

Peneliti berharap penelitian ini dapat menambah pengetahuan para akademisi mengenai pengaruh dari inflasi dan tingkat suku bunga, baik secara parsial maupun simultan terhadap *return* saham pada perusahaan properti.

2. Bagi Praktisi Bisnis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi investor dalam berinvestasi khususnya dalam berinvestasi di pasar modal, agar dapat meminimalisir kesalahan dalam pengambilan keputusan.