

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Produk domestik bruto yang mengalami kenaikan atau pertumbuhan yang stabil mencerminkan kondisi bahwa sebuah perekonomian di suatu *region* mengalami kenaikan output produksi. Laju pertumbuhan merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengetahui keadaan perekonomian yang baik dilihat dari meningkatnya pertumbuhan ekonomi dari tahun sebelumnya (Karya et al., 2016). Laju pertumbuhan ekonomi yang stabil juga harapan bagi berbagai Negara atau wilayah. Produksi domestik bruto salah satunya dibentuk oleh komponen investasi. Dengan adanya investasi cenderung mempengaruhi konsumsi dari beberapa pelaku ekonomi. Secara tidak langsung investasi dapat meningkatkan produktifitas secara perekonomian dengan catatan beberapa asumsi. Penanaman modal yang bersifat barang *public* atau *private* di harapkan memiliki imbal hasil yang sesuai bagi investor dan seluruh pihak yang terkait.

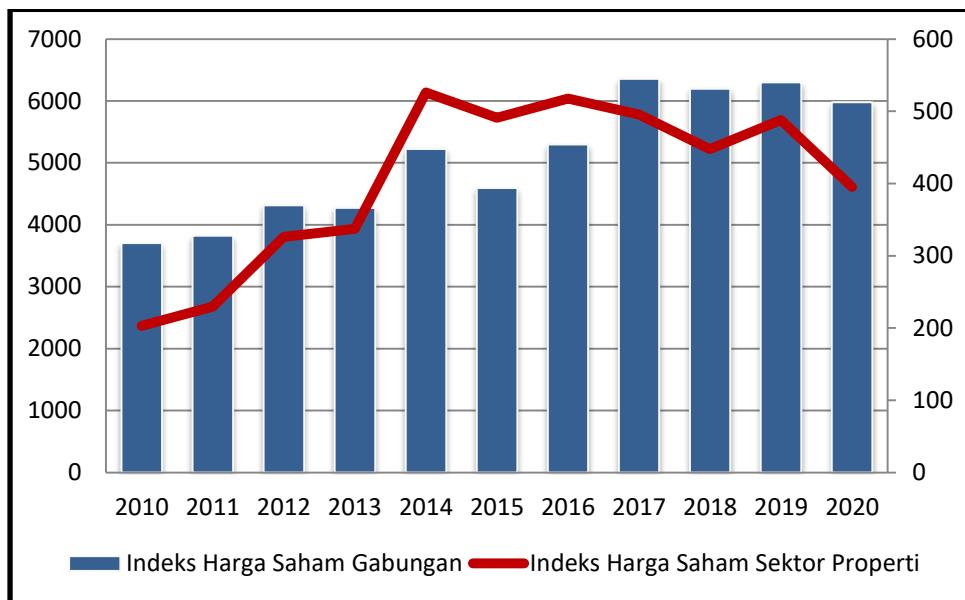
Investasi di pasar modal merupakan salah satu instrumen yang menjadi pilihan bagi beberapa investor menanamkan modal untuk mendapatkan keuntungan berupa *capital gain* dan dividen yang sesuai dengan harapan investor. Perusahaan yang *listing* di pasar modal mendapatkan manfaat berupa pемbiayaan untuk meningkatkan kegiatan usahanya.

Pasar modal merupakan pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara jual beli saham di

sekuritas (Tandelilin, 2017). Pasar modal memiliki beberapa bentuk investasi, adapun bentuk investasinya yaitu obligasi, reksadana, dan saham. Bursa Efek Indonesia adalah lembaga yang menyediakan sarana jual beli efek yang akan diakses oleh seluruh pemangku kepentingan. Salah satu portofolio investasi yang ada di Bursa Efek Indonesia ini adalah saham. Saham adalah surat bukti kepemilikan bagian modal atau tanda penyertaan modal pada perseroan terbatas yang memberi hak atas dividen dan lain-lain (Syamsurijal et al., 2014). Investasi yang paling banyak diminati yaitu saham karena investor dapat tingkat pengembalian yang tinggi namun sejalan dengan resiko yang tinggi.

Fenomena fluktuasi harga saham dapat menciptakan keuntungan dan kerugian bagi pemilik modal, pergerakan naik dan turunnya harga saham di bentuk oleh permintaan dan penawaran yang terjadi dalam transaksi jual beli. Dengan adanya fluktuasi harga saham berpeluang untuk mendapatkan keuntungan berupa *capital gain*, sebaliknya investor dapat kerugian karena berpeluang mendapatkan kerugian berupa *capital loss*. Investor dapat melihat naik turunnya harga saham dapat di lihat di Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia menyediakan berbagai informasi secara actual dan lengkap bagi investor. untuk mendapatkan informasi pergerakan harga saham secara gabungan dapat dilihat di Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). IHSG adalah indeks yang memperlihatkan perkembangan keseluruhan harga saham yang sudah tercatat dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian, IHSG merefleksikan kinerja secara keseluruhan harga saham di Bursa Efek Indonesia (Hamzah et al., 2021). Selain indeks harga saham gabungan, BEI juga memiliki indeks harga saham sektoral

yang membentuk Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), salah satu contoh indeks sektoral yaitu indeks harga saham sektor manufaktur dan sektor properti dan *real estate*.



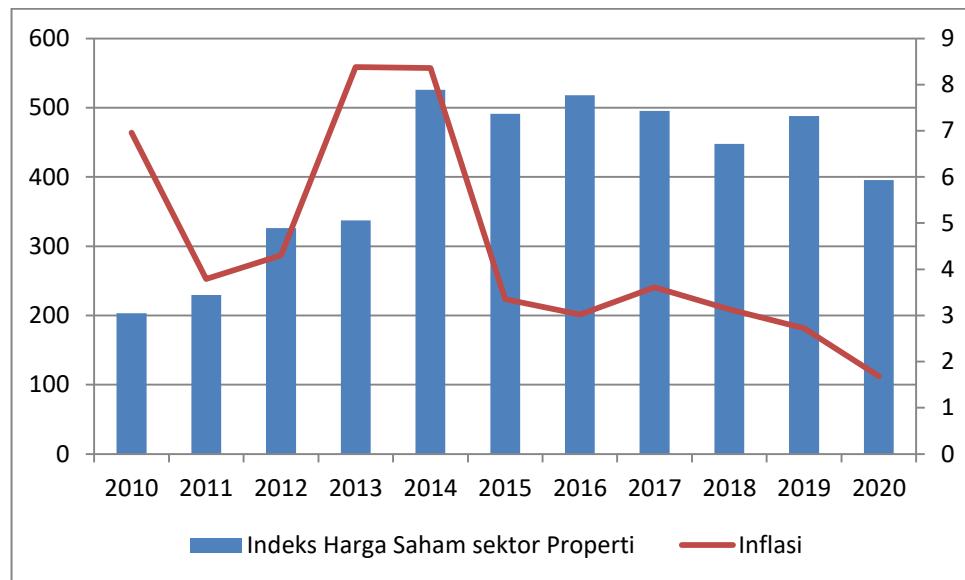
Gambar 1.1 Pergerakan IHSG dan Indeks Harga Saham Sektor Properti Tahun 2010-2020 (Rupiah)
Sumber : Bursa Efek Indonesia

Dari gambar 1.1 dapat dilihat bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dari tahun 2011–2020. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) menunjukkan bahwa harga saham mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Tren kenaikan harga saham atau tren turunnya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) menunjukkan bahwa harga saham tidak tetap. Kondisi tersebut dialami juga oleh indeks harga saham sektor properti dan *real estate* sebagai salah satu komponen yang membentuk dari Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Dengan mengetahui kinerja dari kedua indeks tersebut dapat memberikan informasi yang berguna untuk menentukan potensi dari sebuah emiten secara jangka panjang atau jangka pendek.

Kondisi Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang cenderung bersifat fluktuatif akan berdampak pada resiko yang investor tanggung. Maka investor harus berhati – hati sebelum berinvestasi dengan menganalisis dan memahami terlebih dahulu faktor - faktor yang berpengaruh terhadap harga saham sektor properti dan *real estate*. Faktor yang mempengaruhi dari harga saham secara umum yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Adapun faktor internal yaitu faktor yang berasal dari dalam perusahaan serta dapat dikendalikan oleh perusahaan tersebut seperti kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan (*profitability*), dari segi mengelola modal perusahaan secara efisien (*solvability*). Kemudian dari segi mengelola atau mengatur operasional perusahaan, sedangkan faktor eksternal yaitu faktor yang berasal dari luar perusahaan yang sifatnya tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan adapun contohnya seperti inflasi, nilai tukar, tingkat suku bunga dan stabilitas politik. Penulis memilih faktor eksternal kondisi makro ekonomi karena sifatnya yang cenderung tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan.

Inflasi merupakan suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam suatu perekonomian (Sukirno, 2016). Inflasi dapat menggambarkan suatu perekonomian yang cenderung meningkat di suatu negara dengan catatan peningkatan secara terkendali. Tingkat inflasi secara umum apabila kenaikan berkisar di 2%-3% pertahun dan jika kenaikan di atas 3% cenderung akan mengakibatkan bahaya bagi perekonomian. Dampak yang dihasilkan akibat inflasi yang tidak terkendali dapat mengurangi pendapatan masyarakat secara riil yang kecenderungannya terhadap daya beli akan menurun dan pemerintah dengan

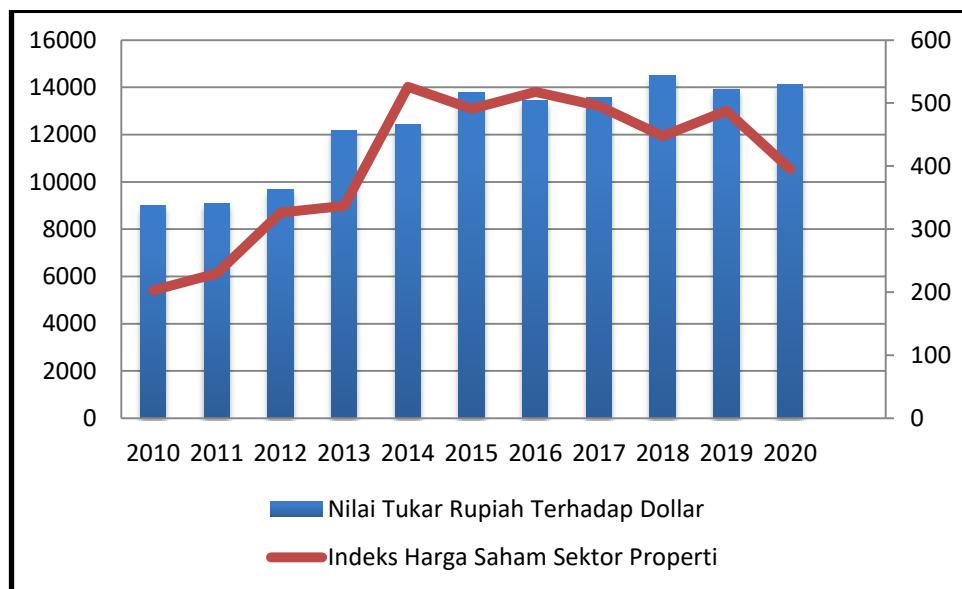
melakukan kebijakan moneter salah satu yaitu dengan menaikkan suku bunga acuan. Kondisi suku bunga yang tinggi bagi investor di pasar saham cenderung dapat mengalihkan preferensi investasi ke instrument yang lebih berpotensi dan rendah resiko. Dengan hal tersebut artinya aliran dana yang masuk ke pasar modal akan cenderung menurun dampaknya dari sisi permintaan akan semakin rendah. Hal ini berdampak pada harga saham yang mengalami penurunan. Apabila harga dari suatu emiten saham mengalami penurunan, investor cenderung akan mengalami kerugian karena tingkat pengembalian minimum investasi saham juga meningkat dan valuasi pasar akan lebih rendah.



Gambar 1.2 Pergerakan Inflasi (Persen) dan Indeks Harga Saham Sektor Properti Tahun 2010-2020 (Rupiah)
Sumber : Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia

Indeks harga saham memiliki hubungan dengan inflasi dengan naiknya harga harga secara umum akan diikuti oleh harga saham. Sebaliknya apabila tingkat inflasi menurun maka harga saham cenderung turun atau rendah (Mustofa,

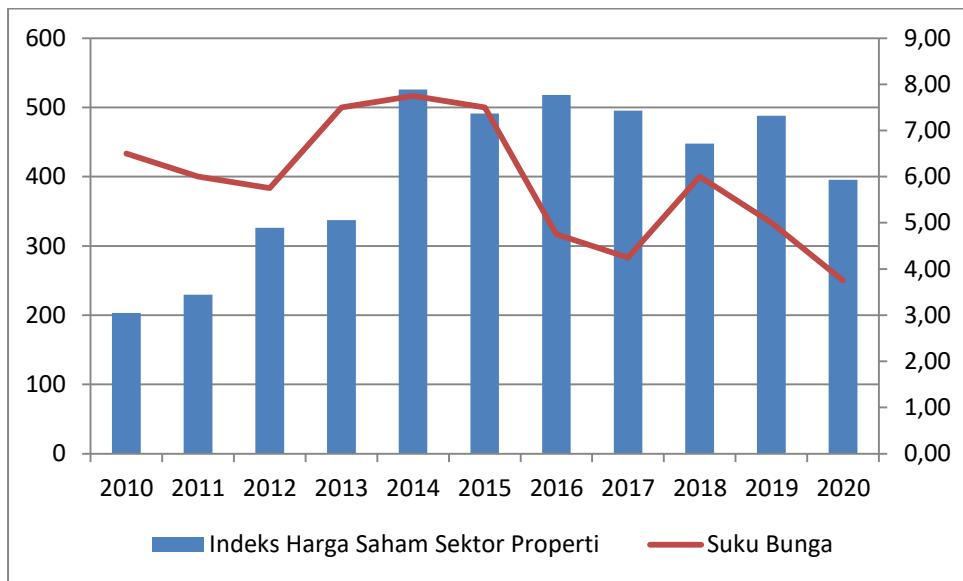
2006). Dari gambar 1.2 dapat dilihat tingkat inflasi dari tahun 2010–2020 mengalami fluktuasi dari setiap tahunnya. Tingkat inflasi pada tahun 2020 yaitu sebesar 1,68%. Tingkat inflasi tahun 2013 sebesar 8,38%. Gambar 1.2 juga memperlihatkan tren dari inflasi dan indeks harga saham gabungan selama 10 tahun terakhir menunjukkan tren yang semakin rendah pada tingkat inflasi secara rata rata sedangkan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) menunjukkan tren peningkatan harga dari tahun ke tahun. Namun ada kondisi dimana tingkat inflasi dan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami peningkatan yang tinggi secara bersamaan. Hal tersebut terjadi karena faktor yang mempengaruhi Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tidak hanya dipengaruhi oleh tingkat inflasi saja.



Gambar1.3 Pergerakan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dollar US dan Indeks Harga Saham Sektor Properti Tahun 2010-2020 (Rupiah)
Sumber : Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia

Pergerakan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika mengalami kondisi tren yang fluktuatif. Pada tahun 2010 nilai tukar Rupiah berada di nilai Rp8.991,00/USD selanjutnya nilai tukar Rupiah paling tinggi nilainya pada tahun 2018 yaitu sebesar Rp14.481,00/USD. Sedangkan di akhir tahun 2021 nilai tukar Rupiah menjadi Rp14.269,00/USD. Dalam jangka waktu 11 tahun pergerakan indeks harga saham sektor properti mengalami penguatan hal tersebut sama dengan pergerakan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika yang cenderung mengalami penguatan meskipun di beberapa tahun mengalami pelemahan.

Dalam jangka panjang IHSG memiliki korelasi yang negatif dengan nilai dollar Amerika. Hal tersebut terjadi karena jika kondisi IHSG mengalami tren kenaikan atau *bullish* cenderung mencerminkan sebuah kondisi perekonomian di domestik yang mengalami kenaikan atau membaik. Investor menyambut hal tersebut dengan sentimen positif terhadap IHSG. Salah satu komponen pembentuk IHSG yaitu indeks harga saham sektor properti memiliki karakteristik yang mirip dengan IHSG. Hal itu berarti emiten yang terkena dampak negatif akan mengalami penurunan harga saham di Bursa Efek Indonesia (BEI), sementara emiten yang terkena dampak positif akan meningkat harga sahamnya (Rossy,2018). Fluktuasi indeks harga saham sektor properti cenderung berjalan beiringan dengan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat. Investor sangat memperhatikan indikator makroekonomi salah satunya yaitu nilai tukar mata uang yang sifatnya di luar kendali sebuah perusahaan yang mereka investasikan.



Gambar 1.4 Pergerakan Tingkat Suku Bunga (Persen) dan Indeks Harga Saham Sektor Properti 2010-2020 (Rupiah)

Sumber : Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia

Pergerakan tingkat suku bunga selama jangka waktu 11 tahun terakhir secara garis besar mengalami penurunan dari tahun 2010 dengan nilai tingkat suku bunga sebesar 6,5% selanjutnya di tahun 2020 nilai tingkat suku bunga berada di tingkat 3,75%. Hal tersebut karena Bank Indonesia sebagai pemegang kebijakan moneter melihat kondisi sebuah perekonomian. Salah satu penurunan tingkat suku bunga disesuaikan dengan kondisi tingkat inflasi yang sama cenderung rendah juga. Kondisi rendahnya tingkat suku bunga dan inflasi pergerakan indeks harga saham sektor properti pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 95%. Kondisi suku bunga menjadi salah satu faktor yang sangat di perhatikan oleh investor untuk menanamkan modal mereka. Investor yang memahami kondisi perekonomian maka bisa lebih berhati - hati dengan risiko yang diterima.



Gambar 1.5 Pergerakan Indeks Stabilitas Politik dan Indeks Harga Saham Sektor Properti Tahun 2010-2020 (Rupiah)
Sumber : Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia

Selain dipengaruhi oleh faktor makroekonomi dan harga saham luar negeri, harga saham juga dipegaruhi oleh stabilitas politik. Bahwa yang mempengaruhi risiko pasar modal salah satunya yaitu kondisi politik, resesi, ekonomi dan kerusuhan. Investor akan cenderung menjual atau membeli saham yang diprediksi sangat menguntungkan bagi mereka dengan mempertimbangkan berbagai informasi dan peristiwa yang ada (Magdalena, 2019). Indeks stabilitas politik berpengaruh positif dan signifikan terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) disebabkan karena investor sangat mempertimbangkan kondisi politik yang stabil, kondisi nasional yang stabil secara politik cenderung meningkatkan minat investasi di pasar modal (Basit et al., 2021). Pergerakan indeks stabilitas politik selama 11 tahun mengalami fluktuasi pada tahun 2010 nilai indeks stabilitas politik -0.85. di tahun terakhir 2020 nilai indeks stabilitas politik di -0.51.

Di pasar modal memiliki bermacam-macam sektor yang membentuk Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Salah satu sektor yaitu sektor indeks harga saham sektor properti dan *real estate*. Sektor properti ini menarik untuk dijadikan objek penelitian. Karena sektor properti memiliki perkembangan yang sangat berpotensi bagi investor atau perusahaan properti dan *real estate* untuk mendapatkan keuntungan. Hal tersebut dapat dilihat dari perkembangan kuantitas dari jumlah investor yang berinvestasi di sektor properti dan *real estate*. Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* disebabkan oleh pembangunan infrasrtuktur yang cepat untuk menunjang kegiatan perekonomian agar lebih efisien. Sehingga sektor properti akan berkembang seiring dengan berkembangnya pembangunan nasional. *Backlog* perumahan Indonesia mencapai 5,8 juta unit akan terus berkembang sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk. Sektor properti salah satu sektor yang berjalan beriringan dengan 185 industri lainnya yang dapat menyerap tenaga kerja. Menurut (Astana et al., 2019) mengemukakan bahwa pada tahun 2016 sektor properti memiliki kontribusi sebesar 9,4% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB).

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian faktor makroekonomi terhadap indeks harga saham sektor properti, serta belum adanya penelitian yang menganalisis mengenai faktor stabilitas politik terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate*.

Itulah yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian yaitu : **“Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga, Dan Indeks Stabilitas Politik Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Dan Real Estate Tahun 2002-2020”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi rata-rata inflasi, nilai tukar, suku bunga, dan indeks stabilitas politik dan indeks harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020 ?
2. Bagaimana pengaruh inflasi, nilai tukar, suku bunga, dan indeks stabilitas politik secara parsial terhadap indeks harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020 ?
3. Bagaimana pengaruh inflasi, nilai tukar, suku bunga, dan indeks stabilitas politik secara simultan terhadap indeks harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020 ?
4. Faktor apakah yang dominan dalam mempengaruhi indeks harga saham sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah di uraikan maka tujuan dari penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi, nilai tukar, suku bunga, dan indeks stabilitas politik secara parsial terhadap indeks harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020
2. Pengaruh inflasi, nilai tukar, suku bunga, dan indeks stabilitas politik secara simultan terhadap indeks harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* di bursa efek tahun 2002 – 2020

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan atau manfaat bagi seluruh pihak yang terkait, kegunaan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Kegunaan bagi penulis dengan adanya penelitian ini dapat menambah pengetahuan terutama dalam faktor yang mempengaruhi indeks harga saham sektor properti dan *real estate*
2. Kegunaan bagi praktisi dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi para praktisi dalam menganalisis faktor makro ekonomi sebagai salah satu indikator untuk jual beli saham khususnya di perusahaan properti yang ada di bursa efek.

1.5 Lokasi dan Jadwal Penelitian

1.5.1 Lokasi

Lokasi penelitian dilakukan di Indonesia. Penulis melakukan penelitian ini menggunakan data indeks saham sektor properti dari tahun 2002–2020 yang terdaftar di bursa efek Indonesia, data inflasi dari tahun 2002–2020 yang terdapat

di badan pusat statistik, data nilai tukar, dan tingkat suku bunga dari tahun 2002 – 2020 terdapat di bank Indonesia, data indeks stabilitas politik dari *world bank*.

1.5. 2 Jadwal Peneltian

Penulis melakukan penelitian ini sejak oktober 2023. Diawali dengan pengajuan judul kepada pihak jurusan ekonomi pembangunan.

Tabel 1.1

Matriks Jadwal Penelitian