

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini, Indonesia menghadapi tantangan besar dalam hal inflasi yang meningkat hingga 6% pascapandemi COVID-19, serta kenaikan suku bunga di Bank Indonesia. Kenaikan suku bunga dan kondisi perekonomian global juga membebani. Dalam konteks ini, pasar modal memegang peranan penting sebagai motor penggerak perekonomian suatu negara. Pasar modal tidak hanya mewakili sumber pendanaan alternatif bagi banyak perusahaan, tetapi juga menawarkan peluang bagi perusahaan untuk mengumpulkan dana dengan menjual saham atau menerbitkan obligasi.

Sejak krisis ekonomi melanda Indonesia pada pertengahan tahun 1997, kinerja keuangan perusahaan menurun drastis, bahkan sebagian besar mengalami kerugian. Hal ini tentunya mempengaruhi kepercayaan investor dalam berinvestasi di pasar modal khususnya saham yang pada akhirnya berdampak pada harga saham di pasar modal. Selain itu, krisis ekonomi juga memicu perubahan signifikan pada variabel makroekonomi seperti suku bunga dan inflasi, yang dapat berdampak signifikan terhadap dinamika pasar secara keseluruhan.

Pasar modal bertindak sebagai sistem terorganisir yang penting untuk aliran modal, yang dikumpulkan melalui ekuitas atau hutang. Pasar modal menawarkan berbagai pilihan pembiayaan dengan mempertemukan para pelaku atau pelaku yaitu pembeli, penjual, investor, pemberi pinjaman, peminjam dan pengusaha untuk memenuhi kebutuhan keuangan. Pasar modal di Indonesia saat ini sedang berada pada fase pertumbuhan.

Awal tahun 2022, kinerja pasar modal Indonesia dinilai positif, di tengah kondisi perekonomian global yang tidak pasti. Hal ini dibuktikan dari penambahan jumlah investor, perusahaan tercatat, serta kenaikan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Pada Oktober 2022 terdapat 9,8 juta

investor di pasar modal. Jumlah ini bertambah 2,3 juta investor dari posisi akhir tahun 2021. Jumlah perusahaan tercatat, sejak awal tahun 2022 terdapat 44 perusahaan baru yang melantai di BEI. Dengan penambahan tersebut, kini terdapat 810 perusahaan yang tercatat di BEI. Kinerja IHSG pada 2022 tercatat mengalami pertumbuhan sebesar 6,51 (Ramli, 2022).

Inflasi, sebagai fenomena kenaikan harga, menyebabkan penurunan daya beli seiring berjalannya waktu. Sejauh mana penurunan daya beli dapat diamati dari kenaikan rata-rata harga suatu barang dan jasa tertentu dalam jangka waktu tertentu. Ketika harga naik maka nilai uang dalam mata uang yang sama menurun, sehingga jumlah barang dan jasa yang dapat dibeli dengan uang yang sama berkurang dibandingkan periode sebelumnya. Inflasi sering kali dinyatakan dalam persentase dan menunjukkan tingkat kenaikan harga dibandingkan periode sebelumnya.

Proses inflasi dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti pengeluaran dan pendistribusian uang yang lebih banyak di masyarakat, yang pada akhirnya menurunkan nilai mata uang saat ini. Hal ini dapat dilakukan dengan mencetak dan mendistribusikan lebih banyak uang kepada masyarakat atau dengan menggunakan mekanisme perbankan untuk menciptakan uang baru dengan memberikan pinjaman dan membeli obligasi pemerintah di pasar sekunder. Oleh karena itu, inflasi merupakan fenomena kompleks yang dapat mempengaruhi stabilitas perekonomian secara keseluruhan.

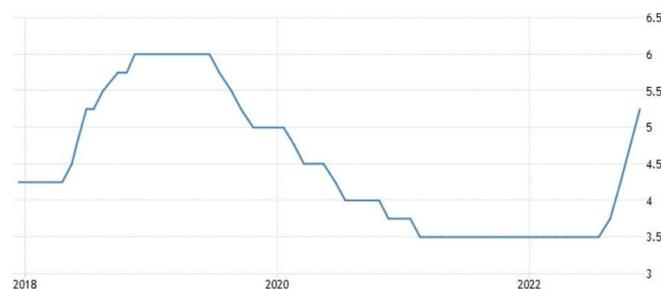


Gambar 1. 1 Tingkat Inflasi Indonesia 2018-2022

Sumber: <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/inflation-cpi>

Gambar 1 Tingkat inflasi di Indonesia cenderung stabil pada tahun 2018 hingga 2019. Pada tahun 2020-21, ketika dunia menghadapi pandemi COVID-19, inflasi turun menjadi 1,5%. Namun pada awal tahun 2022, terjadi peningkatan laju inflasi yang signifikan dari 1,5% menjadi 6% yang menunjukkan bahwa dampak pandemi secara bertahap mereda dan mengarah pada peningkatan inflasi.

Suku bunga merupakan salah satu komponen dalam penelian keputusan penting investasi (Bodie et al., 2014) meningkatnya tingkat bunga akan menurunkan nilai sekarang dari pendapatan dividen di masa datang, sehingga kondisi ini akan menurunkan harga saham di pasar modal. Sehingga Investor lebih suka menempatkan uang dalam bentuk investasi lain, seperti dengan menyimpan uangnya di bank dibandingkan menginvestasikannya dalam bentuk saham karena berinvestasi di bank dalam bentuk deposito dengan catatan bunga yang ditawarkan oleh Bank lebih besar dari return yang diperoleh di pasar modal (Fitriaty et al., 2022).



Gambar 1. 2 Tingkat Suku Bunga Bank di Indonesia 2018-2022

Sumber: <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/interest-rate>

Gambar 2 tingkat suku bunga Bank Indonesia berdasarkan 5 tahun terakhir, pada tahun 2018 hingga tahun 2019 akhir suku bank mengalami kenaikan mencapai 6%, pada tahun 2019 akhir menurun menjadi 5%. Pada tahun 2020 hingga tahun 2022 bulan februari suku bunga mengalami penurunan signifikan hal ini dampak dari pandemi covid-19, agar menjaga kestabilan perekonomian Gubernur Bank Indonesia menerapkan kebijakan dengan melakukan penyesuaian tingkat suku bunga yang dikenal dengan *BI*

7-Day Reverse Repo Rate dari 4,5% hingga mencapai 3,5%. Dari bulan april hingga November 2022 tingkat suku bunga sudah mencapai ke posisi awal pada tahun 2018 hal ini karena Bank Indonesia menjaga stabilitas dan momentum pemulihan ekonomi dengan memperkuat operasi moneter melalui kenaikan struktur suku bunga di pasar uang sesuai dengan kenaikan suku bunga BI7DRR tersebut untuk menurunkan ekspektasi inflasi dan memastikan inflasi inti kembali ke sasarannya, memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah sebagai bagian untuk pengendalian inflasi dengan intervensi di pasar valas baik melalui transaksi spot, *Domestic Non Deliverable Forward (DNDF)*, serta pembelian/penjualan Surat Berharga Negara (SBN) di pasar sekunder (Mutia, 2022).

IDX Sektor Properti & Real Estate merupakan indeks yang mencerminkan kinerja sektor properti dan real estate di Indonesia. Indeks ini mencakup perusahaan real estate dan pengembangan properti serta perusahaan yang menyediakan layanan pendukung. IDXPROPERT terdiri dari 92 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Sektor real estate, real estate dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam perekonomian dan pembangunan Indonesia. Sektor ini tidak hanya menjadi mesin utama perekonomian, namun juga menjadi indikator penting dalam menilai kemajuan suatu negara. Keberhasilan dan perkembangan sektor real estate seringkali dijadikan sebagai ekspresi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Selain itu, sektor ini mempunyai dampak yang signifikan terhadap perekonomian secara keseluruhan karena mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memicu efek berantai positif terhadap sektor perekonomian lainnya. Oleh karena itu, perkembangan sektor real estate, real estate dan konstruksi bangunan sangat penting untuk mengukur keberhasilan dan kemajuan perekonomian Indonesia secara keseluruhan.



Gambar 1. 3 Kinerja Saham Sektor Properti dan Real Estate

Sumber: IDXPROPERT 694,49 (▲1.82%) IDX Sector Properties & Real Estate | Google Finance

Gambar 3 Kinerja Saham Sektor Properti dan Real Estate tahun 2020 hingga 2022 konsisten mengalami penurunan, pada bulan Agustus kinerja saham *sector property dan real estate* mulai mengalami kenaikan efek dari pulihnya perekonomian dampak dari covid-19. kinerja indeks IDX Sektor Properti & Real Estate tahun berjalan per Juli 2022 negatif 10,8%, jauh tertinggal kinerja Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang naik 5,6%. Pandemi yang berkepanjangan dan kemudian disertai akselerasi inflasi, kenaikan suku bunga, dan risiko resesi global terus menekan daya beli konsumen yang akan membeli rumah baru. Kenaikan harga-harga barang dan jasa akan mengakibatkan terjadinya inflasi yang mendorong kenaikan suku bunga, sehingga beban pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meningkat. Tetapi, Indonesia sebagai negara penghasil komoditas diuntungkan dengan meningkatnya pendapatan masyarakat pemilik perusahaan dan pekerja di sektor komoditi. Kekhawatiran akan kenaikan inflasi juga tidak relevan untuk investasi properti atau saham (Rizali, 2022).

Penelitian yang dilakukan oleh Fitriaty dan Muhammad Haris Saputra menunjukkan adanya pengaruh simultan inflasi, suku bunga, dan resesi terhadap kinerja saham sektor properti dan real estate. Menurut penelitian tersebut, jika dianalisis bersama-sama, inflasi, suku bunga, dan resesi mempengaruhi kinerja saham real estate dan real estate.

Secara rinci, diasumsikan bahwa meskipun inflasi tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap kinerja saham dalam beberapa kasus, suku bunga dan resesi memiliki dampak negatif yang cukup kuat terhadap kinerja saham di sektor real estate dan real estate.

Hal ini menunjukkan pentingnya mempertimbangkan secara matang faktor makroekonomi seperti suku bunga dan kondisi resesi ketika menganalisis kinerja saham di sektor tersebut. Selain itu, hasil penelitian ini memberikan wawasan berharga bagi investor dan pelaku pasar untuk mengambil keputusan investasi yang lebih tepat dan mengurangi risiko terkait volatilitas pasar.

Penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa inflasi di Indonesia pascapandemi COVID-19 mengalami peningkatan hingga mencapai 6%, sedangkan suku bunga yang ditetapkan Bank Indonesia juga meningkat. Pada tahun 2023 akan muncul permasalahan resesi global yang disebabkan oleh tingginya inflasi, kenaikan suku bunga serta kondisi geopolitik dan perekonomian dunia yang tidak stabil. Peranan pasar modal sebagai mesin penggerak perekonomian suatu negara sangatlah penting karena merupakan salah satu alternatif utama sebagai sumber pembiayaan bagi perusahaan.

Pada penelitian tersebut tidak menjelaskan secara rinci bagaimana reaksi pasar modal terhadap kenaikan inflasi dan suku bunga. Perlu juga dijelaskan lebih lanjut mekanisme dan dampak langsung perubahan inflasi dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan real estate dan real estate di Bursa Efek Indonesia. Penelitian lebih lanjut mungkin diperlukan untuk memahami bagaimana kondisi ekonomi global dan geopolitik berdampak pada pasar modal Indonesia secara keseluruhan, termasuk sektor properti dan real estate.

Dengan mempertimbangkan informasi yang diketahui dan tidak diketahui, penelitian selanjutnya dapat fokus pada analisis mendalam mengenai pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan

real estate dan real estate di Bursa Efek Indonesia, serta respon pasar modal terhadap kondisi ekonomi yang tentu tidak dapat diprediksi.

Penelitian ini dapat dibuat dengan menerapkan berbagai teknik yang telah disebutkan sebelumnya. Teknik penjelasan akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang perlunya menjelaskan secara rinci bagaimana pasar modal bereaksi terhadap kenaikan inflasi dan suku bunga serta apa dampaknya terhadap harga saham perusahaan di sektor properti dan real estate.

Selanjutnya, teknik pencarian informasi tambahan akan membantu menemukan data terkini dan studi kasus yang relevan untuk memperdalam pemahaman respon pasar modal terhadap ketidakpastian perekonomian global dan geopolitik. Selain itu, melalui analisis yang mendalam, akan dimungkinkan untuk mengkaji lebih jauh pengaruh inflasi, suku bunga dan permasalahan perekonomian global terhadap pasar modal dan sektor properti dan real estate.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik dengan judul **”Pengaruh inflasi Dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022”**

Pentingnya penelitian mengenai pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate di pasar saham Indonesia menjadi sangat penting dalam konteks perekonomian dan keuangan.

Penelitian ini membantu dalam memahami dinamika pasar modal dalam konteks sektor properti dan real estate yang merupakan bagian integral dari perekonomian suatu negara. Dengan memahami bagaimana inflasi dan suku bunga mempengaruhi harga saham di sektor ini, investor, analis keuangan, dan pembuat kebijakan dapat membuat keputusan investasi dan strategi ekonomi yang lebih cerdas.

Penelitian ini juga dapat membantu mengembangkan strategi investasi yang lebih baik bagi para pelaku pasar, termasuk investor individu, korporasi, dan lembaga keuangan. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana inflasi dan suku bunga mempengaruhi harga saham di sektor properti dan real estate, investor dapat mengelola risiko dengan lebih baik dan meningkatkan potensi keuntungan atas investasi mereka.

Hasil penelitian ini dapat menjadi landasan bagi pengambil kebijakan untuk merancang kebijakan ekonomi yang lebih efektif dan responsif terhadap kondisi pasar. Dengan memahami hubungan antara inflasi, suku bunga dan harga saham di sektor properti dan real estate, pemerintah dan otoritas ekonomi dapat mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjaga stabilitas pasar modal dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Secara keseluruhan, penelitian mengenai pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham properti dan perusahaan real estate di pasar saham Indonesia mempunyai implikasi yang luas dan penting bagi para pemangku kepentingan di sektor ekonomi dan keuangan.

B. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang yang telah diberikan diatas, maka rumusan masalah penelitian dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
2. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
3. Apakah inflasi dan suku bunga secara simultan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang telah diberikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh inflasi dan suku bunga secara simultan terhadap harga saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan
Hasil penelitian ini perusahaan bisa mengetahui apakah inflasi dan suku bunga dapat berpengaruh terhadap harga sahamnya atau tidak. Serta bisa meningkatkan kemampuannya dalam mengelola kinerja keuangannya.
2. Bagi Investor
Hasil penelitian ini dapat menjadi dasar atau acuan terhadap investor dalam membuat keputusan investasi saat memilih saham. Penelitian ini dapat membantu investor untuk memilih saham mana yang akan dibeli dengan mengetahui resiko yang ada terkait isu diatas.
3. Bagi Peneliti Lain
Penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar, acuan, referensi, dan pembanding untuk penelitian selanjutnya yang terkait dengan analisis pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan real estate.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan bertujuan untuk mempermudah pemahaman dalam penelitian. Dalam laporan penelitian ini, sistematika penulisan terdiri atas lima bab, masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan pendahuluan yang materinya sebagian besar menyempurnakan usulan penelitian. Bab ini berisikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang menjadi dasar dari penelitian, review penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang metode penelitian yang menjelaskan tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian yang digunakan, jenis data yang digunakan, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memberikan gambaran menyeluruh tentang subjek yang diteliti dan mengevaluasi formulasi masalah yang ada.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyampaikan rangkuman dari temuan penelitian, serta saran bagi pemangku kepentingan terkait berdasarkan hasil penelitian