

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pasar modal berperan dalam menunjang perekonomian negara dalam berbagai sektor. Pasar modal adalah salah satu alternative dalam investasi yang memberikan tingkat pengembalian yang optimal. Investasi adalah sebuah pengunduran konsumsi di saat ini yang digunakan untuk produksi yang efisien dalam periode tertentu dan diharapkan dapat memaksimalkan keuntungan (Hartono, 2000).

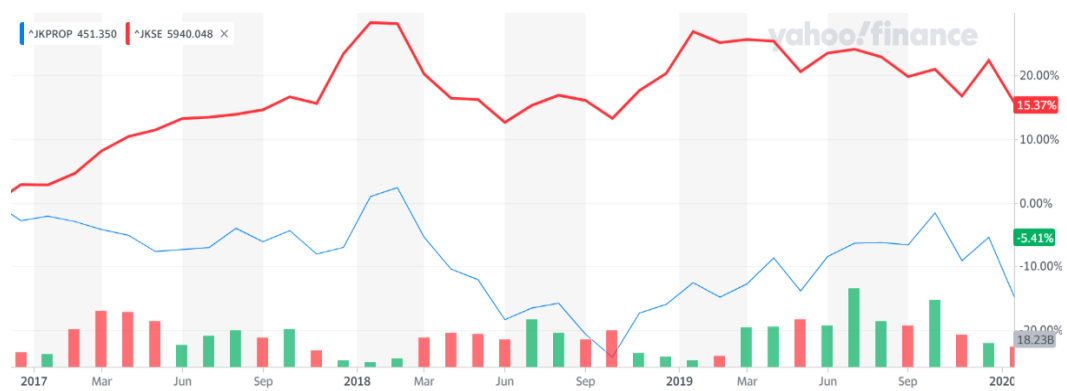
Investasi dalam instrumen saham sering dianggap memiliki tingkat risiko yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan instrumen investasi lain. Investor yang memilih untuk berinvestasi pada saham, dapat memprediksi besar keuntungan yang diharapkan (expected return). Ketika investasi memiliki tingkat risiko yang tinggi, investor juga akan mengharapkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi juga. Semakin tinggi risiko dalam investasi, maka akan tinggi pula tingkat keuntungan diharapkan. (Jogiyanto, 2009).

Ketika terjadi peningkatan aktivitas perdagangan di pasar modal, masyarakat sangat membutuhkan informasi yang relevan, hal tersebut terjadi karena risiko yang didapat lumayan tinggi ketika berinvestasi di pasar modal. Salah satu informasi yang dibutuhkan adalah informasi dalam pergerakan indeks saham yang

merupakan gambaran dari fluktuasi harga-harga saham. Perbedaan persepsi tiap investor merupakan faktor utama yang menyebabkan perubahan harga saham.

Di Indonesia, indeks yang digunakan untuk mencerminkan pergerakan harga saham dari seluruh emiten yang tercatat di Bursa Efek Indonesia adalah Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang digunakan sebagai indikator dari berbagai harga saham emiten yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (Bursa Efek Indonesia, 2010). Investor dapat memprediksi perkembangan dari investasi melalui pergerakan dari IHSG.

Bursa Efek Indonesia memiliki beragam indeks sektoral yang termasuk ke dalam sub indeks dari IHSG. Semua yang emiten tercatat dikelompokkan menjadi sembilan sektor industri yang dinamakan JASICA (*Jakarta Industrial Classification*). Salah satu sektor yang termasuk ke dalam JASICA adalah sektor *property, real estate dan building construction*. Berikut ini adalah gambar perkembangan IHSG dan indeks harga saham sektor *property, real estate dan building construction*:



Sumber: yahoo.finance.com diakses pada 21 November 2020

### Gambar I.1

#### **Perkembangan IHSG dengan Indeks Harga Saham Sektor *Property, Real Estate & Construction* periode 2017-2019**

Berdasarkan gambar di atas, IHSG menunjukkan kinerja yang positif pada akhir tahun 2019 yaitu sebesar 15,37 persen. Akan tetapi seluruh saham yang tergabung di indeks sektor *property, real estate & building construction* justru mengalami kinerja yang negatif yaitu sebesar minus 5,41 persen. Jika dibandingkan dengan kinerja IHSG yg mengalami pertumbuhan positif, sektor *property, real estate & building construction* tertinggal sangat jauh dan tidak dapat mengalahkan kinerja dari IHSG. Sehingga dapat membuat para investor berhati-hati ketika berinvestasi di dalam sektor ini, karena sektor properti merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yaitu papan yang mempunyai peran penting dalam perekonomian suatu negara. Sebelum mengambil keputusan dalam berinvestasi, para investor harus melakukan analisis terlebih dahulu untuk meminimalisir risiko yang akan diterima, karena investor memiliki tujuan untuk *return* yang tinggi pada masa yang akan datang. Imbal hasil yang tinggi di masa mendatang yang diharapkan investor adalah sebuah kompensasi dari keputusan dalam menanggung segala risiko atas investasi yang telah dilakukan (Tandelilin, 2017).

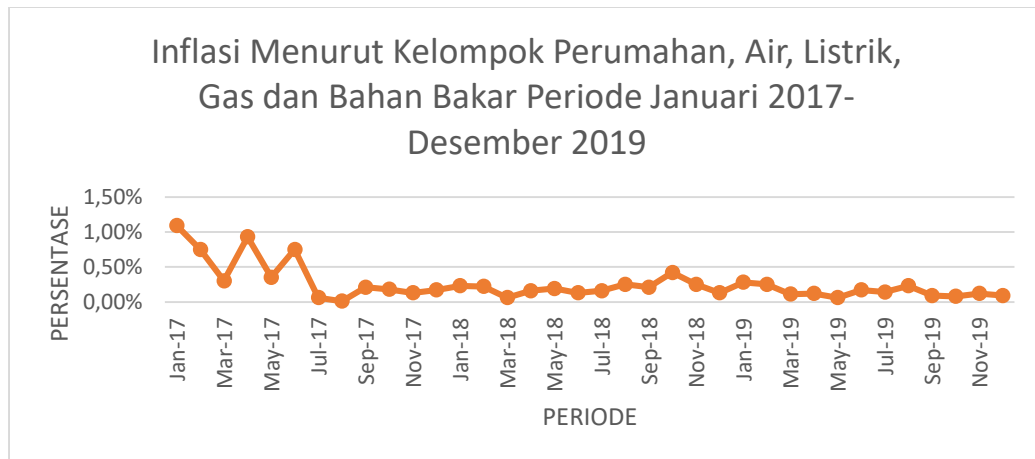
Menurut (Tandelilin, 2017) terdapat dua pendekatan dalam menganalisis suatu saham untuk meminimalisir risiko dalam investasi saham. Pertama, analisis teknikal yaitu untuk mengestimasi harga saham pada masa yang akan datang

dengan memakai volume perdagangan saham dan informasi harga dari masa lalu. Kedua, analisis fundamental, yaitu untuk mengetahui kinerja perusahaan dengan menggunakan pengaruh yang berasal dari faktor mikro dan makro. Faktor mikro berasal dari kondisi internal perusahaan, seperti kinerja keuangan dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan yang telah dikeluarkan oleh perusahaan. Faktor makro yang berasal dari eksternal perusahaan dan berpengaruh kepada kinerja perusahaan, seperti tingkat inflasi, nilai tukar, tingkat suku bunga, kondisi perekonomian global, produk domestik bruto, dan lain sebagainya.

Sektor *property, real estate & building construction* merupakan salah satu sektor yang paling penting, karena dapat digunakan untuk menganalisis kesehatan perekonomian. Dalam perspektif ekonomi makro, industri *property* dan *real estate* mempunyai lini usaha yang sangat luas, sehingga bergairahnya bisnis ini akan berpengaruh terhadap perekonomian. Sektor properti juga merupakan sektor pertama yang memberikan sinyal jatuh dan banggunya perekonomian yang ada di suatu negara (Santoso, 2005). Hal ini dapat terjadi karena indeks sektor *property, real estate & building construction* sangat dipengaruhi oleh perekonomian secara makro yang memiliki hubungan yang erat dengan kinerja dari saham di bursa.

Investor dapat menggunakan data inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar untuk menganalisis saham-saham yang ada di sektor *property, real estate & building construction*. Inflasi merupakan indikator Bank

Indonesia untuk menggambarkan keadaan yang dialami masyarakat terhadap perekonomian yang ada di dalam negaranya.



Sumber: Badan Pusat Statistik (Data diolah)

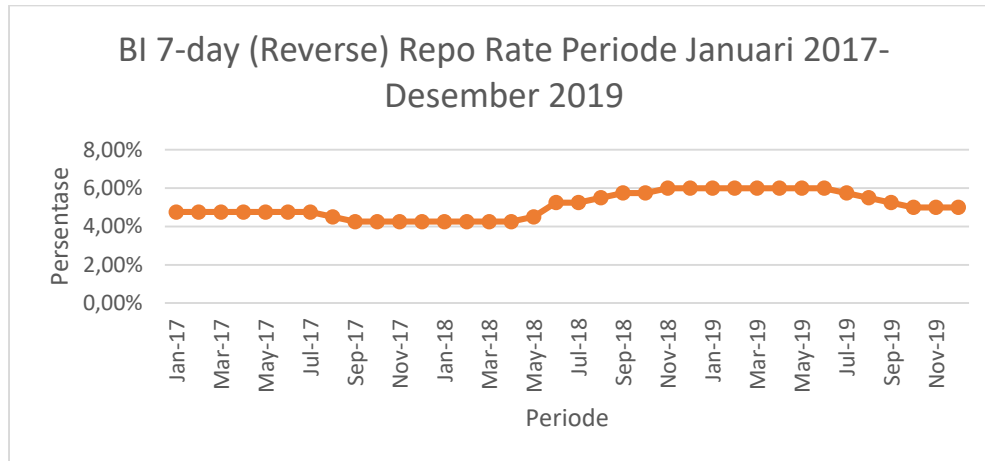
**Gambar I.2**

**Inflasi Menurut Kelompok Perumahan, Air, Listrik, Gas dan Bahan Bakar Periode  
Januari 2017-Desember 2019**

Pada Januari 2017 hingga Desember 2019, inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar mengalami penurunan yang signifikan. Tingkat inflasi terendah terjadi pada bulan Agustus 2017 yaitu sebesar 0,01 persen. Inflasi yang rendah pada bulan Januari 2017 sampai dengan Desember 2019 membuat indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* juga mengalami penurunan pada periode yang sama. Dimana pergerakan inflasi yang searah dengan indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* berbeda dengan hasil penelitian (Fenta, Cahya, Suwendra, &

Yudiatmaja, 2015) yang menemukan hubungan yang berlawanan antara pergerakan inflasi dengan indeks harga saham sektor indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*. Dimana Inflasi merupakan salah satu sinyal negatif bagi investor, karena inflasi dapat meningkatkan biaya dan pendapatan suatu perusahaan. Ketika terjadi kenaikan pendapatan yang lebih rendah daripada kenaikan biaya produksi, maka akan menyebabkan laba yang menurun. Laba yang menurun dapat membuat harga saham perusahaan ikut turun dan akan berdampak kepada penurunan indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.

Bank Indonesia akan merespon tekanan inflasi dengan membuat kebijakan suku bunga setiap bulannya yang sering dikenal sebagai *BI 7-day (Reverse) Repo Rate*. Berdasarkan hasil penelitian (Wiyanti, 2018), tingkat suku bunga memiliki pengaruh yang negatif terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*. Kenaikan suku bunga dapat berakibat pada tertariknya investor untuk berinvestasi ke dalam instrumen investasi lainnya seperti deposito dibandingkan dengan saham karena akan mendapatkan imbal hasil yang lebih tinggi.



Sumber: Bank Indonesia (Data diolah)

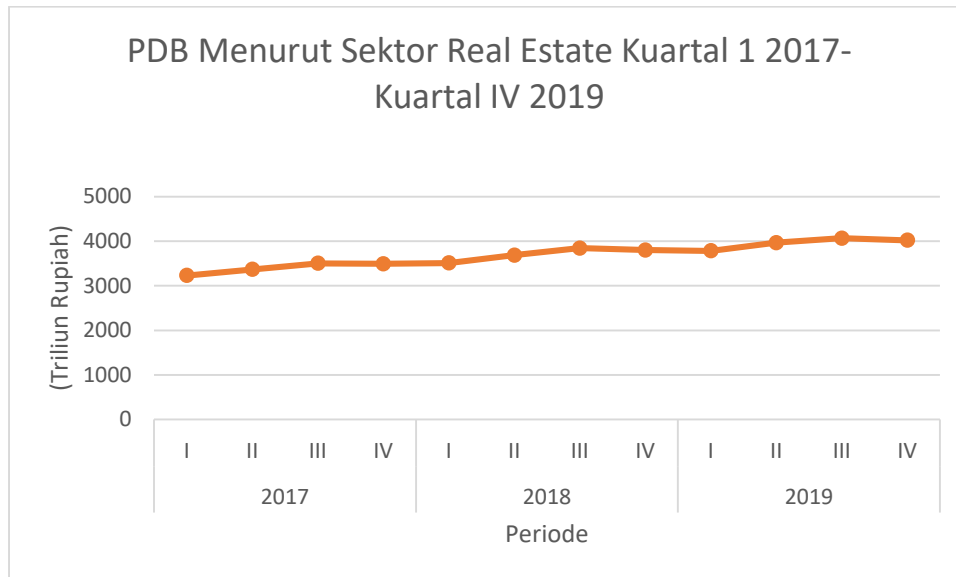
**Gambar I.3**

**BI 7-day (Reverse) Repo Rate Periode Januari 2017-Desember 2019**

Berdasarkan gambar di atas, dalam kurun waktu 2017 sampai dengan 2019, BI 7-day (Reverse) Repo Rate cenderung mengalami kenaikan. Trend kenaikan dari BI 7-day (Reverse) Repo Rate pada periode ini membuat indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* mengalami penurunan pada periode yang sama.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi membuat indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* adalah Produk Domestik Bruto (PDB). PDB dihasilkan dari jumlah barang konsumsi yang tidak termasuk barang modal. Meningkatnya jumlah barang konsumsi akan menyebabkan bertumbuhnya perekonomian, karena masyarakat bersifat konsumtif. Sehingga dapat meningkatkan omset penjualan suatu perusahaan yang akan berdampak pada laba

perusahaan yang meningkat. Ketika laba perusahaan meningkat, akan berdampak pada pergerakan indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*



Sumber: Badan Pusat Statistik (Data diolah)

**Gambar I.4**

### **PDB Harga Berlaku Menurut Sektor Real Estate Kuartal 1 2017- Kuartal IV 2019**

Berdasarkan gambar di atas, PDB harga berlaku menurut sektor real estate mengalami kenaikan dari kuartal I 2017 sampai dengan kuartal IV 2019. Adanya trend naik dari PDB harga berlaku menurut sektor *real estate* ini tidak sejalan dengan *trend* turun dari indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan teori dimana terjadinya



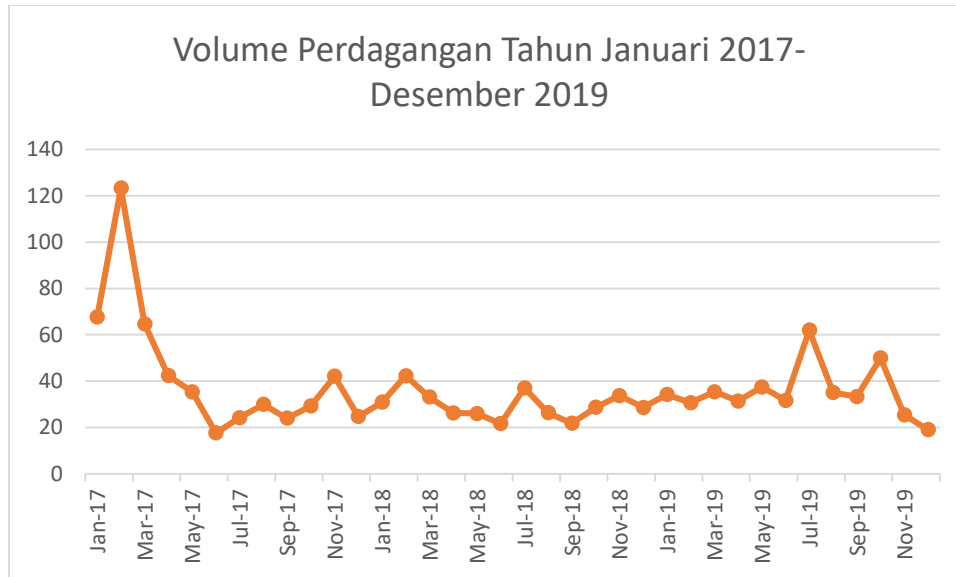
peningkatan PDB dapat meningkatkan daya beli terhadap produk-produk perusahaan salah satunya yaitu perusahaan *property*, sehingga dapat meningkatkan laba perusahaan. Karena laba meningkat, maka dapat meningkatkan kepercayaan investor sehingga dapat meningkatkan indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.

Adanya pergerakan yang berlawanan antara kenaikan PDB dengan indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* juga bertentangan dengan hasil penelitian (Gunawan, 2017) yang menunjukkan bahwa PDB berpengaruh secara positif terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*. Dimana jika PDB mengalami kenaikan, maka indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* juga mengalami kenaikan.

Sedangkan menurut hasil penelitian (Wiyanti, 2018), Produk Domestik Bruto (PDB) tidak berpengaruh pada Indeks Harga Saham sektor *property* dan *real estate*. Sehingga terdapat perbedaan dari hasil penelitian sebelumnya.

Faktor lain yang mempengaruhi indeks harga saham di pasar modal adalah volume perdagangan saham. Suatu alat yang digunakan dalam meminimalisir risiko dalam investasi saham adalah volume perdagangan (Tandelilin, 2017). Bagi investor, volume perdagangan saham memiliki peranan yang penting, hal tersebut dikarenakan dapat digunakan sebagai gambaran kondisi saham yang sedang

diperjual belikan sehingga dapat berdampak pada harga saham. Berikut ini merupakan gambar volume perdagangan indeks saham sektor *property*.



Sumber: [www.investing.com](http://www.investing.com) (data diolah)

**Gambar I.5**

**Volume Perdagangan Saham Sektor *Property, Real Estate & Building Construction***

Pergerakan dari volume perdagangan saham serta indeks harga saham sektor *property* pada Januari 2017 sampai dengan Desember 2019 mengalami penurunan yang signifikan. Dengan menurunnya volume perdagangan, maka indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* juga mengalami penurunan. Menurut hasil penelitian (Angraini, 2018) volume perdagangan berpengaruh signifikan positif terhadap indeks harga saham sektor *property*. Hasil

penelitian tersebut menunjukkan bahwa volume perdagangan dapat menjadi ukuran penilaian dalam berinvestasi di pasar modal.

Sedangkan menurut hasil penelitian (Mufidah, Susyanti, & Slamet, 2018), volume perdagangan tidak berpengaruh signifikan terhadap IHSG. Sehingga terjadi perbedaan pada hasil penelitian sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang dan research gap yang berasal dari penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Variabel Makroekonomi dan Volume Perdagangan Terhadap Indeks Harga Saham Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* Tahun 2017-2019”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang ada dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Kenaikan Indeks Harga Saham Gabungan pada Januari 2017 hingga Desember 2019 tidak diikuti dengan kenaikan kinerja indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.
2. Penurunan inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar pada Januari 2017 hingga Desember 2019 tidak diikuti dengan peningkatan kinerja indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.

3. Terjadi kenaikan tingkat suku bunga pada Januari 2017 hingga Desember 2019 yang mengakibatkan terjadinya penurunan pada indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* pada periode yang sama.
4. Kenaikan Produk Domestik Bruto harga berlaku menurut sektor real estate pada Januari 2017 hingga Desember 2019 tidak diikuti dengan kenaikan kinerja indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.
5. Penurunan volume perdagangan indeks saham pada Januari 2017 hingga Desember 2019 yang membuat indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* mengalami penurunan.
6. Terdapat perbedaan hasil pada penelitian-penelitian sebelumnya tentang berbagai variabel makroekonomi dan volume perdagangan terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.
7. Ketidakesesuaian antara fakta yang terjadi dengan teori yang ada.

### **C. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian ini dibatasi hanya pada indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang ada di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017 sampai dengan 2019. Penelitian ini juga dibatasi oleh variabel makroekonomi yang mempengaruhi indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* atau variabel dependen yaitu, inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar,

tingkat suku bunga, Produk Domestik Bruto (PDB) sektor *real estate* dan volume perdagangan indeks saham sebagai variabel independen.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019?
3. Bagaimana pengaruh Produk Domestik Bruto menurut sektor real estate terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019?
4. Bagaimana pengaruh volume perdagangan indeks saham terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019?

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Setiap penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi setiap pihak pembaca, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang perekonomian dan dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya tentang “Pengaruh Variabel Makroekonomi dan Volume Perdagangan Terhadap Indeks Harga Saham Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* Tahun 2017-2019.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor dalam memilih investasi yang tepat di pasar modal dan menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan di sektor *property, real estate & building construction* dalam menentukan kebijakan yang berhubungan dengan harga sahamnya yang tergabung pada indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction*.

#### **F. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Pengaruh inflasi menurut kelompok perumahan, air, listrik, gas dan bahan bakar terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019.
2. Pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019.

3. Pengaruh Produk Domestik Bruto menurut sektor *real estate* terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019.
4. Pengaruh volume perdagangan indeks saham terhadap indeks harga saham sektor *property, real estate & building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019.