

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal dapat diartikan sebagai tempat bertemunya penjual dengan pembeli modal yang transaksinya diperantarai oleh para anggota bursa. Pasar modal merupakan salah satu alternatif bagi perusahaan sebagai sumber dana. Perusahaan akan mendapatkan dana dari para investor yang tertarik untuk melakukan investasi dalam suatu perusahaan. Dalam pasar modal aktivitas yang dilakukan adalah aktivitas perdagangan surat berharga seperti saham, obligasi, dll.

Saham adalah sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan dari suatu perusahaan. Investor yang akan melakukan investasi akan membeli saham perusahaan dengan mengharapkan keuntungan atau *return*. *Return* saham merupakan hasil (keuntungan atau kerugian) yang diperoleh dari suatu investasi saham. Investor akan tertarik membeli saham perusahaan dengan tingkat *return* yang tinggi. Oleh sebab itu, investor akan melakukan prediksi terhadap *return* saham yang akan diperoleh dari saham yang akan dibeli. Tingkat *return* saham dapat dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satunya faktor ekonomi.

Faktor ekonomi dapat mempengaruhi tingkat pergerakan (baik kenaikan atau penurunan) harga saham, sehingga dapat menjadi acuan untuk memprediksi *return* saham yang akan diperoleh. Faktor ekonomi yang dapat mempengaruhi *return* saham merupakan suatu keadaan atau kejadian yang bersifat global atau menyeluruh mengenai ekonomi Indonesia yang dapat mempengaruhi harga saham. Faktor ekonomi tersebut dapat berupa Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, Produk Domestik Bruto (PDB).

Tahun 2012 Saham Wijaya Karya (WIKA) melaju 1,61% menjadi Rp 630 karena diincar investor. Kenaikan harga saham WIKA terkait dengan outlook kinerja perusahaan ke depannya [1]. Pada Selasa (5/5/2015) harga saham WIKA turun 2,86% di Rp 2.890 per saham. Penurunan disebabkan rencana PT Wijaya Karya Tbk (WIKA) menaikkan anggaran belanja modal alias capital expenditure (capex) menjadi Rp 4,4 triliun atau naik hingga 151% yang digunakan untuk proyek pembangunan jalan tol dan pembangkit listrik [2]. Pada Jumat (4/3/2016), saham WIKA naik 0,82% sebesar 20 poin ke level Rp2.470 per lembar. Saham WIKA memberikan *return* negatif 29,06% selama setahun dan negatif 6,44% sepanjang tahun berjalan. Berdasarkan laporan keuangan, beban pokok penjualan meningkat 8,3% menjadi Rp11,96 triliun dan laba bersih pada periode berjalan harus tergerus 5,4% menjadi Rp703 miliar dari tahun sebelumnya. [3] Ditahun 2018 harga saham PT Wijaya Karya Tbk

(WIKA) anjlok 3,74% menjadi Rp 1.545 per saham. Hal ini didorong karena Nilai tukar rupiah yang kembali melemah ke Rp 14.700/US\$ dan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang ditutup anjlok 1,19% ke level 5.947,35 sehingga membuat investor melakukan aksi jual terhadap emiten WIKA [4].

Pada 15 Februari 2010, harga saham Adhi Karya melemah 1,29 persen menjadi Rp 380. Meski melemah, investor tetap optimis saham Adhi Karya dapat menguat karena ADHI optimistis untuk mendapatkan proyek pengerjaan jalan tol baru [5]. Pada (28/3/2011), ADHI ditutup menguat 10 poin (1.22%) ke level Rp 830 dengan volume perdagangan sejumlah 10,25 juta lembar saham sebesar Rp 8,4 miliar yang didorong laba bersih di 2010 mengalami peningkatan, dan diprediksi akan meningkat karena proyek baru [6]. Pada perdagangan (29/03/2012), harga saham ADHI stagnan pada level Rp730 karena laba bersih PT Adhi Karya Tbk turun tipis 3,89% selama 2011 seiring dengan kenaikan beban lebih besar daripada kenaikan pendapatan [7]. Pada penutupan perdagangan (28/3/2013), harga saham ADHI ditutup melonjak pada angka Rp 3.100 per lembar yang didorong oleh rencana pembangunan monorel Jabodetabek bersama konsorsium BUMN dan rencana penerbitan saham baru (rights issue) [8].

Sepanjang 2014 saham Waskita Karya mengalami kenaikan hingga 259,5 persen dari harga saham dibuka (02/01/2014) Rp 420 dan ditutup (30/12/2014) dan akan berlanjut jika Jokowi terus berkomitmen disektor infrastruktur. [9]. Pada Tahun 2017 Saham WSKT sempat jatuh terendah tanggal 19 Juli 2017 menjadi sebesar Rp 2.190 per saham meskipun PT Waskita Karya, Tbk mencatatkan laba bersih sebesar Rp 1,42 triliun yang melonjak 145% dari tahun lalu. Kenaikan tersebut tidak memberi sentimen positif, karena pelaku pasar beranggapan kenaikan tersebut tidak riil [10]. Kemudian ditahun 2018, Pergerakan harga saham PT Waskita Karya, Tbk ditutup melemah 95 poin atau 5,09% ke level Rp1.770 (5/9/2018) dan sektor konstruksi mengalami penurunan 17 poin ke level 425,01 dari hari sebelumnya yang berada di level Rp442,03. Kondisi ini tidak terlepas dari IHSG yang ditutup turun 221,8 poin ke level Rp5.683,5, karena ketidakpastian yang terjadi sebagai imbas dari perlemahan rupiah dan memanasnya perang dagang AS-China yang memicu investor menahan laju Kontruksi. [11]

Pada perdagangan (12/3/2012), ASRI ditutup menguat 1,72% menjadi Rp 590 per saham. Penguatan terjadi dikarenakan pertumbuhan kinerja yang cemerlang pada tahun 2011. PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) mencatatkan total penjualan sebesar Rp 1,38 triliun dan laba bersih yang meningkat 107,12% menjadi Rp 601,65 miliar di tahun 2011 [12]. Sejak

akhir Mei 2013, indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. Sejumlah saham emiten properti mengalami penurunan seperti saham ASRI. Penurunan harga saham akibat kenaikan BI rate hingga lima kali sampai di 7,5% serta ekonomi yang melambat dan kebijakan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) kedua yang membawa sentimen negatif [13]. Pada 28 Agustus 2018 harga saham ASRI anjlok pada perdagangan, turun 1,82% ke level harga Rp 324/saham. Penurunan terjadi pasca perseroan merilis laporan keuangan tengah tahunan yang tercatat mengalami penurunan laba bersih sebesar 26,84% menjadi Rp 517,29 miliar, yang didorong oleh beban pokok pendapatan penjualan dan usaha yang naik 47,18% menjadi Rp 823,33 miliar yang berasal dari rugi selisih kurs bersih senilai Rp 285,84 miliar dan beban bunga yang melonjak 37,46% secara year on year (YoY). [14]

Tahun 2010 CTRA melakukan *stock split* dengan rasio 1:2, rencana *stock split* ini bertujuan untuk membuat perdagangan saham CTRA lebih likuid, dan harga saham CTRA berakhir di level Rp 930 per saham (26/4) [15]. Dalam penutupan perdagangan (28/11/2011), harga CTRA melemah 1,01% menjadi Rp 490 per saham. Meski begitu saham CTRA masih diprediksi akan menguat, karena CTRA menerapkan strategi yang tepat, serta penjualan yang terus meningkat [16]. Sepanjang tiga bulan pertama 2014 saham PT Ciputra Development Tbk (CTRA) naik 54,67% ke level Rp 1.160 per saham ditengah melambatnya kinerja emiten properti yang didorong sejumlah faktor seperti suku bunga acuan naik menjadi 7,5% sejak 2013 dan melemahnya nilai rupiah. Kenaikan dipicu pertumbuhan kinerja pada kuartal I sebesar 57,76 % [17]. Saham CTRA turun 8,42% menjadi Rp1.250 per unit pada 11 November 2015, dari Rp1.365 per unit pada 2 Januari 2015. dan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) melaporkan laba bersih sebesar Rp1,28 triliun atau Rp84 per saham atau menurun sebesar 3,76% bila dibandingkan dengan Laba bersih tahun 2014 yaitu sebesar Rp1,33 atau Rp86 per saham. Penurunan harga yang terjadi selain karena laba bersih yang turun, beban usaha dan keuangan perusahaan yang meningkat juga menekan kinerja CTRA [18] [19] [20]. Kemudian di tahun 2018 saham CTRA ditutup pada level Rp875 akhir pekan lalu setelah turun 2,23% dibandingkan dengan Kamis (23/8/2018). Penurunan yang terjadi didorong kinerja keuangan CTRA tidak begitu cerah karena pendapatan stagnan Rp2,8 triliun dibandingkan dengan semester I/2017 Rp2,83 triliun serta laba bersih yang turun dari Rp340 miliar pada semester I/2017 menjadi Rp176 miliar pada semester I/2018 [21].

Inflasi merupakan suatu keadaan dimana terjadi kenaikan jumlah uang beredar, yang diduga telah menyebabkan adanya kenaikan harga-harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus. Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung pada

derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang berlebihan dapat menyebabkan kerugian pada perekonomian secara keseluruhan, yaitu dapat membuat banyak perusahaan mengalami kebangkrutan. Inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar, sedangkan tingkat inflasi yang sangat rendah akan mengakibatkan pertumbuhan ekonomi menjadi sangat lamban, dan pada akhirnya harga saham juga akan bergerak dengan lamban Hasil penelitian terdahulu menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham [22], Namun penelitian lain yang menyatakan bahwa bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap *return* saham. [23]

Suku bunga (BI rate) adalah tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dimana suku bunga ini akan menjadi patokan bagi perbankan di Indonesia untuk menetapkan besarnya bunga simpanan dan bunga kredit. Tingkat suku bunga yang ditetapkan akan membuat investor untuk mempertimbangkan investasi dengan cara lain. Hasil penelitian terdahulu menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham [22] Namun penelitian lain yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham. [24]

Nilai tukar atau kurs merupakan tingkat nilai mata uang dimana nilai mata uang domestik dikonversi menjadi nilai mata uang asing. Perubahan nilai tukar dapat mempengaruhi sebuah perusahaan, terutama perusahaan yang melakukan aktivitas ekspor dan impor. Nilai tukar yang terdepresiasi akan memberikan keuntungan bagi perusahaan yang memproduksi di dalam negeri dan menjual produknya diluar negeri (ekspor), sedangkan bagi perusahaan yang memproduksi dengan bahan baku impor harus mengeluarkan biaya lebih untuk memperoleh bahan bakunya saat nilai tukar terdepresiasi. Hasil penelitian terdahulu menyatakan bahwa nilai tukar tidak berpengaruh terhadap *return* saham [22], Namun penelitian lain yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh negatif terhadap *return* saham. [23]

Gross Domestic Product atau Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan nilai produk barang dan jasa yang dihasilkan di wilayah suatu negara, baik yang dilakukan oleh warga negara yang bersangkutan maupun warga negara asing yang bekerja di wilayah negara tersebut. PDB dapat digunakan sebagai indikator penting untuk mengetahui perkembangan perekonomian di suatu negara dalam suatu periode tertentu, baik atas dasar harga berlaku maupun atas dasar harga konstan. Hasil penelitian terdahulu menyatakan bahwa Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham [22] Namun penelitian lain yang menyatakan bahwa Produk Domestik Bruto tidak berpengaruh terhadap *return* saham. [23]

Berdasarkan uraian fenomena diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, Produk Domestik Bruto (PDB) Terhadap *Return* Saham Pada Sektor Properti, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan Di BEI Tahun 2010-2018”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah "Apakah inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh secara parsial maupun simultan terhadap *return* saham pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan tahun 2010-2018?"

1.3 Ruang Lingkup

Untuk memfokuskan penelitian pada tujuan, maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian ini. Adapun ruang lingkup yang di batasi dalam penelitian adalah:

1. Variabel dependen yang akan diteliti adalah *return* saham
2. Variabel independen yang akan diteliti adalah Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah, Produk Domestik Bruto (PDB).
3. Objek pengamatan dalam penelitian ini adalah Sektor Properti, Real Estate, dan Kontruksi Bangunan.
4. Periode pengamatan yang akan diteliti adalah 2010-2018.

1.4 Tujuan

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, Produk Domestik Bruto (PDB) secara simultan dan parsial terhadap *return* saham pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di BEI tahun 2010-2018.

1.5 Manfaat

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi tambahan sebagai salah satu pertimbangan atau masukan dalam mengambil keputusan berinvestasi sehingga dapat menghasilkan *return* yang optimal.

2. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan yang dapat digunakan menjadi bahan referensi khususnya untuk mengkaji topik-topik yang berkaitan dengan *return* saham.

1.6 Originalitas

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan Sugiharti dan Emi Wardati dengan judul "Analisis Pengaruh Inflasi, Suku bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Return Saham pada Perusahaan Manufaktur di Bursa efek Indonesia" [25].

Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian terdahulu adalah sebagai berikut :

1. Variabel independen dalam penelitian yang digunakan adalah inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar, Produk Domestik Bruto (PDB) sedangkan untuk penelitian terdahulu dalam variabel independennya adalah inflasi, suku bunga (*BI Rate*), Nilai Tukar.
2. Periode penelitian dalam penelitian ini adalah tahun 2010-2018.
3. Objek pengamatan dalam penelitian ini menggunakan Sektor Properti, Real Estate dan Kontruksi Bangunan.



UNIVERSITAS
MIKROSKIL