

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pasar modal merupakan tempat dimana seseorang yang mempunyai kelebihan dana yaitu investor bertemu dengan perusahaan yang butuh dana untuk kegiatan operasinya. Para investor yang melakukan investasi pada perusahaan yang membutuhkan dana tentu saja mengharapkan pengembalian (*return*) dari investasi yang mereka tanamkan pada perusahaan tersebut. Oleh karena itu, pasar modal dinilai sebagai sarana yang tepat bagi investor dan perusahaan untuk dapat memenuhi kepentingannya masing-masing dengan saling menguntungkan dua belah pihak. Ketika akan berinvestasi tentu saja investor memperhatikan faktor makro ekonomi. Faktor makro ekonomi yang dimaksud seperti inflasi, pertumbuhan ekonomi, perjalanan siklus ekonomi, pendapatan domestik bruto (PDB), tingkat bunga dan kurs nilai tukar rupiah.

Penelitian mengenai pengaruh makro ekonomi terhadap *return* saham telah banyak dilakukan. Lee (2002), Jyoti (2000), Sudjono (2002), Avonti (2004), dan Sa'adah (2006) menjelaskan bahwa terdapat hubungan yang linier antara inflasi, nilai tukar dan suku bunga dengan harga saham. Namun selain faktor makro ekonomi, ada pula kondisi pasar (Indeks Harga Saham Gabungan) yang dapat mempengaruhi kondisi harga saham suatu perusahaan. Investor sering kali memperhatikan nilai Indeks Harga Saham Gabungan yang kemudian dikenal dengan IHSG dalam memutuskan kebijakan investasinya. IHSG ini digunakan sebagai indikator untuk membantu pergerakan harga saham. Indeks ini

mencakup pergerakan harga seluruh saham biasa dan preferen yang tercatat di bursa (Koetin, Pasar Modal Indonesia 1997). Jadi, secara sederhana IHSG mempresentasikan harga saham di BEI.

Kondisi makro ekonomi seperti inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar pada dasarnya mempunyai peran yang sangat penting dalam mempengaruhi keputusan seorang investor untuk menentukan ingin menginvestasikan dananya atau tidak. Karena kondisi makro ekonomi fluktuasinya tidak dapat dikendalikan oleh emiten dan faktor tersebut sangat berpengaruh terhadap harga saham di bursa. Seperti halnya jika tingkat suku bunga tinggi maka investor akan lebih memilih untuk mendepositokan dananya daripada harus diinvestasikan ke saham, tetapi jika tingkat suku bunga rendah investor akan memutuskan menggunakan dananya untuk berinvestasi. Sedangkan kondisi pasar (IHSG) dapat dikatakan sebagai faktor pendukung bagi seorang investor yang ingin menentukan di perusahaan mana ia akan menginvestasikan dananya. Sebab seorang investor pasti akan memilih berinvestasi jika IHSG menunjukkan nilai yang baik atau nilai yang tinggi, karena nilai IHSG mempresentasikan semua harga saham yang ada di bursa.

Perusahaan dalam sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang sensitif terhadap isu-isu ekonomi global dan tingkat harga sahamnya sangat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi seperti inflasi, tingkat suku bunga, dan PDB di Indonesia. Sehingga makin baik kondisi ekonomi di Indonesia maka semakin besar peluang untuk investor menanamkan danannya. Sektor ini juga bisa dikatakan sektor yang langsung merasakan dampak pertama kali ketika ada

kenaikan suku bunga atau inflasi. Karena mayoritas sektor properti dan *real estate* menggunakan pinjaman Bank sebagai modal kerjanya. (Sumber: belajaracuan.com, 2017).

Selain itu Perkembangan saham di sektor ini mampu mempengaruhi perkembangan saham di sub sektor lainnya seperti sub sektor semen. Jadi apabila saham sektor properti dan *real estate* naik maka begitu pula dengan saham di sektor semen.

**Tabel 1.1**  
**Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate**

Tahun	2015	2016
Tingkat Inflasi	3,35 %	3,02 %
Tingkat Suku bunga	7,54 %	6,48 %
Nilai Tukar	13.477	13.329
Harga Saham	490.933	517.810
<i>Return</i> Saham	-6,473	5,475

(Sumber : idx.co.id)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa fenomena fluktuasi inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar yang terjadi di Indonesia sangat mempengaruhi tingkat harga saham dan juga *return* saham perusahaan properti dan *real estate*. Pada tahun 2015 tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar dapat dikatakan cukup tinggi yaitu 3,35%, 7,54 %, dan Rp.13.477. Tingginya tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar mampu membuat harga dan *returns* saham yang didapatkan kecil yaitu dengan harga saham 490.933 dan *return* yang didapatkan adalah -6,473.

Sedangkan pada tahun 2016 tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar hanya sebesar 3,02%, 6,48%, dan Rp.13.329. Rendahnya tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar tentunya membuat harga dan *return* saham akan menjadi lebih besar yaitu dengan harga saham sebesar 517.810 dan *return* yang didapatkan meningkat menjadi 5,475. Makro ekonomi merupakan pusat keberhasilan suatu negara karena dapat mempengaruhi minat investasi, sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi makro ekonomi memberi pengaruh yang cukup besar terhadap tingginya tingkat investasi.

Selain fenomena makro ekonomi yang terjadi di Indonesia, ada pula beberapa penelitian mengenai faktor makro ekonomi yang membuktikan bahwa terdapat kesenjangan antara penelitian satu dengan penelitian yang lainnya (*research gap*). Hal tersebut ditunjukkan dengan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan para peneliti menunjukkan hasil penelitian yang berbeda-beda.

Penelitian Mudji Utami dan Mudjilah Rayahu (2003), Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012) menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, suku bunga dan nilai tukar mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap harga saham. Sedangkan Muhammad Zuhdi Amin (2012) menyatakan inflasi tidak berpengaruh terhadap harga saham, nilai tukar berpengaruh negatif terhadap harga saham, SBI dan Indeks Dow Jones berpengaruh positif terhadap harga saham. Dan Indra ria safitri and Suresh Kumar (2014) menyatakan *interest and inflation* tidak berpengaruh signifikan terhadap *on stock price index*, sedangkan *exchange* berpengaruh positif signifikan terhadap *on stock price index*.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Fuad (2006) mengungkapkan adanya pengaruh positif signifikan antara IHSG terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Napu (2008) menyatakan bahwa IHSG tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Setiawan (2008) menyatakan bahwa *return* IHSG berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham perusahaan perbankan, tetapi untuk perusahaan asuransi *return* IHSG tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Penelitian Hasbi, (2005) menunjukkan bahwa IHSG berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham dalam sektor manufaktur.

Peneliti terdahulu telah melakukan penelitian dengan variabel dependen yang berbeda yaitu harga saham dan *return* saham. Harga saham merupakan harga yang muncul sebagai hasil dari pergerakan permintaan dan penawaran yang ada di pasar bursa terhadap saham yang bersangkutan. Sedangkan *return* saham adalah keuntungan yang diperoleh dari kepemilikan saham investor atas investasi yang dilakukannya, yang terdiri dari deviden dan *capital gain/loss* (Corrado dan Jodan, 2000).

Dari fenomena *gap* dan *research gap* menunjukkan bahwa hasil penelitian mengenai pengaruh faktor makro ekonomi dan kondisi pasar (IHSG) terhadap harga saham dan *return* saham masih bervariasi. Oleh karena kinerja saham menjadi salah satu pertimbangan investor dalam melakukan investasi, maka penelitian ini ingin menganalisis kembali temuan penelitian sebelumnya dari aspek makro ekonomi seperti: inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar serta dari kondisi pasar (Indeks harga saham). Karena penelitian ini hanya

menggunakan satu sektor dari sembilan sektor yang ada di BEI, maka indeks yang akan di gunakan lebih spesifik yaitu Indeks Harga Saham Sektoral sebagai faktor pendukung terhadap *return* saham. Maka penelitian ini diambil judul “**Pengaruh Faktor makro ekonomi terhadap Return Saham dan IHSS sebagai variabel pemoderasi ( Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di BEI)**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adanya berbagai faktor makro ekonomi yang dapat mempengaruhi tingkatharga saham suatu perusahaan membuat investor juga harus memperhatikan faktor - faktor tersebut jika akan melakukan investasi. Serta adanya kontradiksi antara penelitian satu dengan penelitian lainnya, maka pada penelitian ini dapat diambil pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap *return* saham perusahaan properti dan *realestate*?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham perusahaan properti dan *realestate*?
3. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham perusahaan properti dan *realestate*?
4. Apakah IHSS sebagai variabel pemoderasi faktor makro ekonomiterhadap *return* saham perusahaan properti dan *realestate* ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap *return* saham di perusahaan properti dan *realestate*.
2. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap *return* saham di perusahaan properti dan *realestate*.
3. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap *return* saham di perusahaan properti dan *realestate*.
4. Untuk membuktikan dan menganalisis IHSS sebagai variabel pemoderasi faktor makro ekonomi terhadap *return* saham perusahaan properti dan *realestate*.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi penulis

Memberikan gambaran mengenai kondisi perusahaan properti dan *realestate* pada tahun 2015 sampai 2016 terutama pengaruh signifikan inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar terhadap harga *return* saham perusahaan properti dan *real estate*. Serta IHSS sebagai faktor pemoderasi.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar terhadap *return* saham, serta IHSS sebagai variabel moderasi. Selain itu untuk memberikan kontribusi sebagai bahan referensi untuk penelitian sejenis.

### 3. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan salah satu dasar pertimbangan manajemen untuk dijadikan bahan masukan untuk kemajuan perusahaan dan pertimbangan dalam memutuskan untuk investasi.