

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan pasar modal tidak lepas dari peran investor yang berdagang di pasar modal. Investor tidak melulu membeli perusahaan yang diminatinya tanpa pertimbangan matang. Oleh karena itu, perusahaan harus melakukan upaya untuk meningkatkan minat investor dalam membeli saham. Investor berusaha mendesak untuk dapat mengetahui kondisi dan faktor-faktor eksternal dan internal yang mempengaruhi harga saham perusahaan menjelaskan terhadap hubungan yang linier antara inflasi dan nilai tukar rupiah terhadap USD, suku bunga SBI dan harga saham (Zainuddin et al., 2018).

Investor dapat mengevaluasi kinerja keuangan suatu perusahaan melalui laporan hasil keuangan yang memuat rasio keuangan. Selain itu, Anda juga dapat memeriksa kinerja keuangan berdasarkan faktor lain seperti ukuran perusahaan, sisa pendapatan, dll. Kinerja keuangan badan usaha milik negara. Mempengaruhi risiko dan imbal hasil perusahaan sehingga mempengaruhi keputusan investor saat membeli saham. (Raharjo, 2016).

Berdasarkan surat kabar Kontan (2017), BUMN melakukan pencarian dana melalui pasar modal untuk mendorong lebih perekonomian dan ekspansi perusahaan. Investor tentunya meningkatkan *return* atas setiap investasi yang dilakukan. Namun banyak hal yang bersangkutan dengan *return*. (Hermuningsih et al., 2018)

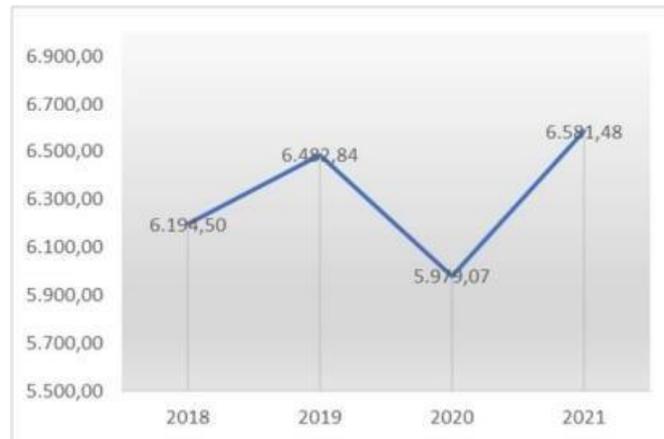
Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu bursa efek yang dapat memberikan peluang investasi dan sumber dana yang besar untuk menunjang pembangunan perekonomian negara. BEI Bursa Efek Indonesia juga membantu menyediakan modal internal yang besar dan solid untuk membangun pasar modal yang lebih stabil. Pasar modal merupakan pasar yang memperjualbelikan modal jangka panjang dalam bentuk surat yang berharga seperti obligasi dan saham (Tarmizi et al., 2018).

Dengan menyangkut *return* saham, hal ini dapat berdampak signifikan terhadap keputusan investasi investor. Selain itu, *return* saham mungkin positif atau negatif, *return* saham bernilai positif, maka timbal balik juga akan berdampak positif bagi investor, namun *return* saham bisa saja berdampak negatif sehingga menimbulkan dampak negatif dan kerugian bagi investor. *Return* saham juga dapat diukur dengan menghitung perubahan nilai saham dari satu periode dengan periode selanjutnya. Oleh sebab itu para investor perlu menindaklanjuti penelitian *return* saham lebih dulu terhadap saham-saham yang akan dipilihnya untuk

selanjutnya menentukan pilihan saham tersebut akan memberikan nilai return yang sesuai dengan tingkat *return* yang diinginkan atau tidak (Tarmizi et al., 2018).

Dalam suatu sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu dari beberapa sektor yang terdaftar di BEI Bursa Efek Indonesia. Perusahaan yang bergerak didalam sektor properti dan *real estate* saat ini sedang berkembang sangat pesat. Kemajuan dan perkembangan bisnis ini menjadi incaran para investor untuk menanamkan sahamnya di sektor properti dan *real estate*. Prasetyo dkk (2013) Berdasarkan data berkas, indeks sektor properti dan sektor *real estate* terkait bisnis properti tercatat sebagai sektor yang termasuk menghasilkan keuntungan (*return*) cukup lumayan besar yakni melebihi 20 persen dari awal tahun hingga saat ini. (Gerjadi & Wiksuana, 2017)

Seorang *investor* akan tertarik untuk berinvestasi pada sebuah perusahaan *go public* yang memiliki kondisi keuangan yang baik dan stabil. Kondisi keuangan menandakan mampu memberikan *return* yang sangat baik kepada investor atau pemegang saham. Perusahaan melakukan penanaman modal dari investor supaya menaikkan harga saham, dikarenakan sangat sesuai dengan hukum permintaan bahwa semakin besar permintaan maka akan semakin meningkat juga harga saham yang ditawarkan. Penilaian fundamental tidak terlepas dari rasio-rasio profitabilitas seperti *earning per share* (EPS), *return on quality* (ROE), *return on aset* (ROA), *return on invesment* (ROI), and *return on sale* (ROS) mengalami fluktuasi selama 2012-2016 *return* saham pada saham yang terdaftar di Jakarta *Islamic Index* (JII) sempat juga mengalami fluktuatif. Peningkatan dan penurunan EPS, ROE, ROA, ROI, dan ROS tidak sama dengan adanya lonjakan dan penurunan nilai *return* saham. Menurut Maditinos, Eljiko S, et al (2009) pada *Athens Stock Exchange* (ASE) menunjukkan nilai *return* saham. Hasil yang sama pada penelitian pada tahun (2006) bahwa adanya pengumuman nilai *return on invesment* (ROI) membyuat para investor tertarik berinvestasi pada saham-saham yang mempunyai nilai ROI yang meningkat. (Devy, 2018)



**Gambar 1. 1Jumlah Index Harga Saham Gabungan (IHSG) tahun 2018-2021**

Dari gambar di atas, kapitalisasi pasar emiten sektor *real estate* dan *real estate* yang terdaftar di ISSI menyumbang proporsi yang tinggi terhadap total kapitalisasi pasar industri *real estate* di IHSG (Indeks Saham Gabungan).

Sejak 2018 hingga 2021, persentasenya melebihi 90 persen. Pada tahun 2019 dan 2020, persentasenya masing-masing sebesar 85 persen dan 71 persen. Berdasarkan statistik Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018 hingga 2020, sektor properti dan properti secara konsisten menempati peringkat 7 besar sektor berdasarkan kapitalisasi pasar di bursa. Pada tahun 2021, industri ini menduduki peringkat kedua setelah industri perbankan dalam hal kapitalisasi pasar. (Devy, 2018)

Pada tahun 2020, industri ini menduduki peringkat keempat dalam kapitalisasi pasar setelah industri perbankan, industri makanan dan minuman, dan industri telekomunikasi, dengan kapitalisasi pasar sebesar Rp 305 triliun. Sektor *real estate* dan *real estate* merupakan sektor yang memegang peranan penting dalam perekonomian Indonesia. (Devy, 2018)

Penelitian terdahulu terkait dengan faktor yang mempengaruhi *return* saham, masih menunjukkan hasil yang tidak konsisten sehingga peneliti mencoba menguji kembali untuk menguji faktor-faktor makro ekonomi (inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah) yang dapat mempengaruhi *return* saham. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mendapatkan bukti yang empiris mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap *Return* saham perusahaan sub sektor *property* (Asia, 2020)

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dengan mempertimbangkan pembatasan masalah di atas, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam permasalahan penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh nilai tukar rupiah terhadap *return* saham dalam sektor properti yang terdaftar di BEI Bursa Efek Indonesia
2. Bagai mana pengaruh suku bunga terhadap *return* saham dalm BEI yang menyangkutakan sektor properti BEI Bursa Efek Indonesia
3. Bagaimana pengaruh infalsi, suku bunga dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham secura simultan pada perusahaan manufaktur yang sudah terdaftar di BEI Bursa Efek Indonesia

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pengaruh inflasi terhadap *return* saham pada sektor properti atau perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia).
2. Mengetahui pengaruh suku bunga terhadap *return* saham pada sektor properti atau perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia).
3. Mempertimbangkan pengaruh antar inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah terhadap *Return* saham pada perusahaan manufaktur yang terdafatar pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

### 1.4 Manfaat Penelitian

Penlitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi pihak :

- Manfaat Teoritis
  - A. Untuk menambah serta memperbanyak ilmu dan wawasan tentang faktor - faktro yang dapat mempengaruhi *Return* saham di Bursa Efek Indonesia (BEI).
  - B. Memberikan bukti bahwa empiris tentang pengaruhi inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap *Return* saham perusahaan manufaktur yang terdaftar di Brusa Efek Indonesia (BEI).
- Manfaat Praktis
  - A. Bagi penulis hal ini dijadikan tempat mempraktikkan teori yang telah diperoleh dengan masalah yang sesungguhnya nyata terjadi, serta untuk memenehui persyaratan akademik dalam memperoleh gelar sarajan (S1) Program Studi Akutansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Malangkucecwara.
  - B. Sedangkan bagi investor ini merupakan referensi yang bermanfaat dalam wawasan ataupun dalam hal pembelian ataupun penjualan saham.