

BAB I

PENDAULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian dunia saat ini telah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini berpengaruh pada minat masyarakat dalam berinvestasi. Pasar modal merupakan pertemuan antara pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana dengan cara jual beli. Peranan pasar modal dalam perekonomian suatu negara sangatlah penting. Hal ini terjadi karena pasar modal mempunyai dua peranan penting dalam kegiatan ekonomi. Peranan pertama adalah sebagai pendanaan suatu usaha dan sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana agar dapat mengembangkan usaha, untuk menambah modal kerja dan kegiatan yang dapat mendukung pengembangan perusahaan. Kedua adalah sebagai tempat bagi masyarakat untuk menempatkan dana yang dimiliki dalam bentuk saham, obligasi, reksadana dan lain sebagainya.

Salah satu sektor yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah sektor property. Sektor property menjadi salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor ini dianggap menjadi salah satu indikator kesehatan ekonomi suatu negara, dimana jatu banyunya perekonomian suatu negara dapat tercermin dari kondisi sektor propertinya. Pertumbuhan sektor property sangat sensitif terhadap indikator makro ekonomi, seperti laju inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar.

Perusahaan property dan real estate ini bergerak dalam bidang pembanguna rumah, gedung, jalan, dan fasilitas umum lainnya. Saham ini memiliki banyak karakteristik. Saham pada sektor ini sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi. Semakin baik kondisi ekonomi, maka semakin besar peluang penjualan perusahaan di sector ini karena semakin banyak yang mampu membeli produk. Karakteristik berikutnya adalah sector ini merupakan sector yang merasakan dampak pertama kali ketika terjadi kenaikan suku bunga atau inflasi karena kebanyakan dari perusahaan yang bergerak disektor property dan real estate menggunakan pinjaman bank sebagai modal usaha.

Tabel 1.1

No	Permasalahan Pada Sub Sektor Property dan <i>Real Estate</i>
1.	Anjloknya mata uang rupiah, sebab banyak pengembang memiliki porsi hutang berdominasi dalam jumlah besar
2.	Mekanisme hedging

Sumber : www.katadata.co.id, 2018

Menurut Jogiyanto (2010 : 205) Return Saham adalah nilai yang diperoleh sebagai hasil dari aktivitas investasi. Return yang diharapkan berupa deviden untuk investasi dan pendapatan bunga untuk investasi. Return merupakan tujuan utama investor untuk mendapatkan hasil dari investasi yang dilakukan oleh investor.

Dengan adanya return saham yang cukup tinggi akan lebih menarik para investor untuk membeli saham tersebut. Rendahnya Return yang dihasilkan oleh sektor property dan real estate membuat investor lebih

berhati-hati dalam melakukan investasi. Investor perlu melakukan analisis sebelum memutuskan untuk berinvestasi sehingga dapat meminimalisir risiko yang akan dihadapi ketika sudah berinvestasi. Tujuan investor berinvestasi yaitu untuk mendapatkan return (tingkat pengembalian) yang tinggi dimasa mendatang.

Tabel 1.2

Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate periode tahun
2016-2018

Indeks Sektor	Return Tahun (%)				Rata-rata return
	2015	2016	2017	2018	
Property	-15.91	10.65	3.68	5.23	-0.27

Sumber : yahoo.finance.com

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat dilihat bahwa rata-rata return saham sebesar -0.27. Diketahui bahwa sektor property tahun 2015 sebesar -15.91 tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 10.65%. Pada tahun 2017 sektor property mengalami penurunan sebesar 3.68%. Sedangkan pada tahun 2018 sektor property mengalami kenaikan sebesar 5.23%.

Inflasi adalah suatu keadaan di mana harga barang-barang secara umum mengalami kenaikan dan berlangsung dalam waktu yang lama secara terus-menerus. Beberapa pakar ekonomi mengatakan bahwa inflasi sebagai salah satu alasan kenaikan harga rumah. Dengan tingginya nilai inflasi akan membuat harga upah tukang, bahan material serta biaya hidup menjadi naik. Kondisi ini membuat kenaikan harga properti sehingga daya beli masyarakat menurun. Pergerakan inflasi yang searah dengan dengan indeks harga

saham property berbeda dengan penelitian Thobbary, yang menemukan hubungan berlawanan antara pergerakan inflasi dengan harga saham property dan real estate di Indonesia. Dimana saat inflasi naik, indeks property akan mengalami penurunan atau sebaliknya.

Investor dapat menggunakan nilai kurs rupiah/Dollar AS untuk analisis saham-saham di sektor property. Penelitian yang dilakukan oleh Saputra dan Santoso (2017), Ratnanto (2015), menemukan adanya hubungan negatif antara kurs dengan terhadap indeks harga saham property, real estate, dan konstruksi bangunan di Indonesia. Nilai kurs Rupiah/Dollar AS yang merupakan faktor makro ekonomi menjadi salah satu acuan yang mempengaruhi pergerakan harga saham di Indonesia. Perubahan kurs Rupiah/Dollar AS baik apresiasi maupun depresiasi akan mempengaruhi daya saing perusahaan secara internasional sehingga menjadi pertimbangan investor asing dalam menanamkan modalnya di Indonesia.

Terjadinya Depresiasi rupiah, berarti untuk mendapatkan Dollar AS, membutuhkan semakin banyak Rupiah. Dengan semakin banyak rupiah yang diperlukan untuk mendapatkan Dollar AS mengakibatkan kinerja perusahaan di sektor property, real estate menjadi turun.

Di Indonesia kebijakan tingkat suku bunga dikendalikan secara langsung oleh Bank melalui BI rate. BI Rate adalah merupakan respon bank setral terhadap tekanan inflasi ke depan agar tetap berada pada sasaran yang telah ditetapkan. Perubahan BI rate tersendiri dapat memicu pergerakan di pasar saham Indonesia. Penurunan BI rate secara otomatis akan memicu penurunan tingkat suku bunga kredit maupun deposito. Bagi para investor, dengan penurunan tingkat suku bunga deposito, akan mengurangi tingkat

keuntungan yang diperoleh bila dana yang diinvestasikan dalam bentuk deposito.

Berdasarkan penelitian Lukisto dan Aastasia (2014), tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap indeks harga saham property. Peningkatan suku bunga mengakibatkan investor lebih tertarik berinvestasi dalam bentuk deposito dibandingkan investasi dalam bentuk saham karena pendapatan bunga yang didapatkan akan lebih tinggi. Tingkat suku bunga yang meningkat akan menyebabkan peningkatan suku bunga yang disyaratkan akan investasi pada suatu saham dan disamping itu juga dapat menyebabkan investor menarik investasinya pada saham, kemudian memindahkannya pada investasi berupa tabungan ataupun deposito. Kondisi ini menyebabkan return yang dihasilkan saham akan berkurang. Sebaliknya, semakin rendah tingkat suku bunga semakin tinggi minat untuk berinvestasi di pasar modal sehingga return saham yang dihasilkan tinggi

Harga emas dianggap sebagai suatu komoditas yang berpengaruh terhadap kegiatan perekonomian baik di Indonesia maupun di dunia. Keuntungan investasi emas adalah daya tahannya yang kuat terhadap inflasi. Ketika investasi naik harga emas ikut naik, semakin tinggi tingkat inflasi semakin tinggi pula harga emas yang dimiliki.

Harga minyak mentah dunia yang paling sering digunakan adalah *West Texas Intermediate* (WTI) dimana minyak mentah yang diperdagangkan di WTI merupakan minyak mentah dengan kualitas tinggi. Selain, WTI ada juga standar harga minyak mentah dunia yakni Brent. Dimana Brent merupakan pencampuran lima belas jenis minyak mentah yang berasal dari lima belas kilang minyak berbeda yang terletak dilaut utara. Harga minyak mentah

Brent lebih rendah satu hingga dua dollar dibandingkan harga minyak WTI karena kualitas minyak Brent yang tidak setinggi kualitas minyak WTI. Jika dibandingkan dengan harga minyak OPEC, Brent memiliki harga yang lebih tinggi sekitar empat dollar .

Gejolak harga minyak dunia terus naik seiring dengan menurunnya kapasitas cadangan. Ada sejumlah factor penyebab terjadinya gejolak ini, salah satunya adalah persepsi terhadap rendahnya kapasitas cadangan harga minyak yang ada pada saat ini, yang kedua, adalah naiknya demand (permintaan) dan disisi lain terdapat kekhawatiran atas ketidakmampuan Negara-negara produsen untuk meningkatkan produk. meningkatnya harga minyak mentah dunia juga dapat mempengaruhi harga saham pada berbagai sektor.

Faktor lain yang juga ikut serta mempengaruhi harga saham di pasar modal adalah volume perdagangan saham. Volume perdagangan saham merupakan salah satu alat analisis teknikal yang dapat digunakan investor untuk meminimalisir terjadinya risiko yang dihadapi dalam berinvestasi. Adanya pergerakan berlawanan antara indeks saham property, real estate dan konstruksi bangunan dengan volume perdagangan saham, bertentangan dengan penelitian Omran dan Eric (2009), yang menunjukkan adanya hubungan positif antara volume perdagangan dan return saham. Menurut Silviyani, dkk (2014), volume perdagangan merupakan salah satu indikator likuiditas saham atas informasi yang diterima dipasar modal. Volume perdagangan yang tinggi pada bursa dianggap pasar semakin bagus sehingga harga saham menjadi semakin meningkat karena jumlah permintaan akan saham tersebut menjadi meningkat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan permasalahan nya adalah Rendahnya return saham perusahaan property dan real estate membuat investor beralih ke bentuk emas (www.okezone.com) . Investasi dalam bentuk emas dipercaya karena sebagai salah satu komoditi yang menguntungkan dikarenakan harganya cenderung stabil dan naik. Selain itu, emas adalah alat yang dapat digunakan untuk menangkai inflasi yang kerap terjadi setiap tahunnya. Ketika akan berinvestasi, investor akan memilih investasi yang memiliki tingkat imbal balik tinggi dengan resiko tertentu atau tingkat imbal balik tertentu dengan resiko yang rendah. Investasi di pasar saham tentunya lebih berisiko daripada berinvestasi di emas karena tingkat pengembaliannya yang secara umum relatif lebih tinggi dari emas. Bahwa harga emas dari tahun 2016-2018 mengalami peningkatan. Penelitian Ratnanto (2015) Pelemahan saham sektor property, *real estate* dan konstruksi bangunan menyebabkan tingkat *return* yang akan diterima investor menjadi berkurang. Berkurangnya *return* saham membuat sektor ini tidak menarik dan dianggap tidak mampu mengompensasi resiko yang ada, sehingga investor mengalihkan dananya kedalam bentuk emas yang di anggap lebih aman. Dengan alasan bahwa emas merupakan salah satu alternatif investasi yang cenderung aman dan bebas resiko. Emas banyak di gunakan untuk mengendalikan defisit keadaan ekonomi suatu negara. Selain itu emas merupakan salah satu komoditi yang dapat memengaruhi bursa saham.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk mencoba melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Faktor-Faktor Kurs Rupiah/Dollar AS, Inflasi, Suku Bunga, Harga Emas Dunia, Harga**

Minyak Dunia dan Volume Perdagangan Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate Di Bei Periode 2016-2018.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kurs Rupiah/Dollar AS berpengaruh terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?
2. Apakah inflasi berpengaruh terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?
3. Apakah suku bunga BI berpengaruh terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?
4. Apakah volume perdagangan saham berpengaruh terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?
5. Apakah harga emas dunia berpengaruh terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016:2018?
6. Apakah harga minyak dunia berpengaruh terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI 2016-2018?
7. Apakah Kurs Rupiah/Dollar AS, inflasi suku bunga BI, harga mas dunia, harga minyak dunia dan volume perdagangan saham secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?

C.Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk :

1. Mengetahui pengaruh kurs Rupiah/Dollar AS terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.
2. Mengetahui pengaruh inflasi terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.
3. Mengetahui pengaruh jumlah uang beredar terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.
4. Mengetahui pengaruh harga emas dunia terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.
5. Mengetahui pengaruh volume perdagangan saham terhadap return saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.
6. Mengetahui pengaruh harga minyak bumi perdagangan saham terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI 2016-2018.
7. Apakah Kurs Rupiah/Dollar AS, inflasi suku bunga BI, harga mas dunia, harga minyak dunia dan volume perdagangan saham secara simultan

berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham perusahaan *properti dan real estate* di BEI.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagicalon investor sebagai salah satu referensi dalam pertimbangan memilih investasi yang tepat di pasar modal.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai *return* saham *properti dan real estate* pada tahun 2016-2018.

c. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan referensi untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pergerakan *return* saham *properti dan real estate*.