

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar Modal merupakan suatu kegiatan yang berkaitan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik, lembaga dan profesi, yang berhubungan dengan efek yang telah diterbitkan oleh perusahaan tersebut. Pasar modal juga terdiri dari pasar primer atau perdana, dan pasar sekunder (UU no. 21 Tahun 2011 tentang OJK). Pasar primer adalah pasar keuangan yang menerbitkan sekuritas baru seperti obligasi dan saham yang dijual kepada pembeli pertama oleh agen perusahaan atau pemerintah yang meminjam dana. Sedangkan pasar sekunder adalah pasar keuangan yang sekuritasnya telah diterbitkan sebelumnya dan dapat dijual kembali (Oktavia & Genjar, 2019).

Didalam pasar modal, hal utama yang harus diketahui investor adalah harga saham. Harga saham itu sendiri berarti harga suatu saham yang ada dipasar bursa pada waktu tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan serta penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal (Jogiyanto, 2008:167). Harga saham menentukan kesejahteraan pemegang saham. Harga saham pada waktu tertentu bergantung pada arus kas yang diharapkan atau diterima di masa depan oleh investor jika investor membeli saham (Brigham & Houston, 2010:7).

Saham merupakan alat perdagangan yang paling terkenal yang di perdagangan di pasar modal (Hadi & Nor, 2015). Harga saham terutama di

perusahaan property dan real estate beberapa tahun belakangan mengalami naik turunnya harga atau fluktuasi. Hal ini diakibatkan karena faktor makro ekonomi. Harga saham menggambarkan nilai sebuah perusahaan yang langsung dilihat para pembelinya. Jika harga saham semakin tinggi, maka perusahaan juga memiliki nilai yang tinggi. Harga saham merupakan nilai suatu saham yang terbentuk karena adanya supply dan demand saham yang berhubungan di pasar bursa. Harga saham yang tinggi pada suatu perusahaan akan mendapatkan keuntungan karena perusahaan yang memiliki nilai saham tinggi, maka banyak investor yang akan menanamkan modalnya di saham perusahaan tersebut.

Property dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang cukup penting bagi kehidupan manusia. *Property* dan *real estate* terutama perumahan merupakan kebutuhan yang paling utama yang menjadi salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, selain kebutuhan sandang dan pangan. Banyaknya bangunan-bangunan seperti perumahan, pertokoan, apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan di Indonesia, menandakan bahwa pertumbuhan sektor properti dan real estate mengalami peningkatan. Semakin banyaknya pembangunan tersebut, berarti ada pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.

Informasi tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi para investor untuk membeli saham perusahaan properti dan real estate di pasar modal. Harga saham properti dan real estate mengalami fluktuasi, yaitu ada yang diatas rata-rata dan ada yang di bawah rata-rata. Terjadinya fluktuasi tersebut disebabkan oleh pandangan yang berbeda-beda dari para investor terhadap informasi yang ada di pasar. Informasi tersebut bisa berasal dari kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia

yang dapat dilihat dari pertumbuhan indeks makro ekonomi, seperti inflasi, nilai tukar rupiah, dan suku bunga.

Inflasi adalah proses ketidakseimbangan tingkat harga yang terjadi dalam kurun waktu tertentu. Jika perekonomian suatu negara berusaha mencapai tingkat pertumbuhan yang lebih cepat dari yang dibutuhkan, maka perekonomian tersebut pasti akan mengalami inflasi (Sari *et al.*, 2023). Inflasi adalah sinyal yang relatif negatif bagi investor di pasar modal. Di Indonesia, inflasi bisa dipengaruhi oleh banyak faktor, adapun faktor tersebut terdapat dari sisi penawaran, ekspektasi dan juga permintaan. Adapun dari berbagai faktor yang menyebabkan inflasi bisa saja berbeda dari waktu ke waktu jadi tidak selalu sama.

Mengkonversikan harga dari bermacam negara kedalam pengertian yang serupa maupun *exchange rate* asing terhadap mata uang suatu negara disebut kurs. Jika *demand* lebih tinggi dari pemasok yang ada maka mata uang akan menjadi lebih bernilai begitupun sebaliknya. Aktifitas antara *demand* dan *supply* dalam *market* valuta asing dinamakan *exchange ratio*, pada saat ini hal yang menjadi perhatian bagi penanam modal di Indonesia adalah valuta asing *us dollar* ini disebabkan oleh status Amerika yakni negara adidaya dengan tingkat ekonomi yang tinggi (Pratiwi & Dwiridhotjahtjono, 2023). Hal hal yang membuat penanam modal non Indonesia melakukan pembatalan investasi adalah dikarenakan fuktuasi kurs yang tidak tetap ini berdampak kepada aspek trust investor non Indonesia terhadap investasi di Indonesia, lebih jauh berpengaruh kepada aktivitas transaksi pasar modal.

Suku bunga (BI Rate) merupakan kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. BI Rate diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan di implementasikan pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter (Ramadhan & Simamora, 2022). Kenaikan suku bunga yang tajam dapat menyebabkan rupiah lebih kuat. Jika suku bunga naik, harga saham akan turun. Demikian juga, ketika suku bunga turun, harga saham naik.

Profit yang di inginkan serta Rate suku bunga Bank Indonesia adalah hal hal yang wajib di lihat jika ingin terlibat dalam pasar modal, hal ini pula yang selalu dilihat para investor dalam sudut pandang Rate suku bunga. Suku bunga yang tidak teralu tinggi membuat para investor mengakomodasi dana nya pada dunia perbankan, penyebabnya tak lain karena dapat dijamin kenaikan pada suku bunga deposito terjadi yang mana hal ini berpengaruh pada harga saham, biaya yang timbul pada bisnis dipengaruhi oleh suku bunga yang tinggi, berdampak pula pada rendahnya produksi dalam negeri.

Berdasarkan informasi yang dihimpun dari situs Kontan.co.id lesunya saham-saham properti dan real estate ini di sebabkan oleh rencana *the fed* menaikkan suku bunga yang kemungkinan besar akan diikuti oleh kenaikan suku Bungan BI-7 Day *Reverse Repo Rate*. Konflik Rusia dan Ukraina juga menjadi sentiment negatif karena dapat menggerek harga-harga komponen seperti baja, besi, semen yang menambah cost biaya untuk pembangunan *property*, sehingga berpotensi membuat

margin keuntungan perusahaan akan tergerus. Indeks IDX Sektor *property* di Bursa Efek Indonesia juga menunjukkan penurunan 3,59% dalam satu bulan terakhir. Alhasil, keuntungan dalam setahun terkikis menjadi 1,52% *year to date*. Beberapa saham penggerak sektor *property* juga tak bisa mengelak dari penurunan misalnya saham PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) yang dalam sebulan terakhir turun 11,74%, keuntungan dalam setahunnya tersisa 7,98%. Saham PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang dalam sebulan turun 9,23%, sepanjang tahun ini sahamnya masih minus 2,48%. Saham PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) juga tergerus 4,04% dalam sebulan terakhir, namun kinerja tahun ini masih positif 20,25% *year to date*. Dari Grup Sinarmas, saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) juga tercatat turun 9,25% dalam sebulan terakhir. Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), Penjualan *property* residensial dipasar primer pada triwulan sebelumnya yang turun 8,26%.

Penjualan pada triwulan II tersebut dipengaruhi oleh belum kuatnya penjualan rumah tipe kecil dan tipe menengah yang masing-masing berkontraksi 15,81% dan 15,17% *year to date*. Adapun faktor lain yang menghambat penjualan *property* ini antara lain masalah perizinan atau birokrasi, suku bunga kredit kepemilikan rumah (KPR), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR, serta urusan pajak. Analisis Henan Putihrai Jono Syafel menjelaskan, sektor *property* cukup sensitive dengan suku bunga. Kenaikan suku bunga dan inflasi juga mempengaruhi daya beli masyarakat terhadap *property* apalagi sebagian besar pembeli *property* menggunakan kredit kepemilikan rumah (KPR). Masih mengutip data BI, pembiayaan lewat KPR masih menjadi pilihan utama pembeli rumah

primer dengan pangsa sebesar 76%. Di sisi lain, perkembangan suku bunga KPR semakin mahal, yaitu rata-rata sebesar 8,34% per tahun. Padahal, di kuartal II tahun 2022 lalu, suku Bunga KPR masih dimulai dari 7,8% (Intan & Handayono, 2022).

Tren suku bunga ini masih menghantui, Bunga BI berpeluang naik selama tekanan tren kenaikan bunga global masih berlanjut, selain tren suku bunga yang mempengaruhi daya beli masyarakat membeli rumah, tren kenaikan harga bahan baku dan inflasi juga menjadi resiko bagi penjualan properti. Oleh karena itu banyak investor menarik kembali saham yang udah di investasikan pada perusahaan tersebut khususnya pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang akan penulis teliti. Dari fenomena ini memberikan dampak pada harga saham perusahaan yang menyebabkan perusahaan kesulitan mendapatkan profit.

Adapun beberapa perbedaan hasil penelitian terdahulu tentang harga saham. Menurut Pratiwi & Dwiridhotjahtjono(2023) dalam hasil penelitiannya menyatakan bahwa inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Javita *et al.* (2024) hasil penelitiannya menyatakan bahwa nilai tukar tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian tersebut berbanding terbalik dengan temuan hasil yang diteliti oleh Nisak & Budiman (2023) yang menyatakan bahwa kurs (nilai tukar) berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Ada juga faktor lain yang mempengaruhi harga saham yakni suku bunga, penelitian yang dilakukan oleh Sari *et al.* (2023) yang menyatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Namun berdasarkan penelitian Pratama *et al.* (2020) yang

menyatakan bahwa secara simultan BI *7 day repo rate* atau suku bunga berpengaruh terhadap harga saham.

Berdasarkan fenomena dan perbedaan hasil penelitian terdahulu tentang harga saham yang dijelaskan di atas, maka penulis tertarik mengakat judul **“Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022”**. Alasan mengapa penulis mengambil judul ini yaitu untuk menambah wawasan peneliti tentang pengaruh beberapa faktor yang menyebabkan naik turunnya harga saham di BEI khususnya sektor properti dan real estate dan untuk menambah referensi bagi para investor apa saja yang mempengaruhi harga saham khususnya inflasi, nilai tukar rupiah, dan suku bunga. Apalagi pada masa sekarang banyak orang yang mulai tertarik dan mulai menabung saham karena dirasa menguntungkan. Hal inilah yang memotivasi penulis untuk meneliti lebih lanjut mengenai penelitian tentang harga saham.

1.2 Perumusan Masalah Penelitian

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Inflasi berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022?
2. Apakah Nilai Tukar Rupiah berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022?

3. Apakah Suku Bunga berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Inflasi terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Inflasi terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Suku Bunga terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian yang akan dicapai, maka manfaat dalam penelitian ini dapat dilihat dari dua segi yaitu:

1. Manfaat bagi Perusahaan di Bursa Efek Indonesia, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia untuk mengetahui sejauh mana inflasi, nilai tukar rupiah, dan suku bunga dapat mempengaruhi harga saham.

2. Manfaat bagi dunia akademik, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi ataupun sebagai data pembanding sesuai dengan bidang yang akan diteliti, untuk menambah wawasan pengetahuan serta memberi bukti empiris dari penelitian mengenai pengaruh inflasi, nilai tukar rupiah dan suku bunga terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate.
3. Manfaat bagi peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi peneliti lain dan dapat dijadikan sumber referensi untuk penelitian berikutnya, terhadap judul yang akan diteliti.