

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

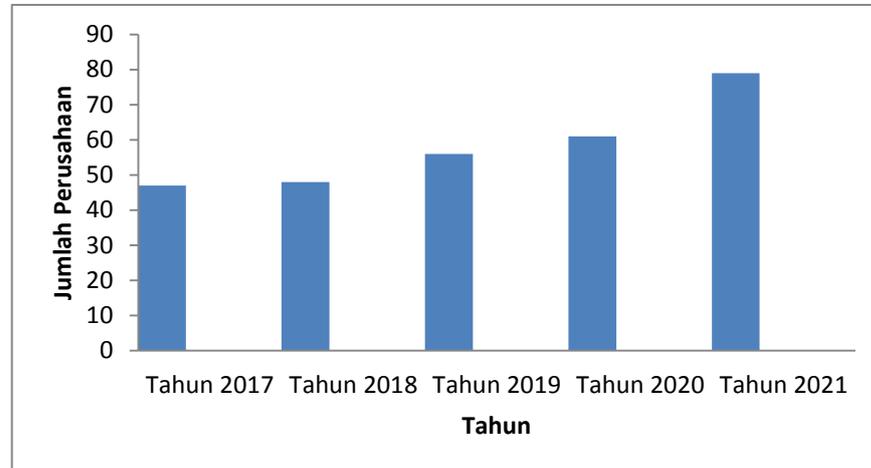
Pasar modal memiliki peran yang penting dalam perkembangan dunia bisnis di Indonesia, dimana pasar modal ialah sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Investasi merupakan salah satu sarana dalam meningkatkan kemampuan untuk mengumpulkan dan menjaga kekayaan. Masyarakat negeri maupun masyarakat luar negeri dapat menginvestasikan uangnya melalui pasar modal. Namun banyak hal yang harus dipertimbangkan dalam memilih saham yang akan diinvestasikan. Tujuan utama dari aktivitas di pasar modal adalah untuk memperoleh keuntungan (return). Para investor menggunakan berbagai cara untuk memperoleh return yang diharapkan, baik melalui analisis sendiri terhadap perilaku perdagangan saham, maupun dengan memanfaatkan saran yang diberikan oleh para analis pasar modal seperti broker, dealer, manajer investasi dan lain-lain. (Suarniti et al., 2021).

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu sebagai sarana bagi pendanaan usaha dan sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (*investor*) (Suarniti et al., 2021). Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri real estate dan property. Semakin pesatnya perkembangan sektor property ini diikuti dengan semakin

tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten property membutuhkan dana dari sumber eksternal..

Sektor *Property* dan *Real Estate* adalah salah satu sektor saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor ini dipilih menjadi obyek penelitian karena sektor ini telah mengalami perkembangan setelah terjadinya covid-19 dan mulai menunjukkan kontribusinya pada pertumbuhan perekonomian akhir-akhir ini. Perkembangan industri property saat ini juga menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Hal ini ditandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Disamping itu, perkembangan sektor property juga dapat dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Dari perspektif makro ekonomi, industri property memiliki cakupan usaha yang amat luas sehingga bergairahnya bisnis property pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan terbukanya lapangan kerja. Property juga menjadi indikator penting kesehatan ekonomi sebuah negara. Sebab, industri ini yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara. Dengan demikian, *investor* tertarik untuk menanamkan modalnya yang berbentuk aset yang melakukan kegiatan investasi dipasar modal (Astuty, et al, 2022).

Tabel 1.1
Perkembangan Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate
tahun 2017-2021



Sumber : Data Sekunder diolah Peneliti (Sahamok.net.com)

Berdasarkan tabel 1.1 banyaknya perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2017 yang terdaftar di BEI sebanyak 47 perusahaan, pada tahun 2018 perusahaan meningkat menjadi 48, di tahun 2019 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami peningkatan 8 perusahaan menjadi 56 perusahaan. Pada tahun 2020 perusahaan mengalami peningkatan lagi 61 perusahaan. Pada tahun 2021 perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami peningkatan 19 perusahaan menjadi 80 perusahaan. Data tersebut menunjukkan bahwa sub sektor *property* dan *real estate* mengalami kenaikan sehingga banyak investor yang akan berinvestasi pada sub sektor *property* dan *real estate*.

Return saham merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi minat investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Ketika sebuah perusahaan menawarkan tingkat pengembalian yang tinggi kepada investor, itu menunjukkan bahwa perusahaan telah berkinerja baik, membuat investor

percaya bahwa perusahaan tersebut memiliki efek positif pada saham yang mereka investasikan. diinvestasikan di pasar modal oleh investor (Apriliany & Effendi, 2019). Pada kinerja industri Property dan Real Estate tercatat mengalami kondisi menurun pada tahun 2020. Hingga Desember 2020 kinerja industri Property dan Real Estate mengalami penurunan sebesar,69(www.kontan.co.id, Minggu 27 Desember 2020). Di penghujung tahun 2020, indeks saham industri Property and Real Estate di Indonesia tidak mencapai target yang diharapkan. Pandemi covid-19 menjadi penyebab turunnya kinerja properti dan real estate di tahun 2020 sehingga menurunkan daya beli masyarakat terhadap produk real estate. Berikut tabel rata-rata perkembangan return saham sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2017- 2021 :

Tabel 1.2
Rata – Rata Return Saham pada tahun 2017-2021

Rata-Rata Return Saham	
2017	0,11/ 11%
2018	-0,05/ -5%
2019	-0,03/ -3%
2020	-0,05/ -5%
2021	0,11/ 11%

Sumber : data sekunder diolah peneliti (finance.yahoo.com) Yang diolah tahun 2022

Tabel 1.2 menunjukkan bahwa rata-rata *return* saham sektor *Property* dan *Real Estate* selama lima tahun terakhir terlihat mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup flutuatif. Pada tahun 2018, penurunan *return* saham sebesar 6% kemudian pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar -2%. Adanya wabah COVID-19 yang melanda indonesia diawal tahun 2020

berdampak pada berbagai sektor industri, salah satunya sektor *Property* dan *Real Estate*. Sehingga, pada tahun 2020 *return* saham masih berada pada angka minus yaitu -5%. Kemudian, pada tahun 2021 *return* saham mengalami kenaikan sebesar 6% menjadi 11%. Hal tersebut dimungkinkan karena adanya berbagai kebijakan yang telah diterapkan di Indonesia terkait angka penyebaran dan penekanan COVID-19 (Handoyo, 2022).

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi *return* saham yaitu faktor internal dan faktor eksternal dalam penelitian ini. Faktor internal dalam penelitian ini menggunakan rasio keuangan perusahaan yang terdiri dari DER dan ROA. Adapun faktor eksternal untuk mewakili kondisi makro ekonomi yaitu inflasi, nilai tukar rupiah dan tingkat suku bunga.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pergeseran harga keseluruhan adalah penyebab inflasi ini. Tingkat harga IHSG menurun sebanding dengan tingkat inflasi. Ini karena tingkat ekspansi yang besar, keuntungan organisasi yang menurun, sehingga para pendukung keuangan tidak tertarik untuk berinvestasi di pasar modal dan tingkat IHSG yang menurun. Penelitian yang dilakukan Apriliany & Effendi (2019) dan Sri Haryani (2018) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Septa Lukman (2018) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Nilai tukar adalah perbandingan nilai mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain. Triyono (2018) menyatakan nilai tukar ini mencakup dua mata uang, titik ekuilibrium ditentukan oleh sisi penawaran dan permintaan kedua mata uang. Septa Lukman (2018) menunjukkan bahwa nilai tukar (kurs) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Sedangkan, Ni Kadek Suryati (2018) dan Sri Haryani (2018) menunjukkan bahwa nilai tukar (kurs) berpengaruh negatif terhadap *return* saham.

Bank Indonesia menggunakan suku bunga sebagai alat pengendalian stabilitas rupiah. Kasmir (2014:154), suku bunga adalah bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Ni Kadek Suriyani (2018) dan Apriliany & Effendi (2019) menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Sedangkan, Muhammad Adnan & Aldilla (2018) menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Return On Asset (ROA) menurut Kasmir (2012:201) adalah rasio yang menunjukkan imbal hasil, atau pengembalian, dari total aset perusahaan. Selain itu, ukuran seberapa baik investasinya dikelola oleh manajemen. Ni Kadek & Wayan (2021) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap *return* saham. Sedangkan, Putu Novia Hapsari (2020) dan Muhammad Adnan (2018) menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Debt To Equity Ratio (DER) menurut (Yuliantari .2014 :547) adalah solvabilitas rasio yang di pandang sebagai seberapa besar tanggung jawab yang dimiliki perusahaan terhadap kreditur sebagai pihak yang telah memberikan modal pinjaman kepada perusahaan, apabila nilai DER meningkat, maka tanggungan perusahaan semakin besar . Sri Haryani (2018) menunjukkan bahwa DER berpengaruh terhadap *return* saham. Sedangkan Norsewansyah(2018) dan Muhammad Adnan (2018) menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Berdasarkan fenomena *return* saham sebagai variabel dependen dan *research gap* antar masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh pengaruh inflasi, nilai tukar rupiah, suku bunga, *Return On Asset* (ROA) , *Debt To Equity Ratio* (DER) Terhadap *Return* Saham. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2017-2021. Adapun judul penelitian ini adalah **“PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR RUPIAH, SUKU BUNGA, *RETRUN ON ASSET*(ROA) DAN *DEBT TO EQUALITY RATIO*(DER) TERHADAP *RETURN* SAHAM (STUDI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI 2017-2021)”**

1.2 Ruang Lingkup

Dalam penelitian ini membatasi ruang lingkup penelitian yang dilaksanakan sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga dapat menghasilkan

penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian. Dengan kriteria batasan yang telah diterapkan, diantaranya sebagai berikut :

- 1.2.1 Objek penelitian ini adalah perusahaan properti dan real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021.
- 1.2.2 Variabel dependen dalam penelitian ini adalah return saham .
- 1.2.3 Variabel independen dalam penelitian ini adalah inflasi, nilai tukar dan suku bunga , *Return On Asset (ROA)* dan *Debt To Equity Ratio (DER)*.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan ruang lingkup yang telah diuraikan di atas, maka di dapatkan beberapa masalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* mengalami kenaikan sehingga minat investor tinggi untuk berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate* (Kayo,2020).
- 1.3.2 Adanya ketidakpastian penentuan pengembalian (*return*) dapat dipengaruhi oleh fluktuasi harga saham yang naik dan turun pada pandemi covid-19 (Handoyo, 2022).
- 1.3.3 Dalam penelitian Apriliany & Effendi (2019) dan Sri Haryani (2018) inflasi mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Namun, hal tersebut berbanding terbalik dalam penelitian Septa Lukman (2017).
- 1.3.4 Dalam penelitian Septa Lukman (2017) nilai kurs mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Namun, hal

berbanding terbalik dalam penelitian Ni Kadek Suryati (2018) dan Sri Haryani (2018).

1.3.5 Dalam penelitian Ni Kadek Suriyani (2018) dan Apriliany & Effendi (2019) suku bunga mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham. Namun, hal tersebut berbanding terbalik dengan penelitian Muhammad Adnan & Aldilla (2018).

1.3.6 Dalam penelitian Ni Kadek & Wayan(2021) ROA mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Namun, hal berbanding terbalik dalam penelitian Putu Novia Hapsari (2020) dan Muhammad Adnan & Aldilla (2018).

1.3.7 Dalam penelitian Sri Haryani(2018) DER mempunyai pengaruh dan signifikan terhadap *return* saham. Namun, hal berbanding terbalik dalam penelitian Norsewansyah(2018) dan Muhammad Adnan (2018).

Berdasarkan beberapa permasalahan diatas, maka dibentuklah pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1.3.1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada *perusahaan property real estate* di BEI tahun 2017-2021 ?

1.3.2. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham pada *perusahaan property real estate* di BEI tahun 2017-2021?

1.3.3. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap *return* saham pada *perusahaan property real estate* di BEI tahun 2017-2021 ?

1.3.4. Bagaimana pengaruh *return on asset* (ROA) terhadap *return* saham pada *perusahaan property real estate* di BEI tahun 2017-2021?

- 1.3.5. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap *return* saham pada *perusahaan property real estate* di BEI tahun 2017-2021?
- 1.3.6. Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar (Kurs), *return on asset* (ROA) dan *debt to equity ratio* (DER) secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2017-2021 ?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka dapat dirumuskan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan membuktikan secara empiris :

- 1.4.1. Menganalisis pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
- 1.4.2. Menganalisis pengaruh suku bunga terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
- 1.4.3. Menganalisis pengaruh nilai tukar (kurs) terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
- 1.4.4. Menganalisis pengaruh *return on asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

- 1.4.5. Menganalisis pengaruh *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh positif terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
- 1.4.6. Menganalisis inflasi, suku bunga, nilai tukar (kurs), *return on asset* (ROA), dan *debt to equity ratio* (DER) secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *property real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

1.5 Manfaat Penelitian

Dalam sebuah penelitian tentunya memiliki kegunaan yang dicapai guna memberikan manfaat kepada berbagai pihak seperti:

1.5.1. Manfaat Teoritis

- 1.5.1.1 Sarana untuk menunjukkan bukti empiris tentang penelitian inflasi, nilai tukar, suku bunga, ROA dan DER yang berpengaruh terhadap *Return* saham.
- 1.5.1.2 Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan sumbangan konseptual bagi peneliti selanjutnya dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan.

1.5.2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini sebagai referensi yang bermanfaat dalam menambah wawasan ataupun masukan dalam hal pembelian ataupun penjualan saham serta faktor-faktor yang mempengaruhi return saham. Penelitian ini dapat menambah wawasan keilmuan yang pada nantinya dijadikan salah satu literature untuk penelitian selanjutnya

