

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Krisis ekonomi global merupakan salah satu dilema yang sedang dihadapi Indonesia sejak dahulu hingga sekarang. Hal ini merupakan dinamika kehidupan ekonomi yang tidak tetap perubahannya. Kadang sistem ekonomi dunia naik, kadang sistem ekonomi dunia merosot drastis. Ini menyebabkan gejolak besar bagi kehidupan ekonomi seluruh dunia, tak terkecuali Indonesia. Adanya krisis global juga dapat mempengaruhi pasar modal yang ada di Indonesia.

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi di suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor pertama yang memberi sinyal sedang jatuh atau sedang bagunnya perekonomian di suatu negara. Investasi di bidang properti merupakan investasi jangka panjang dan akan bertumbuh seiring dengan perkembangan ekonomi. Masyarakat akan tertarik menginvestasikan dananya di sektor properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik yang disebabkan oleh penawaran tanah yang bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu bertambah seiring dengan penambahan penduduk.

Secara umum, pasar modal adalah pasar yang mempertemukan pihak kelebihan/menawarkan dana dan pihak yang membutuhkan/memerlukan dana. Pasar modal juga merupakan tempat kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai usahanya dengan penghimpunan dana masyarakat secara langsung dengan cara menanamkan dana ke dalam perusahaan yang sehat dan baik pengelolaannya. Pasar modal dirasakan sangat berdampak positif bagi perekonomian di suatu negara, terutama bagi pelaku pasar modal.

Pasar modal memiliki berbagai macam instrumen salah satunya yaitu saham. Saham adalah surat berharga yang menunjukkan bagian kepemilikan atas suatu perusahaan. Saham dibagi menjadi dua kategori yaitu saham biasa dan saham preferen. Tujuan utama dalam berinvestasi dengan saham yaitu memperoleh *return*. *Return* merupakan tingkat pengembalian atau hasil dari suatu investasi.

Return dapat dibedakan menjadi dua yaitu *realized return* dan *expected return*. *Realized return* merupakan *return* yang telah terjadi dan dihitung menggunakan data historis. *Expected return* merupakan *return* yang diharapkan akan diperoleh investor dimasa mendatang.

Dalam melakukan investasi para investor akan lebih tertarik pada objek yang mempunyai *return* atau tingkat pengembalian investasi yang tinggi tetapi juga memiliki resiko yang tinggi sebaliknya jika *return* atau tingkat pengembalian rendah maka resiko yang dihadapi juga akan rendah. Untuk mendapatkan *return* yang maksimal, para investor harus mencari berbagai informasi mengenai kinerja perusahaan dan ekspektasi dari pergerakan saham perusahaan dimasa mendatang. Faktor makro ekonomi yang sering kali dihubungkan dengan *return* saham yaitu nilai tukar rupiah (kurs) terhadap AS, suku bunga SBI dan inflasi.

Tingkat kenaikan kurs rupiah terhadap dollar AS sempat mengalami kenaikan secara signifikan, dalam akhir bulan Desember hingga pertengahan bulan Januari 2016 kurs rupiah bergerak dalam *range* antara 13.580-14.133 per Dollar AS (sumber: seputarforex). Hal ini mengakibatkan berbagai harga komoditi terus melonjak naik. Apabila kurs rupiah terhadap dollar As semakin melemah, maka daya beli masyarakat akan semakin rendah, tidak terkecuali para investor yang ingin menginvestasikan dananya di bursa saham juga akan mengalami penurunan.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi *return* saham yaitu suku bunga. Dengan naiknya kurs dollar, suku bunga juga akan naik karena Bank Indonesia (BI) akan menahan rupiah sehingga akibatnya inflasi akan meningkat. Kedua, gabungan antara pengaruh kurs dollar tinggi dan suku bunga yang tinggi akan berdampak pada sektor investasi dan sektor riil, dimana investasi di sektor riil seperti properti dan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) akan terganggu. Apabila BI mengeluarkan suku bunga yang rendah, maka para investor akan lebih memilih menginvestasikan dananya ke pasar modal dengan ekspektasi akan memperoleh *return* yang besar. Sebaliknya, apabila tingkat suku bunga tinggi dikarenakan mungkin faktor inflasi, maka para investor lebih memilih menginvestasikan dananya ke bank dalam bentuk tabungan maupun deposito dengan harapan memperoleh keuntungan yang lumayan tinggi dan tingkat risiko sangat rendah.

Perusahaan sub sektor properti 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 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 dan properti menjadi turun. Berikut informasi data yang terkait dalam penelitian ini.

Tabel 1. Nilai Tukar Rupiah (Kurs), Tingkat Suku Bunga (SBI), Tingkat Inflasi dan *Return* Saham Periode 2013-2014

Kode	Tahun	Nilai Tukar	Ket.	Suku Bunga	Ket.	Inflasi	Ket.	<i>Return</i> Saham	Ket.
APLN	2013	10.451	Lemah	5,80%	Naik	7,00%	Turun	-42%	Naik
	2014	11.878		7,04%		6,41%		56%	
BCIP	2013	10.451	Lemah	5,80%	Naik	7,00%	Turun	82%	Turun
	2014	11.878		7,04%		6,41%		69%	
BKDP	2013	10.451	Lemah	5,80%	Naik	7,00%	Turun	-9%	Naik
	2014	11.878		7,04%		6,41%		23%	

Sumber: www.bi.go.id dan www.idx.co.id

Berdasarkan tabel 1 diatas dapat dilihat *return* saham pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk mengalami kenaikan namun kenaikan tersebut diikuti dengan kenaikan suku bunga dan melemahnya nilai tukar. Apabila suku bunga naik maka *return* saham akan turun karena para investor cenderung mencari alternatif lain dengan menyimpan uangnya di bank yang dianggap lebih menguntungkan dan apabila nilai tukar melemah maka *return* saham akan turun. Hal tersebut didukung oleh penelitian Dwita & Rahmidani (2012).

Pada perusahaan Bumi Citra Permai Tbk *return* saham mengalami penurunan, namun angka inflasi mengalami penurunan. Jika inflasi mengalami penurunan, maka seharusnya *return* saham mengalami peningkatan. Hal tersebut didukung oleh penelitian Purnomo & Widyawati (2013).

Dari tabel 1 diatas, pada perusahaan Bukit Darmo Properti Tbk *retrun* saham meningkat yang diikuti dengan naiknya tingkat suku bunga dan melemahnya nilai tukar rupiah. Apabila tingkat suku bunga naik seharusnya *return* saham menurun dan jika nilai tukar rupiah terhadap Dollar Amerika melemah, maka *retrun* saham seharusnya mengalami peningkatan. Hal tersebut didukung oleh penelitian Dwita & Rahmidani (2012).

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis sampaikan, maka penulis tertarik untuk menyusun penelitian skripsi dengan judul **“Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga SBI dan Inflasi Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2013-2016 ”**.

1.2 Perumusan Masalah

Dengan dasar permasalahan sebelumnya maka studi ini diharapkan mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

- a. Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap *return* saham
- b. Apakah suku bunga SBI berpengaruh terhadap *return* saham
- c. Apakah inflasi berpengaruh terhadap *retun* saham

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang disebutkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham
- b. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga SBI terhadap *return* saham
- c. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap *return* saham.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama investor sebagai bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi di pasar modal. Secara terperinci sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

1) Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan yang baru mengenai faktor-faktor ekonomi makro yang sangat mempengaruhi potensi kinerja saham, bukan hanya dari faktor internal bursa itu sendiri saja.

2) Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan dasar, acuan dan gambaran bagi para peneliti selanjutnya, sehingga hasil dari penelitian ini dapat digunakan kembali dan dikembangkan secara lebih luas. Peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengambil faktor-faktor yang telah diteliti oleh peneliti, yang menjadi akar permasalahan dalam dunia investasi dan *return* saham.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Investor dan Emiten

Bagi investor dan emiten yang belum terdaftar di BEI dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan pembelajaran dan pertimbangan untuk memasuki bursa efek. Bagi investor yang sudah terdaftar di BEI, dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk membantu dalam menentukan apakah faktor-faktor makro ekonomi memberikan pengaruh terhadap saham yang dimiliki, sehingga investor dapat mengambil keputusan apakah akan membeli, menjual ataupun menahan saham sesuai dengan keadaan inflasi, tingkat suku bunga dan nilai kurs dollar Amerika Serikat yang selalu mengalami perubahan. Karena jika terjadi kesalahan dalam menentukan strategi perdagangan di pasar modal, akan berakibat buruk bagi investor.

2) Bagi Pemerintah

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat diketahui dampak apa yang akan terjadi, maka pemerintah dapat membuat suatu kebijakan-kebijakan yang berkenaan dengan tingkat nilai kurs dollar Amerika Serikat, tingkat suku bunga dan inflasi sehingga pengaruh yang telah atau akan terjadi dapat diantisipasi dan ditangani dengan sebaik-baiknya.

3) Bagi Peneliti

Dapat memperluas informasi serta wawasan dalam mengembangkan penelitian dan dapat digunakan sebagai sumber referensi data dalam melakukan penelitian selanjutnya terutama penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham.



