

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Landasan Teori

2.1.1 Saham

Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan atau kepemilikan investor individual atau investor institusional atau trader atas investasi mereka atau sejumlah dana yang diinvestasikan dalam suatu perusahaan. Karakteristik saham antara lain dapat memperoleh deviden, memiliki hak suara dalam RUPS, dimungkinkan untuk memiliki hak memesan efek dengan terlebih dahulu atau *right issue*, dan terdapat potensial *capital gain* atau *capital loss*. [26]

Jenis-Jenis saham ditinjau dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim yaitu [26]:

1. Saham Biasa (*Common Stock*)

Saham biasa merupakan saham yang memiliki hak klaim berdasarkan laba atau rugi yang diperoleh perusahaan.

Ciri-ciri dari saham biasa adalah sebagai berikut:

- a. Deviden dibayarkan sepanjang perusahaan memperoleh laba.
- b. Memiliki hak suara (*one share one vote*)
- c. Hal memperoleh pembagian kekayaan perusahaan paling akhir apabila bangkrut setelah semua kewajiban perusahaan dilunasi.

2. Saham Preferen (*Preferred Stock*)

Saham Prefen merupakan saham dengan bagian hasil yang tetap dan apabila perusahaan mengalami kerugian maka pemegang saham preferen akan mendapat prioritas utama dalam pembagian hasil atas penjualan aset.

Ciri – ciri saham Preferen adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki hak paling dahulu memperoleh deviden
- b. Tidak memiliki hak suara
- c. Dapat mempengaruhi manajemen perusahaan terutama dalam pencalonan pengurus.
- d. Memiliki hak pembayaran sebesar nilai nominal saham lebih dahulu setelah kreditur apabila perusahaan dilikuidasi.

Untuk menarik minat investor terhadap saham preferen dan untuk memberikan beberapa alternatif yang menguntungkan baik bagi investor atau bagi perusahaan yang mengeluarkan saham preferen. Saham preferen dibagi menjadi beberapa jenis yaitu [27]:

1. *Convertible Preferred Stock*

Untuk menarik minat investor yang menyukai saham biasa, beberapa saham preferen menambah bentuk di dalamnya yang memungkinkan pemegangnya untuk menukar saham ini dengan saham biasa dengan rasio penukaran yang telah ditentukan.

2. *Callable Preferred Stock*

Bentuk lain dari saham Preferen adalah memberikan hak kepada perusahaan yang mengeluarkan saham untuk membeli kembali saham ini dari pemegang saham pada tanggal tertentu dimasa mendatang dengan nilai yang tertentu. Harga tebusan ini biasanya lebih tinggi dari nilai nominal sahamnya.

3. *Floating atau Adjustable-rate Preferred Stock (ARP)*

Saham preferen ini merupakan saham inovasi baru di Amerika Serikat yang dikenalkan pada tahun 1982. Saham preferen ini tidak membayar deviden secara tetap, tetapi tingkat deviden yang dibayarkan tergantung dari tingkat *return* dari sekuritas *t-bill* (*treasury bill*).

Saham dapat menjadi salah satu alternatif dalam melakukan investasi, karena saham dapat diartikan sebagai keikutsertaan seseorang dalam penyertaan modal atau kepemilikan investor dalam suatu perusahaan. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan dan aset perusahaan. Selain itu, saham yang dimiliki juga dapat diperdagangkan sehingga menghasilkan return.

2.1.2 Return Saham

Return adalah hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat berupa gain (keuntungan) atau loss (kerugian) [28]. *Return* saham adalah hasil yang diperoleh dari investasi saham. *Return* dapat berupa *return* realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang. *Return* saham dapat dibedakan menjadi 2 jenis yaitu [27] :

1. *Return* realisasian (*realized return*) merupakan *return* yang telah terjadi. *Return* relisasian dihitung menggunakan data historis. *Return* Realisasian penting karena digunakan sebagai salah satu faktor pengukur kinerja perusahaan. *Return* realisasian atau *return* historis ini juga berguna sebagai dasar penentuan *return* ekspektasian (*expected return*) Dan resiko dimasa datang.
2. *Return* ekspektasian (*expected return*) adalah *return* yang diharapkan akan diperoleh oleh investor dimasa mendatang. Berbeda dengan *return* realisasian yang sifatnya sudah terjadi, *return* ekspektasian sifatnya belum terjadi.

Dalam menghitung rata-rata dari *return* dapat dihitung berdasarkan rata-rata aritmatika (*arithmetic mean*) dan rata -rata geometrik (*geometric mean*). Rata-rata geometrik banyak digunakan untuk menghitung rata-rata *return* beberapa periode, seperti untuk menghitung rata-rata *return* mingguan atau bulanan. Untuk menghitung *return* lebih tepat menggunakan rata-rata geometrik dibandingkan rata-rata aritmatika. Terdapat beberapa pengukuran *return* realisaasian yang banyak digunakan adalah sebagai berikut [27]:

1. *Return* Total

Return Total merupakan *return* keseluruhan dari suatu investasi dalam suatu periode yang tertentu. *Return* total juga sering disebut dengan *return* saja.

Return total terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield*.

2. Relatif *Return*

Return Total dapat bernilai negatif atau positif. Kadang kala, Untuk perhitungan tertentu, misalnya rata-rata geometrik yang menggunakan perhitungan pengakaran dibutuhkan suatu *return* yang harus bernilai positif. Relatif *return* (*return relative*) dapat digunakan, yaitu dengan menambahkan nilai 1 terhadap nilai *return* total.

3. *Return* Disesuaikan

return yang dibahas sebelumnya adalah *return* nominal (*nominal return*) yang hanya mengukur perubahan nilai uang tetapi tidak mempertimbangkan tingkat daya beli dari nilai uang tersebut. Untuk mempertimbangkan hal ini, *return* nominal perlu disesuaikan dengan tingkat inflasi yang ada. *Return* ini

disebut *return riil (real return)* atau *return yang disesuaikan inflasi (inflation adjusted return)*.

Return total terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield* sebagai berikut [27].

1. *Capital gain* atau *capital loss* merupakan selisih dari harga investasi sekarang relatif dengan harga periode yang lalu
2. *Yield* merupakan persentase penerimaan kas periodik terhadap harga investasi periode tertentu dari suatu investasi. Untuk saham yang membayar *dividend yield* biasa dibagi dengan harga beli saham per lembar.

Jadi, *return* saham merupakan daya tarik yang membuat seseorang untuk melakukan investasi saham. Hal tersebut akan membuat para investor untuk memprediksi berapa banyak imbal hasil yang akan diterima saat akan melakukan investasi. Para investor akan memprediksi di harga berapa untuk melakukan pembelian saham dan di harga berapa untuk melakukan penjualan saham sehingga mendapatkan *return* yang optimal.

Untuk menghitung *return* tersebut maka dapat menggunakan rumus sebagai berikut [27]:

$$\text{Return Saham} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}} \quad (2.1)$$

Dimana:

P_t = harga saham periode sekarang

P_{t-1} = harga saham periode sebelumnya

Dalam penelitian ini, *return* saham diambil secara sektoral, yaitu *return* saham sektor Properti, *Real estate*, dan konstruksi bangunan. Perhitungan *return* saham yang dihitung dari *return* saham setiap perusahaan yang terdapat pada sektor Properti, *Real estate*, dan konstruksi bangunan, kemudian dijumlah total keseluruhan dari *return saham* tersebut. Dari jumlah total *return* saham tersebut kemudian dibagi dengan banyak perusahaan yang terdapat pada sektor Properti, *Real estate*, dan konstruksi bangunan, sehingga diperoleh *return* saham gabungan sektor Properti, *Real estate*, dan konstruksi bangunan. Jika dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Return Saham sektoral} = \frac{\text{Total return saham}}{\text{Banyak Perusahaan}} \quad (2.2)$$

Ket :

Total *Return* saham = Penjumlahan seluruh *return* saham perusahaan pada sektor penelitian

Banyak perusahaan = Jumlah seluruh perusahaan pada sektor Penelitian

2.1.3 Inflasi

Dalam ilmu ekonomi, Inflasi adalah suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus menerus (*kontinu*) berkaitan dengan mekanisme pasar yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain konsumsi masyarakat yang meningkat, berlebihannya likuiditas di pasar yang memicu konsumsi atau bahkan spekulasi, sampai juga akibat adanya ketidاكلancaran distribusi barang. Inflasi dapat dicirikan sebagai berikut [29] :

1. Harga barang dan jasa naik secara terus – menerus
2. Jumlah yang beredar melebihi kebutuhan
3. Jumlah barang relatif sedikit
4. Nilai uang (daya beli uang) turun.

Tingkat inflasi merupakan variabel ekonomi makro yang paling penting dan paling ditakuti oleh pelaku ekonomi termasuk pemerintah, karena dapat mempengaruhi struktur biaya produksi dan tingkat kesejahteraan. Maka inflasi dapat digolongkan berdasarkan keparahannya inflasi dibedakan menjadi 4 yaitu [29] :

1. Inflasi ringan (kurang dari 10% / tahun)
2. Inflasi sedang (antara 10% sampai 30% / tahun)
3. Inflasi berat (antara 30% sampai 100% /tahun)
4. Hiper Inflasi (lebih dari 100% / tahun)

Inflasi dapat juga diartikan sebagai kondisi dimana jumlah barang yang beredar lebih sedikit dari jumlah permintaan sehingga akan mengakibatkan terjadinya kenaikan harga yang meluas dalam sistem perekonomian secara keseluruhan. Kenaikan inflasi yang signifikan akan mempengaruhi daya beli konsumen berupa penurunan kemampuan daya beli. [30] Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung pada derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar, sedangkan tingkat inflasi yang sangat rendah

akan mengakibatkan pertumbuhan ekonomi menjadi sangat lambat, dan pada akhirnya harga saham juga akan bergerak dengan lamban [31].

Inflasi dapat dibedakan menjadi dua yaitu [30]:

1. *Demand Pull* merupakan inflasi yang disebabkan oleh peningkatan jumlah uang yang beredar seperti peningkatan belanja pemerintah yang dapat meningkatkan *aggregate demand*.
2. *Cost Push Inflation* adalah inflasi yang dihasilkan dari penurunan awal *aggregate supply* yang diakibatkan dari peningkatan harga riil dari faktor produksi utama seperti upah dan biaya energi.

Inflasi yang terjadi dalam suatu negara perlu dilakukan suatu upaya pengendalian agar dampak inflasi dapat diantisipasi atau diminimalisasi. Sebelum dilakukan upaya pengendalian maka langkah awalnya adalah menghitung tingkat inflasi yang terjadi. Tinggi rendahnya inflasi di suatu negara tergantung pada indikator serta tahun dasar yang digunakan. Untuk mengukur tinggi rendahnya suatu inflasi dapat menggunakan beberapa indikator antara lain [32] :

1. *Producer Price Index* / Indeks Harga Produsen (IHP)

Indeks Harga Produsen (IHP) digunakan untuk mengukur perubahan harga yang diterima produsen domestik untuk barang yang mereka hasilkan. IHP mengukur tingkat harga yang terjadi pada tingkat produsen.

2. *Wholesale Price Index* / Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB)

Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) digunakan untuk mengukur perubahan harga untuk transaksi yang terjadi antara penjual atau pedagang besar pertama dan pembeli atau pedagang besar berikutnya dalam jumlah besar pada pasar pertama. Di beberapa negara termasuk Indonesia, IHPB merupakan indikator yang menggambarkan pergerakan harga dari komoditas-komoditas yang diperdagangkan di suatu daerah.

3. *Consumer Price Index* / Indeks Harga Konsumen (IHK)

Indeks Harga Konsumen (IHK) disusun dari harga barang dan jasa yang dikonsumsi oleh masyarakat. Jumlah barang dan jasa yang digunakan dalam penghitungan angka indeks tersebut berbeda antarnegara dan antar waktu, bergantung pada pola konsumsi masyarakat akan barang dan jasa tersebut.

Inflasi yang terjadi secara terus-menerus akan membuat nilai dari uang akan berkurang hal ini akan berpengaruh terhadap daya beli. Daya beli yang turun akan membuat masyarakat lebih selektif dalam mengkonsumsi barang. Sikap selektif tersebut akan membuat masyarakat mengurangi jumlah pembelian terhadap suatu barang. Sedangkan bagi produsen inflasi akan membuat biaya produksi yang meningkat karena harga bahan baku yang meningkat. Meningkatnya harga bahan baku akan berimbas pada biaya produksi, jika biaya produksi meningkat secara drastis akan membuat produsen meningkatkan harga jual atau dengan harga jual tetap sehingga mengurangi keuntungan yang diperoleh.

Indikator yang paling sering digunakan untuk mengukur tingkat inflasi adalah Indeks harga Konsumen (IHK). Secara konsep, IHK merupakan gambaran perubahan biaya yang pembelian barang dan jasa yang dikeluarkan oleh masyarakat pada suatu periode tertentu. Untuk menggambarkan perubahan harga - harga yang berlaku dari tahun ke tahun berikutnya digunakan perhitungan tingkat inflasi. Tingkat inflasi setiap tahun dengan mengurangkan IHK suatu tahun dengan IHK tahun sebelumnya, selanjutnya dibagi dengan IHK tahun sebelumnya dan dikalikan 100. Dalam penelitian ini data variabel Inflasi menggunakan data bulan kemudian dirata-ratakan per kuartal. data yang digunakan berdasarkan data BI melalui website www.bi.go.id.

2.1.4 Tingkat Suku Bunga

Suku bunga adalah harga dari penggunaan uang atau bisa juga dipandang sebagai sewa atas penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu, atau harga dari meminjam uang untuk menggunakan daya belinya dan biasanya dinyatakan dalam persen (%). Dalam kegiatan perbankan sehari-hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya, yaitu [33]:

1. Bunga Simpanan yaitu bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya.
2. Bunga pinjaman yaitu bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah pinjaman kepada bank.

Tingkat suku bunga pinjaman mencerminkan biaya yang dikeluarkan perusahaan akibat dari meminjam uang dan hal ini akan memengaruhi kinerja bisnis. *Interest Rate* yang akan memengaruhi dalam menentukan harga dimana perusahaan

akan menentukan harga dimana perusahaan harus membayar pinjaman yang telah diterimanya. [30]

Secara makro, suku bunga dapat dibedakan menjadi 2 yaitu : [34]

1. Suku Bunga Nominal (*Nominal Interest Rate*)

Suku Bunga Nominal adalah Suku bunga yang biasa diberitakan tanpa disesuaikan dengan dampak Inflasi. Suku bunga nominal seperti suku bunga yang diberikan oleh bank.

2. Suku Bunga riil (*Real Interest Rate*)

Suku Bunga riil adalah suku bunga yang disesuaikan dengan dampak inflasi. suku bunga riil merupakan komponen utama yang menentukan suku bunga setiap surat utang, tanpa memperhatikan jangka waktu jatuh tempo. Ketika suku bunga riil tinggi, maka suku bunga surat hutang cenderung tinggi dan sebaliknya.

Besaran bunga adalah hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan kredit. Tiap kredit memiliki tipe bunganya sendiri, atau antara satu dengan yang lainnya tidaklah serupa. Dengan mengetahui jenis bunga pada kredit dan cara penghitungannya, maka investor atau debitur dapat mengatur keuangan. Jenis bunga kredit dibedakan menjadi [33]:

1. Bunga Flat (*Flat rate*)

Bunga flat adalah pembebanan bunga yang setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula jumlah pokok pinjamannya setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

Di tipe ini, nilai plafon pinjaman beserta bunganya akan dihitung secara proporsional sesuai dengan jangka waktu atau tenor pinjaman.

2. Bunga Efektif (*Sliding rate*)

Jenis bunga ini biasa diterapkan pada kredit jangka waktu atau tenor yang panjang. Alasan bunga efektif lebih ditujukan kepada kredit jangka panjang karena tenor yang lama membuat pinjaman tidak terburu-buru harus terlunasi, sementara suku bunganya tidak terlalu besar. Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bunga menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman.

3. Bunga Anuitas

Perhitungan bunga kredit yang satu ini merupakan modifikasi dari cara hitung bunga efektif. Nilai pembayaran total angsuran bunga efektif yang setiap bulannya berbeda sring kali membuat debitur menjadi bingung. Karena itu, pihak kreditur akhirnya membuat perhitungan bunga efektif tiap bulan, namun angsuran pokoknya yang berbeda. Jika pada bunga efektif angsuran pokok didapatkan dari jumlah pinjaman dibagi dengan tenor kredit, pada bunga anuitas angsuran pokok didapatkan dari total angsuran yang telah ditetapkan dikurangi dengan hasil penghitungan bunga anuitas.

Tingkat suku bunga dapat menjadi tolak ukur untuk melakukan pinjaman atau investasi. Dalam investasi yang diharapkan adalah *return* yang optimal, jika imbal hasil yang akan diterima dalam investasi lebih rendah dari suku bunga tabungan atau deposito. Hal tersebut akan menjadi pertimbangan untuk investor dalam melakukan investasi. Suku bunga juga dapat mempengaruhi sebuah perusahaan atau masyarakat, untuk masyarakat terkhusus yang berkeinginan untuk memiliki rumah. Tingkat suku bunga akan menjadi penentu saat akan melakukan pembelian. Jika suku bunga yang ditetapkan tinggi, maka masyarakat akan mengurungkan niatnya untuk membeli rumah. Hal tersebut akan berpengaruh terhadap pendapatan perusahaan yang bergerak dalam bidang properti. Untuk perusahaan suku bunga menjadi perhatian saat melakukan pinjaman sebab bunga termasuk dalam beban di perusahaan. Jika suku bunga tinggi hal tersebut akan memberatkan perusahaan untuk melakukan pembayaran pinjaman.

2.1.5 Nilai Tukar

Nilai tukar mata uang atau (*Exchange Rate*) atau sering disebut kurs merupakan harga mata uang domestik yang dikonversikan kedalam mata uang asing. [22] Penentuan nilai tukar suatu mata uang dapat dilakukan dengan cara langsung (*direct quotations*) dan secara tidak langsung (*indirect quotations*) yaitu sebagai berikut [35]:

1. *Direct quotations* yaitu nilai tukar suatu mata uang asing dinyatakan dengan dolar Amerika. Contoh nilai tukar 1 dolar Australia dinyatakan dalam dolar Amerika (AUD 1\$ = US \$0,95) artinya anda dapat menukar 1 dolar Australia dengan 0,95 dolar Amerika.

2. *Indirect quotations* yaitu nilai tukar satu mata uang dolar Amerika dinyatakan dengan mata uang asing. Contoh 1 dolar Amerika sama akan sama dengan 1,053 dolar Australia, (US\$ 1= AUD\$ 1,053) [35]

Dalam melakukan transaksi perdagangan internasional pastinya menggunakan harga yang telah ditetapkan oleh pasar. Pasar yang mengkoordinasikan antara penjual dan pembeli dan harga internasional yang akan mengkoordinasikan keputusan pembeli untuk melakukan transaksi di pasar dunia. Harga internasional atau Jenis Nilai Tukar yang dibahas adalah sebagai berikut [34]:

1. Nilai Tukar Nominal

Nilai Tukar Nominal (*nominal exchange rate*) adalah nilai tukar yang digunakan seseorang saat menukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain. Sebagai contoh, jika anda pergi ke bank Singapura, maka anda akan melihat nilai tukar 25 Bath Thailand untuk 1 dolar Singapura. Jika anda memberikan 1 dolar Singapura kepada bank tersebut, ia akan memberikan 25 baht Thailand, dan jika anda memberikan 25 baht Thailand, ia akan memberikan satu dolar Singapura.

Perubahan Nilai tukar dapat dibedakan dengan dua yaitu :

- a) Apresiasi (*Appreciation*) adalah peningkatan nilai mata uang yang diukur oleh jumlah mata uang asing yang dapat dibeli. Contoh jika mata uang Singapura dapat membeli mata uang asing lebih banyak maka mata uang Singapura mengalami Apresiasi.
- b) Depresiasi (*Depreciation*) adalah penurunan nilai mata uang yang diukur oleh jumlah mata uang asing yang dapat dibeli. Contoh jika mata uang Singapura dapat membeli mata uang asing lebih sedikit maka mata uang Singapura mengalami Depresiasi

2. Nilai Tukar Riil

Nilai Tukar Riil (*real exchange rate*) adalah nilai yang digunakan saat menukarkan barang dan jasa dari suatu negara dengan barang dan jasa dari negara lain. Sebagai contoh anda belanja dan mengetahui bahwa satu kilogram keju Australia dua kali lebih mahal dibandingkan dengan satu kilogram keju dari Prancis. Oleh karena itu, kita akan mengatakan bahwa

nilai tukar riilnya adalah setengah kilogram keju Australia untuk satu kilogram keju Prancis. [34]

Dampak dari perubahan nilai tukar dalam bisnis tidak hanya dilihat dari penguatan atau perlemahan suatu mata uang, tetapi juga dengan memperhatikan apakah negara tersebut adalah pengekspor atau pengimpor. Jika suatu negara adalah sebagai pengimpor dan mata uang domestik menguat maka hal tersebut akan membuat barang yang diimpor menjadi lebih murah. Jika barang tersebut adalah bahan baku maka akan mempengaruhi biaya produksi, sehingga barang yang dihasilkan tidak terlalu mahal. Sebaliknya jika mata uang domestik mengalami perlemahan maka sebagai importir hal tersebut akan membuat barang yang dibeli dari luar negeri menjadi lebih mahal, jika barang baku mahal maka hal tersebut akan membuat biaya produksi menjadi lebih tinggi. Lain halnya jika suatu negara sebagai pengekspor saat terjadi perlemahan mata uang domestik, maka akan membuat barang yang dihasilkan menjadi lebih murah dan negara lain akan membelinya dengan kuantitas yang lebih banyak.

Dalam penelitian ini nilai tukar yang digunakan adalah nilai tukar tengah pada akhir periode kuartal. Untuk melakukan pengukuran kurs rupiah menggunakan satuan Rp/1 USD, dapat menggunakan rumus [31] :

$$Kurs\ Tengah = \frac{Kurs\ Jual + Kurs\ Beli}{2} \quad (2.3)$$

Ket :

Kurs Jual = kurs pembukaan pada akhir periode kuartal

Kurs Beli = kurs penutupan pada akhir periode kuartal

2.1.6 Produk Domestik Bruto

Gross Domestic Bruto (GDP) atau Produk Domestik Bruto (PDB) adalah nilai pasar dari seluruh barang dan jasa jadi yang diproduksi disuatu negara pada periode tertentu. PDB menjumlahkan berbagai jenis produk menjadi satu ukuran nilai kegiatan ekonomi. PDB menggunakan harga pasar, karena mengukur jumlah yang bersedia dibayarkan oleh orang untuk membeli berbagai barang. Harga pasar mencerminkan nilai barang-barang tersebut. PDB dibuat agar komprehensif, sehingga PDB mencakup seluruh barang yang diproduksi dalam perekonomian dan dijual secara legal di pasar. PDB juga mencakup nilai pasar jasa perumahan yang

disediakan oleh stok perumahan dalam perekonomian. Untuk sewa rumah, nilainya dapat dihitung dengan mudah, harga sewa sama dengan pengeluaran penyewa dan pendapatan pemilik rumah. [34]

Produk Domestik Bruto (PDB) atau *Gross Domestic Product (GDP)* juga didefinisikan sebagai total pendapatan yang dihasilkan semua orang baik warga negara sendiri maupun warga negara asing dari barang dan jasa di dalam suatu negara. PDB mengukur nilai semua barang dan jasa yang dihasilkan di dalam negeri (domestik) tanpa membedakan kepemilikan / kewarganegaraan dalam periode tertentu. Warga negara yang bekerja di negara lain, pendapatannya tidak dimasukkan dalam perhitungan PDB. Biasanya untuk negara berkembang nilai GDB lebih besar dari nilai GNP, hal ini dikarenakan investor asing lebih banyak menanamkan modalnya di negara sedang berkembang daripada hasil produk warga negaranya di luar negeri. [36]

Jenis PDB dibagi menjadi 2 yaitu sebagai berikut : [34]

1. PDB riil (*real GDP*) yaitu, produksi barang dan jasa yang dinilai dengan harga tetap. Karena PDB riil tidak dipengaruhi oleh perubahan harga, perubahan PDB riil hanya mencerminkan perubahan jumlah yang diproduksi. Oleh karena itu, PDB riil mengukur produksi barang dan jasa dalam perekonomian, PDB riil mencerminkan kemampuan perekonomian untuk memenuhi kebutuhan dan Hasrat orang sehingga PDB menjadi ukuran kesehatan ekonomi yang lebih baik daripada PDB nominal.
2. PDB nominal (*nominal GDP*) yaitu produksi barang dan jasa yang dinilai pada harga kini. PDB ini mengandung komponen inflasi karena didasarkan pada harga yang berlaku, yang mana cenderung beragam di setiap periode. Kenaikan atau penurunan PDB harga berlaku dapat disebabkan oleh perubahan kuantitas output, harga atau kombinasi keduanya. Jadi, ketika kuantitas output tidak berubah tetapi inflasi ada, maka PDB harga berlaku naik sedangkan PDB riil tidak.

Untuk menghitung atau mengukur pendapatan nasional dapat dilakukan dengan 3 macam pendekatan yaitu [36]:

1. Pendekatan Produksi (*Production Approach*)

Pendekatan produksi juga dikenal sebagai pendekatan produk neto (*net output*). Produk neto berarti nilai tambah yang dihasilkan dalam suatu proses produksi. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menjumlahkan nilai tambah.

2. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan terdiri dari empat komponen utama :

1. *Rent*, yang berarti bayaran bagi jasa-jasa tanah dan faktor-faktor lain yang disewakan.
2. *Wages and salaries* yang berarti pembayaran bagi jasa tenaga kerja
3. *Interest* atau bunga modal
4. *Profit* atau keuntungan

3. Pendekatan Pengeluaran (*Expenditure Approach*)

Pendekatan pengeluaran adalah menghitung total pengeluaran yang diperlukan untuk membeli output nasional.

Untuk mempelajari komposisi PDB dari berbagai jenis pembelanjaan PDB dibagi menjadi 4 Komponen yaitu [34] :

1. Konsumsi

Konsumsi (*consumption*) adalah pembelanjaan rumah tangga untuk barang dan jasa. Barang meliputi pembelanjaan rumah tangga untuk barang awet, seperti mobil dan alat rumah tangga, dan barang tidak awet, seperti makanan dan pakaian. Jasa meliputi barang-barang tidak kasat mata, seperti potong rambut, dan layanan kesehatan.

2. Investasi

Investasi (*investment*) adalah pembelian barang yang akan digunakan pada masa depan untuk menghasilkan barang dan jasa yang lebih banyak. Investasi adalah jumlah pembelian peralatan, modal, persediaan dan bangunan atau struktur. Investasi pada bangunan meliputi pengeluaran untuk rumah baru.

3. Belanja pemerintah

Belanja pemerintah (*government purchase*) meliputi pengeluaran untuk barang dan jasa yang dilakukan oleh pemerintah. Belanja pemerintah mencakup upah pegawai negeri dan pengeluaran untuk pekerjaan umum.

4. Ekspor neto

Ekspor neto (*net export*) sama dengan pembelian barang produksi domestik oleh orang asing (ekspor) dikurangi dengan pembelian barang asing oleh warga domestik (impor). kata “*neto*” dalam istilah “ekspor neto” berarti bahwa impor dikurangi dari ekspor. Pengurangan ini dilakukan karena impor barang dan jasa termasuk ke dalam komponen PDB lainnya.

PDB menunjukkan nilai output yang dihasilkan suatu negara, nilai tersebut akan mencerminkan pendapatan yang didapatkan oleh faktor produksi yang digunakan dalam perekonomian. PDB menjadi indikator untuk kesejahteraan di suatu negara, PDB akan menunjukkan pengeluaran yang dikeluarkan oleh warga rata-rata dalam perekonomian. PDB suatu negara yang dibagi dengan jumlah penduduk, maka hal tersebut merupakan PDB perkapita. PDB perkapita tersebut dapat dikatakan sebagai pengeluaran rata-rata dalam suatu perekonomian. Semakin tinggi PDB perkapita maka dalam dapat dikatakan bahwa kemampuan warga dalam berbelanja akan semakin tinggi pula. Dalam penelitian ini data Produk Domestik Bruto menggunakan data yang diolah dan diterbitkan oleh BPS melalui website www.bps.go.id.

1.2 Review Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu akan diuraikan secara ringkas dalam penelitian ini, karena penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian sebelumnya. Terdapat beberapa penelitian yang berbeda sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk saling melengkapi. Berikut rincian penelitian terdahulu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Sugiharti dan Emi Wardati (2019) dengan judul “Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia”. Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 132 observasi. Hasil penelitian tersebut adalah Secara parsial, Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap *return* saham, Nilai Tukar Rupiah/ Kurs tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Secara Simultan, Inflasi, tingkat suku bunga dan kurs berpengaruh terhadap *return* saham. [25]
2. Penelitian yang dilakukan oleh La Rahmad Hidayat, Djoko Setyadi, dan Musdalifah Aziz (2017) dengan judul “ Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga dan

Nilai Tukar Rupiah Serta Jumlah Uang Beredar Terhadap *Return Saham*". Penelitian tersebut menggunakan sampel dari LQ45 sebanyak 144 sampel selama 6 tahun. Hasil penelitian adalah secara parsial Inflasi, Suku Bunga, Nilai tukar dan Jumlah Uang Beredar berpengaruh terhadap *return* saham. Secara Simultan, Inflasi, Suku Bunga, Nilai tukar dan Jumlah Uang Beredar mempunyai pengaruh terhadap *return* saham. [37]

3. Penelitian yang dilakukan oleh Made Satria Wiradharma A dan Luh Komang Sudjarni (2016) dengan judul "Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Tingkat Inflasi, Nilai Kurs Rupiah dan Produk Domestik Bruto Terhadap *Return Saham*". Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 11 perusahaan di sektor *food and beverages*. Hasil penelitian adalah secara parsial ,Tingkat Suku Bunga dan Produk Domestik Bruto berpengaruh terhadap *return* saham, Tingkat Inflasi dan Nilai Kurs Rupiah tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Secara Simultan Tingkat suku bunga, Nilai tukar rupiah dan Produk Domestik Bruto berpengaruh terhadap *return* saham. [22]
4. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Made Mirayanti dan Dewa Gede Wirama (2017) dengan judul "Pengaruh Variabel Makro Pada *Return Saham LQ45* di Bursa Efek Indonesia". Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 270 pengamatan. Dengan hasil penelitian secara parsial Inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap *return* saham, Produk Domestik Bruto dan jumlah uang beredar tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Secara Simultan inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar rupiah, Produk Domestik Bruto, dan jumlah uang beredar berpengaruh terhadap *return* saham. [23]
5. Penelitian yang dilakukan oleh Sri Suyati (2015) dengan judul " Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah/ US Dollar Terhadap *Return Saham Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*". Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 25 perusahaan properti. Hasil penelitian adalah secara parsial Inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar berpengaruh terhadap *return* saham. Secara simultan Inflasi, Tingkat suku bunga, dan kurs berpengaruh terhadap *return* saham. [24]

6. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Kadek Suriyani dan Gede Mertha Sudiarta (2018) dengan judul “ Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap *Return* Saham di Bursa Efek Indonesia”. Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 37 sampel dari sektor properti dan *real estate*. Hasil penelitian adalah secara parsial Tingkat Suku Bunga, Inflasi, dan Nilai Tukar berpengaruh terhadap *return* saham. Secara simultan Suku Bunga, Inflasi, Nilai Tukar berpengaruh terhadap *return* saham [31]

Tabel 2. 1 Riview Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1	Sugiharti dan Emi Wardati (2019) [25]	Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap <i>Return</i> Saham Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen : 1. Inflasi 2. Suku Bunga (BI Rate) 3. Nilai Tukar Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	1. Secara parsial, Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap <i>return</i> saham, Nilai Tukar Rupiah/ Kurs tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham 2. Secara Simultan, Inflasi, tingkat suku bunga dan kurs berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
2	La Rahmad Hidayat, Djoko Setyadi, dan Musdalifah Aziz (2017) [37]	Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah Serta Jumlah Uang Beredar Terhadap <i>Return</i> Saham	Variabel Independen : 1. Inflasi 2. Suku Bunga (BI Rate) 3. Nilai Tukar 4. Jumlah Uang Beredar	1. Secara parsial Inflasi, Suku Bunga, Nilai tukar dan Jumlah Uang Beredar berpengaruh terhadap <i>return</i> saham 2. Secara Simultan, Inflasi, Suku Bunga, Nilai tukar dan Jumlah

Tabel 2. 1 Riview Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
			Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	Uang Beredar mempunyai pengaruh terhadap <i>return</i> saham.
3	Made Satria Wiradharma A, Luh Komang Sudjarni (2016) [22]	Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Tingkat Inflasi, Nilai Kurs Rupiah Dan Produk Domestik Bruto Terhadap <i>Return</i> Saham	Variabel Independen : 1. Tingkat Suku Bunga 2. Tingkat Inflasi 3. Nilai Kurs Rupiah 4. Produk Domestic Bruto Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	1. Secara Parsial Tingkat Suku Bunga dan Produk Domestik Bruto Berpengaruh Terhadap <i>Return</i> Saham, Tingkat Inflasi dan Nilai Kurs Rupiah Tidak Berpengaruh Terhadap <i>Return</i> Saham. 2. Secara Simultan Tingkat suku bunga, Inflasi, Nilai tukar rupiah dan Produk Domestik Bruto berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
4	Ni Made Mirayanti, Dewa Gede Wirama (2017) [23]	Pengaruh Variabel Makro Pada <i>Return</i> Saham LQ45 Di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen : 1. Tingkat Suku Bunga 2. Tingkat Inflasi 3. Nilai Tukar Rupiah 4. Produk Domestic Bruto 5. Jumlah Uang	1. Secara Parsial, Tingkat Inflasi, Nilai Tukar Rupiah Dan Tingkat Suku Bunga Berpengaruh Terhadap <i>Return</i> Saham, Produk Domestik Bruto Dan Jumlah Uang Yang Beredar Tidak Berpengaruh Terhadap

Tabel 2. 1 Riview Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
			Beredar Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	<i>Return</i> Saham. 2. Secara Simultan Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah, Produk Domestik Bruto, dan Jumlah Uang Beredar berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
5	Sri Suyati (2015) [24]	Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga Dan Nilai Tukar Rupiah/ US Dollar Terhadap <i>Return</i> Saham Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.	Variabel Independen : 1. Tingkat Suku Bunga 2. Tingkat Inflasi 3. Nilai Tukar Rupiah/US Dollar Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	1. Secara parsial, Tingkat Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah/ US Dollar Berpengaruh Terhadap <i>Return</i> Saham. 2. Secara simultan Inflasi, Tingkat suku bunga, dan kurs berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
6	Ni Kadek Suriyani, Gede Mertha Sudiarta (2018) [31]	Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap <i>Return</i> Saham di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen : 1. Tingkat Suku Bunga 2. Tingkat Inflasi 3. Nilai Tukar Rupiah Variabel Dependen : <i>Return</i> Saham	1. Secara Parsial, Tingkat Suku Bunga berpengaruh positif terhadap <i>return</i> saham, Inflasi dan Nilai Tukar berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham. 2. Secara simultan suku bunga, inflasi, nilai

Tabel 2. 1 Riview Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
				tukar berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.

1.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu model yang telah diidentifikasi sebagai masalah-masalah tertentu. Kerangka pemikiran akan menjelaskan secara teoritis antara variabel-variabel yang diteliti. Jadi, secara teoritis perlu dijelaskan hubungan antara variabel bebas (independen) dengan variabel terikat (dependen).

Inflasi yang tinggi akan membuat daya beli masyarakat turun. Inflasi yang tinggi juga dapat mengakibatkan penurunan pendapatan riil investor dari investasinya. Peningkatan inflasi berdampak pada peningkatan harga jual dan biaya produksi perusahaan. Apabila peningkatan biaya produksi mengalami peningkatan yang lebih tinggi daripada penjualan, maka profitabilitas perusahaan akan mengalami penurunan yang berakibat terhadap penurunan tingkat *return* saham. sebaliknya jika peningkatan penjualan lebih tinggi daripada biaya produksi maka profitabilitas perusahaan mengalami juga meningkat. [22]

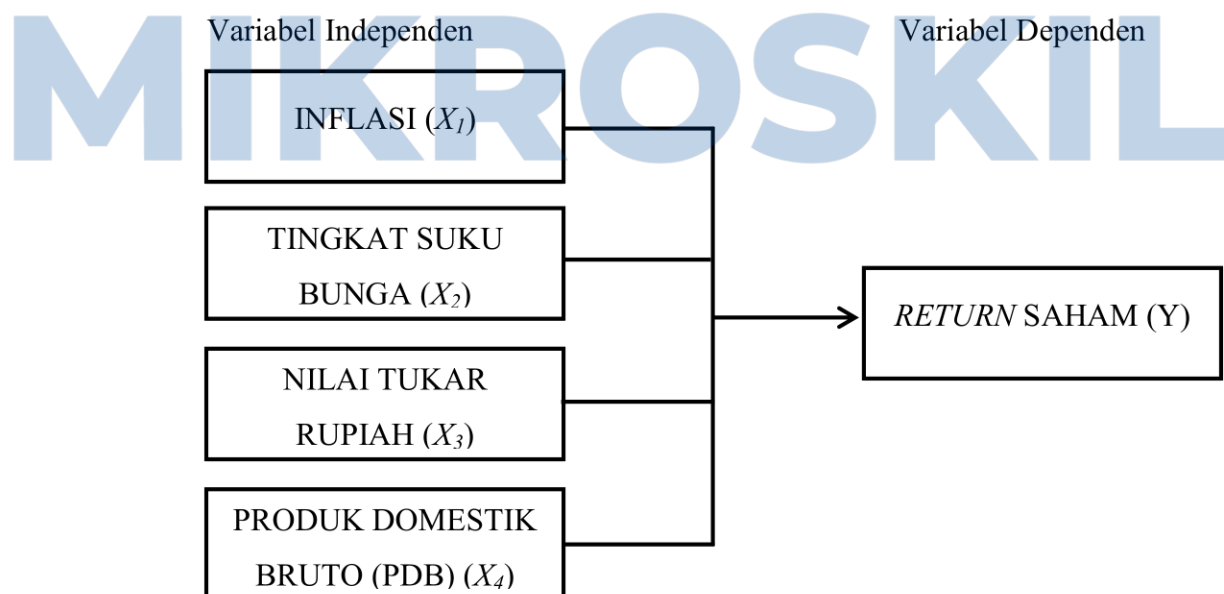
Tingkat suku bunga digunakan sebagai suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur. Apabila tingkat bunga kredit meningkat, maka biaya modal perusahaan akan meningkat karena bunga pinjaman yang harus dibayarkan perusahaan menjadi lebih tinggi. Besarnya biaya akan mengurangi laba yang diperoleh perusahaan. Perusahaan dengan jumlah laba yang menurun akan membagikan deviden saham yang menurun atau tidak sama sekali. Disamping itu, peningkatan suku bunga juga dapat menyebabkan menurunnya harga saham karena permintaan saham yang menurun. Hal itu dapat terjadi jika peningkatan suku bunga tabungan, investor akan semakin mempertimbangkan alternatif lain dalam menginvestasikan dananya pada tabungan dan deposito sehingga menurunkan permintaan saham [23].

Nilai tukar dapat berpengaruh terhadap *return* saham, menguatnya kurs mata uang domestik terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi

perekonomian yang sedang mengalami inflasi. Menguatnya mata 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 [22]. Selain itu, pergerakan nilai tukar mata uang domestik terhadap mata uang asing dapat mempengaruhi investasi di dalam negeri. Jika terjadi penurunan nilai tukar domestik akan membuat daya tarik pasar modal berkurang karena investor lebih berhati-hati dalam melakukan investasi dalam pasar modal terutama pada perusahaan yang menggunakan bahan baku impor [23].

Produk Domestik Bruto (PDB) yang digunakan sebagai indikator untuk menilai pertumbuhan ekonomi. Jika PDB mengalami peningkatan maka daya beli masyarakat juga meningkat. Dengan meningkatnya daya beli masyarakat maka masyarakat dapat menyerap produk-produk yang diproduksi oleh perusahaan lebih banyak dari sebelumnya. Hal ini akan meningkatkan laba yang diperoleh perusahaan sehingga dapat meningkatkan harga saham perusahaan tersebut [23].

Berdasarkan latar belakang masalah dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan, maka penulis membuat kerangka konseptual yang menunjukkan hubungan antara variabel Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah, Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap return saham yang digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual

1.4 Pengembangan Hipotesis

1. Pengaruh Inflasi terhadap *Return* Saham

Inflasi terjadi saat harga barang dan jasa naik secara terus-menerus. Inflasi yang tinggi mengakibatkan penurunan daya beli masyarakat. Inflasi juga akan berdampak pada peningkatan harga jual dan biaya produksi perusahaan. Hal tersebut akan berdampak pada penjualan perusahaan. Jika penjualan lebih rendah dari biaya produksi maka laba yang dihasilkan oleh perusahaan akan menurun. Jika laba yang dihasilkan oleh perusahaan menurun maka investor akan kurang tertarik dalam melakukan transaksi karena adanya spekulasi bahwa *return* yang didapatkan akan menurun juga [22].

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

H_1 : Inflasi berpengaruh terhadap *Return* Saham.

2. Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap *Return* Saham

Suku bunga merupakan ukuran yang digunakan untuk harga sumber daya yang digunakan debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur. Suku bunga yang tinggi akan membuat biaya modal perusahaan meningkat karena beban bunga pinjaman yang harus dibayarkan meningkat. Jika beban meningkat, hal tersebut akan membuat laba yang dihasilkan perusahaan menurun sehingga *return* yang didapatkan menurun. Suku bunga juga dapat menjadi acuan dalam melakukan investasi dan mempengaruhi pergerakan harga saham. Saat suku bunga pada deposito atau tabungan meningkat, maka investor akan mempertimbangkan alternatif lain dalam melakukan investasi [23].

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

H_2 : Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap *Return* Saham.

3. Pengaruh Nilai Tukar terhadap *Return* Saham

Perubahan nilai tukar dapat membuat beban perusahaan menjadi meningkat, jika perusahaan melakukan produksi dengan menggunakan bahan baku impor. Saat mata uang domestik menguat akan membuat harga bahan baku impor menurun, sehingga mempengaruhi biaya produksi. Biaya produksi yang rendah akan membuat

laba yang dihasilkan perusahaan meningkat [22]. Sebaliknya jika mata uang domestik melemah, hal tersebut akan membuat investor lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi terkhusus pada perusahaan yang menggunakan bahan baku impor. Dengan melemahnya mata uang domestik, investor akan memilih alternatif lain dalam berinvestasi. Hal tersebut akan membuat menurun permintaan saham sehingga harga saham akan menurun dan *return* yang dihasilkan juga menurun [23]. Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

H₃ : Nilai Tukar Rupiah berpengaruh terhadap *Return* Saham.

4. Pengaruh Produk Domestik Bruto terhadap *Return* Saham

Produk Domestik Bruto (PDB) digunakan sebagai indikator untuk mengukur tingkat kesejahteraan suatu negara dan menunjukkan tingkat pengeluaran masyarakat. Jika PDB mengalami peningkatan maka daya beli masyarakat juga meningkat. Dengan meningkatnya daya beli masyarakat maka masyarakat dapat menyerap produk-produk yang diproduksi oleh perusahaan lebih banyak dari sebelumnya [23].

Berdasarkan Penjelasan diatas maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

H₄ : Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh terhadap *Return* Saham

UNIVERSITAS
MIKROSKIL