

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi Covid-19 tidak hanya berdampak pada dunia kesehatan saja namun juga memberikan dampak yang cukup besar terhadap sektor-sektor lain khususnya sektor ekonomi di Indonesia. Organisasi kesehatan dunia yakni *World Health Organization* (WHO) menghimbau kepada seluruh negara di dunia bahwa ancaman virus Covid-19 tidak hanya pada kesehatan namun juga pada perekonomian global. Di Indonesia sendiri banyak perusahaan yang harus merumahkan karyawannya atau melakukan pemutusan hubungan kerja (PHK) pada masa pandemi Covid-19. Dikutip dari Liputan6.com tahun 2022, Kementerian Ketenagakerjaan (Kemnaker) pada bulan November 2021 mencatat sebanyak 72.983 karyawan telah menjadi korban PHK akibat pandemi Covid-19. Akibatnya banyak masyarakat yang kehilangan pekerjaan dan mengalami masalah ekonomi.

Masalah keuangan yang dihadapi akibat pandemi Covid-19 mendorong masyarakat untuk mencari mata pencaharian baru untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Salah satu sumber penghasilan yang banyak diminati pada masa pandemi Covid-19 adalah berinvestasi di pasar modal. Hal ini dibuktikan dengan terjadinya peningkatan pesat pada jumlah investor di pasar modal berdasarkan data statistik Pasar Modal Indonesia yang dikeluarkan PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia. Data pada tahun 2020 menunjukkan peningkatan jumlah

investor pasar modal sebesar 56.21% yakni sebanyak 2.484.354 pada tahun 2019 menjadi 3.880.753 investor pada akhir tahun 2020. Jumlah ini kemudian hampir berlipat ganda hanya dalam satu tahun saja. Pada tahun 2021, jumlah investor kembali mengalami peningkatan yang jauh lebih signifikan yakni sebesar 92.99% dimana jumlah investor pasar modal pada akhir tahun 2021 adalah sebanyak 7.489.337 investor. Jumlah investor sampai dengan bulan November 2022 telah menembus 10.000.628 investor. Peningkatan jumlah investor ini menandakan minat masyarakat untuk berinvestasi di pasar modal meningkat meskipun pandemi Covid-19 sedang berlangsung. Instrumen keuangan yang paling diminati oleh investor di pasar modal adalah saham. Saham diminati oleh investor karena menjanjikan *return* yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan instrumen keuangan lainnya.

Dalam membeli saham, prospek bisnis emiten menjadi salah satu pertimbangan investor. Hal ini dikarenakan emiten dengan prospek bisnis yang baik memiliki peluang yang lebih tinggi untuk harga sahamnya tumbuh tinggi dimasa depan. Salah satu sektor yang banyak diminati investor saham adalah emiten subsektor properti dan *real estate*. Perusahaan subsektor properti dan *real estate* banyak diminati di bursa karena memiliki prospek yang baik. Perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang kegiatan bisnisnya adalah membeli, membangun dan mengembangkan suatu lahan menjadi produk properti seperti hunian maupun gedung dengan tujuan komersial. Properti seperti hunian merupakan kebutuhan primer masyarakat sehingga permintaan terhadap hunian sebagai tempat berteduh dan nyaman selalu ada bahkan meningkat. Salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap properti dan *real estate* adalah

jumlah penduduk. Jumlah penduduk yang meningkat artinya semakin banyak keluarga-keluarga baru yang membutuhkan hunian. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia selalu meningkat selama 10 tahun terakhir (Lampiran 2). Pertumbuhan penduduk ini tidak dibarengi oleh ketersediaan hunian yang layak. Dikutip dari Menpan.go.id tahun 2022, Indonesia memiliki kekurangan perumahan atau *backlog* yang tinggi yakni 12,75 juta. Artinya, kebutuhan akan properti rumah atau jenis hunian lainnya di Indonesia belum terpenuhi. Oleh sebab itu, perusahaan properti memiliki prospek bisnis yang cukup baik.

Pandemi Covid-19 menjadi tantangan tersendiri bagi para investor saham karena kondisi pasar saham yang sempat terpuruk akibat pandemi covid-19. Pada bulan Maret tahun 2020, tepatnya saat pemerintah Indonesia mengumumkan bahwa virus Covid-19 telah masuk ke Indonesia, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sempat mengalami kejatuhan dari level Rp. 6.000,- ke level Rp. 4.000,-. Ditengah ketidakpastian ekonomi, wajar saja apabila kondisi tersebut terus berlanjut, namun sejak kejatuhan tersebut IHSG pulih kembali bahkan mengalami tren kenaikan selama tahun 2020 - 2021. Sama halnya dengan sektor-sektor lainnya di BEI, sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan tidak luput oleh dampak dari pandemi Covid-19. Performa indeks harga saham sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan (IDXPROPERT) pada tahun 2019 masih cermelang namun terus mengalami keterpurukan akibat pandemi Covid-19 (Lampiran 04). Pada tahun 2020 indeks harga saham sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan sempat mengalami kejatuhan diawal tahun meskipun mengalami *rebound* kembali sampai akhir tahun 2020, namun kinerja indeks saham properti, *real estate*, dan konstruksi

bangunan pada tahun 2020 - 2022 menunjukkan tren penurunan. Jika diperhatikan, Indeks saham LQ45 dan JCI juga sempat mengalami kejatuhan di awal tahun 2020 namun tidak seperti sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan, kedua indeks saham ini secara konsisten kembali pulih dan mengalami kenaikan sampai akhir tahun 2022. Sebaliknya, kinerja saham sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan terus menunjukkan performa yang kurang baik dilihat dari tren penurunan yang terjadi pada periode tahun 2020 - 2022.

Menurut Samsul (2006: 200) harga saham akan langsung terpengaruh dengan seketika oleh perubahan faktor makroekonomi. Hal ini dikarenakan para investor lebih cepat bereaksi terhadap perubahan tersebut. Menurutnya, ketika perubahan faktor makroekonomi itu terjadi, investor akan mengkalkulasikan dampaknya baik yang positif maupun negatif terhadap kinerja perusahaan beberapa tahun ke depan, kemudian mengambil keputusan membeli atau menjual saham yang bersangkutan. Faktor-faktor makroekonomi yang memengaruhi harga saham menurut Samsul (2006: 200) diantaranya adalah tingkat bunga umum domestik, tingkat inflasi, peraturan perpajakan, kebijakan khusus pemerintah yang berkaitan dengan perusahaan tertentu, kurs valuta asing, tingkat bunga pinjaman luar negeri, kondisi perekonomian internasional, siklus ekonomi, faham ekonomi dan peredaran uang.

Sejumlah penelitian telah membuktikan adanya hubungan yang kuat diantara variabel makroekonomi dan harga saham. Fahlevi (2019) mengungkapkan adanya pengaruh positif antara nilai tukar dan inflasi terhadap harga saham sedangkan tingkat bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham. Rachmawati (2018) menemukan adanya hubungan negatif inflasi dan suku bunga terhadap harga

saham secara parsial. Wahyudi dkk (2017) menemukan bahwa di Indonesia, variabel inflasi dan suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham gabungan. Selanjutnya, Momani & Alsharari (2012) menemukan suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham.

Inflasi mempengaruhi harga saham dengan penurunan pendapatan, kekayaan, dan efisiensi produksi (Fahlevi, 2019). Tingkat inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan, yaitu dapat membuat banyak perusahaan mengalami kebangkrutan (Samsul, 2006: 201). Inflasi akan menimbulkan asumsi orang-orang bahwa perusahaan akan mengalami penurunan pendapatan akibat kenaikan beban/biaya usaha sehingga harga saham perusahaan tersebut akan mengalami penurunan. Penelitian terdahulu yang menguji hubungan inflasi terhadap harga saham menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati (2018); Momani & Alsharari (2012); Aizsa dkk (2020); Wahyudi dkk (2017) menemukan adanya pengaruh negatif inflasi terhadap harga saham. Selanjutnya, penelitian Fahlevi (2019); Jefry & Djazuli (2020); dan Nurmasari & Nur'aidawati (2021) mengungkapkan inflasi berpengaruh positif terhadap harga saham. Sedangkan Yunita & Robiyanto (2018) dan Sulastri (2017) mengungkapkan inflasi tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Kondisi inflasi selama tahun 2020 - 2021 cenderung rendah dan stabil di kisaran 1-3 % bahkan terjadi deflasi. Pada tahun 2021, tingkat inflasi terbilang rendah yakni di kisaran 1-2 %. Tingkat inflasi yang rendah dan terjadi deflasi menandakan perekonomian yang mengalami perlambatan dan adanya penurunan daya beli masyarakat yang menyebabkan perusahaan-perusahaan menurunkan harga produknya. Tingkat inflasi di tahun 2022 berada di kisaran 2-5 % jauh lebih

tinggi dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Inflasi pada bulan Desember 2022 naik sebesar 228 % (YoY) yakni dari 1,68 % menjadi 5,51 %. Meskipun demikian, inflasi selama tahun 2020 – 2022 masih berada di bawah 10 % sehingga secara garis besar, tingkat inflasi selama pandemi covid-19 tergolong inflasi ringan.

Jumlah uang beredar terlalu banyak dapat mempengaruhi tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga dinaikkan atau diturunkan sesuai dengan kebijakan moneter oleh bank sentral. Dalam kaitannya dengan harga saham, menurut Samsul (2006: 201) peningkatan suku bunga deposito mendorong investor untuk menjual sahamnya dan kemudian menabung hasil penjualannya itu dalam bentuk deposito. Penjualan saham secara massal berarti penawaran saham lebih tinggi daripada permintaannya sehingga harga saham emiten mengalami penurunan. Selain itu, kenaikan tingkat bunga pinjaman memiliki dampak negatif terhadap setiap emiten, karena akan meningkatkan beban bunga kredit dan menurunkan laba bersih. Penelitian mengenai pengaruh suku bunga terhadap harga saham menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Momani & Alsharari (2012); Rachmawati (2018); Wahyudi dkk (2017); Fahlevi (2019) menemukan suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham. Selanjutnya, Nurmasari & Nur'aidawati (2021) dan Sindhu dkk (2014) mengungkapkan suku bunga berpengaruh positif terhadap harga saham. Sedangkan Yunita & Robiyanto (2018) dan Jefry & Djazuli (2020) mengungkapkan tidak ada pengaruh suku bunga terhadap harga saham.

Suku bunga acuan Bank Indonesia terus mengalami penurunan sepanjang tahun 2020 - 2021. Pada awal tahun 2020 suku bunga masih berada di level 5 % kemudian terus turun ke level 3 % sampai akhir tahun 2020. Selanjutnya penurunan suku bunga tercatat terjadi beberapa kali di tahun 2021. Pada awal tahun 2021, suku

bunga masih bertahan di angka 3.75 % namun pada bulan Februari suku bunga diturunkan kembali ke angka 3.50 % hingga akhir tahun. Penurunan suku bunga merupakan salah satu upaya pemerintah bersama dengan Bank Indonesia untuk memulihkan perekonomian Indonesia di masa pandemi Covid-19. Bank Indonesia mulai meningkatkan suku bunga di bulan Agustus 2022 yakni menjadi 3.75 %, kemudian meningkat kembali di bulan September menjadi 4.25 % dan 5.25 % di bulan Desember 2022.

Variabel makroekonomi lainnya yang dapat mempengaruhi harga saham adalah nilai tukar rupiah. Nilai tukar mata uang adalah harga atau nilai mata uang suatu negara dinyatakan dalam nilai mata uang negara lain (Munfah dkk, 2019). Nilai tukar rupiah terhadap USD pada tahun 2020 sempat melemah pada bulan Maret yakni mencapai Rp. 16.367,00. Angka tersebut merupakan titik terendah nilai tukar rupiah terhadap USD sepanjang 20 tahun terakhir. Pelemahan nilai tukar rupiah terhadap USD tersebut diakibatkan oleh kekhawatiran investor luar terhadap perekonomian di Indonesia akibat pandemi covid-19 dan memutuskan mencabut investasinya di Indonesia. Meskipun demikian, nilai tukar rupiah terhadap USD dengan cepat kembali menguat walaupun masih berada di titik Rp. 14.000 hingga akhir tahun 2021. Nilai tukar rupiah terhadap US dolar melemah ke level Rp. 15.000,- di akhir tahun 2022.

Menurut Hunjra dkk (2014) nilai tukar berpengaruh negatif terhadap harga saham karena investor luar negeri mengalami penurunan *return* saat terjadi peningkatan nilai tukar. Menurut mereka, investor luar mengkonversi *return* saham yang mereka peroleh kedalam mata uang negara mereka sehingga saat peningkatan nilai tukar terjadi investor luar akan mendapatkan jumlah uang yang lebih sedikit

dalam mata uang mereka. Hasil penelitian terdahulu yang mendukung diantaranya; Nurmasari & Nur'aidawati (2021); Yunita & Robiyanto (2018); Pamungkas & Prasetiono (2018). Hasil yang berbeda ditemukan dalam penelitian yang dilakukan oleh Azizah dkk (2020); Sulastri (2017) yakni nilai tukar memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Sedangkan beberapa penelitian menemukan tidak adanya pengaruh antara nilai tukar terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian di atas, terdapat perbedaan hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh variabel makroekonomi yakni inflasi, tingkat suku bunga, nilai tukar rupiah terhadap harga saham. Oleh sebab itu diperlukan penelitian lainnya untuk mengetahui pengaruh variabel inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham. Penelitian ini berfokus meneliti pada perusahaan yang bergerak di subsektor properti & *real estate* pada masa pandemi Covid-19 yakni periode 2020 - 2022. Penelitian ini berjudul ***“Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Subsektor Properti & Real Estate pada Masa Pandemi Covid-19.”***

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat diidentifikasi masalah-masalah yang ada dalam penelitian ini sebagai berikut.

- (1) Pandemi Covid-19 yang berdampak pada perekonomian di Indonesia.
- (2) Inkonsistensi hasil penelitian mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham.
- (3) Performa indeks harga saham sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang masih terpuruk sejak pandemi Covid-19.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka peneliti memfokuskan penelitian ini mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) di masa pandemi Covid-19.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut.

- (1) Bagaimana pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19?
- (2) Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19?
- (3) Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19?
- (4) Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji hal-hal sebagai berikut.

- (1) Pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19.
- (2) Pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19.

- (3) Pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19.
- (4) Pengaruh nilai tukar terhadap harga saham perusahaan subsektor properti & *real estate* di masa pandemi Covid-19.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut.

(1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan memberikan sumbangsih pemikiran dalam mendukung kajian mengenai Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Kurs Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Subsektor Properti & *Real Estate*. Hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai acuan oleh peneliti-peneliti selanjutnya yang meneliti objek penelitian yang sama.

(2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh peneliti sebagai sarana penerapan disiplin ilmu yang diperoleh selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan. Selain itu, hasil penelitian diharapkan mampu menambah wawasan peneliti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, sehingga dapat dijadikan acuan dalam kehidupan nyata di masa yang akan datang. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pembuatan keputusan investasi khususnya keputusan berinvestasi pada saham. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat menggunakan penelitian ini sebagai referensi dan pertimbangan dalam melakukan penelitian yang menggunakan objek penelitian yang sama.