

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada saat ini, pertumbuhan ekonomi Indonesia mulai dibayangi oleh masalah resesi. Prospek ekonomi untuk tahun 2023 akan terasa berbeda tergantung di mana Anda berada di dunia, menurut *Outlook* Kepala Ekonom Forum Ekonomi Dunia. Dalam prediksi Dana Moneter Internasional (IMF) terbaru, prospek pertumbuhan global terpancang sebesar 0,2 poin persentase, sedangkan perkiraan zona euro direvisi turun drastis menjadi 0,5% dari 1,2%. Permintaan global yang lemah dipandang sebagai tantangan terbesar yang harus diatasi bisnis pada tahun 2023, diikuti oleh biaya pinjaman yang tinggi, biaya input yang tinggi, dan kekurangan bakat. Tren geopolitik terus mendominasi pemikiran, disebut-sebut sebagai faktor utama yang membentuk aktivitas ekonomi global di tahun mendatang (*World Economy Forum, 2023*).

Karena memberi perusahaan melakukan akses ke berbagai metode untuk meningkatkan modal, pasar modal merupakan komponen penting dari setiap dan setiap ekonomi. Untuk memenuhi kebutuhan akan keuangan mereka, bisnis yang membutuhkan uang dapat memilih untuk menjual saham yang ada atau menerbitkan saham baru. Melalui investasi di perusahaan yang stabil secara finansial yang diawasi oleh manajemen yang cakap, pasar modal merupakan sumber penghasilan tidak langsung. Contoh aktivitas investasi adalah pemanfaatan perusahaan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sumber daya keuangan seseorang untuk mengantisipasi pengembalian yang cukup besar di beberapa titik

di masa depan menurut M,Samsul dalam (Ardianto Agung Witjaksono, 2010) Investor dapat memilih antara investasi dengan imbal hasil dan tingkat risiko yang bervariasi melalui pasar modal. Di sisi lain, emiten dapat menghimpun dana jangka panjang melalui pasar modal untuk mendukung kelangsungan usaha.

Pasar saham Indonesia menjadi tempat terjadinya transaksi ekonomi dan keuangan secara bersamaan. Fungsi ekonomi yang penting adalah transfer kelebihan modal dari investor ke penerbit sekuritas yang terdaftar. Pengalihan ini terjadi ketika investor memiliki lebih banyak modal daripada yang mereka butuhkan. Potensi *return* yang sesuai dengan kelas aset yang dipilih oleh investor merupakan gambaran dari fungsi keuangan pasar modal (Mardiyati and Rosalina, 2013). Banyak jenis surat berharga (*securities*) yang dijual dipasar modal, salah satunya adalah saham. Menurut Fahmi dalam Hilmia Luthfiana, (2018), Kepemilikan saham dapat berfungsi sebagai bukti kepemilikan dalam suatu perusahaan atau keterlibatan keuangan dalam perusahaan tersebut. Dengan memberikan kontribusi modal, investor mendapatkan saham di perusahaan serta hak atas persentase pendapatan masa depan perusahaan. Saham perusahaan terbuka yang rentan terhadap guncangan baik dari luar negeri maupun dari dalam negeri merupakan contoh investasi yang memiliki tingkat risiko yang tinggi. Pasar saham terdiri dari berbagai subsektor penting dan berpotensi menguntungkan, salah satunya adalah sektor properti.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri properti dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis.

Perkembangan industri properti dan *real estate* begitu pesat. Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan properti sangatlah beragam. Produk tersebut dapat berupa perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau *tradecenter* (Ristantri and Supriono, 2020).

Dalam ekonomi yang kian maju, sektor properti mengalami pertumbuhan yang kuat. Namun demikian, bahkan di negara-negara seperti Indonesia yang berada di tengah kelesuan ekonomi atau sedang berkembang, lonjakan pembangunan tempat tinggal baru merupakan pesan yang menjanjikan untuk masa depan. Sektor properti berpotensi menjadi mesin utama pertumbuhan ekonomi karena *multiplier effect* yang dimilikinya terhadap bisnis-bisnis yang terkait erat dengannya. Bisnis properti memiliki nilai fungsi sebagai *multiplier* karena menyebabkan reaksi berantai dari jenis kegiatan ekonomi lainnya meningkat. Sebagai faktor produksi dalam perekonomian, permintaan akan objek properti tidak akan pernah hilang, dan ini adalah sesuatu yang konsisten di seluruh sektor jasa dan sektor komoditas. Di sektor-sektor seperti pertanian, perkebunan, industri, dan perdagangan, akan selalu ada kebutuhan akan barang-barang yang berhubungan dengan properti. Akibatnya, kemajuan kegiatan ekonomi akan menyebabkan peningkatan permintaan akan produk-produk yang terkait dengan properti (Muka, 2018). Beberapa perusahaan properti di Indonesia kini telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Namun, penting untuk diingat bahwa tidak setiap perusahaan properti merupakan usaha keuangan yang sehat. Untuk mengurangi paparan terhadap risiko, investor sering disarankan untuk memasukkan uang mereka ke

dalam saham yang sangat likuid. Salah satu indeks saham BEI yang dianggap memenuhi standar likuiditas adalah indeks LQ 45 (Prasetyo, 2018).

Indeks LQ45 adalah bagian dari Indeks Saham BEI yang memantau kinerja 45 emiten yang telah dipilih karena kapasitasnya untuk menerbitkan saham dalam kategori *blue chip* yang sedang berkembang berdasarkan kriteria likuiditas dan ukuran pasar. Kemampuan ini adalah faktor utama yang menyebabkan pemilihan mereka untuk dimasukkan dalam indeks. Termasuk dalam indeks adalah saham dari perusahaan paling sukses, sebagaimana dinilai dari perhitungan yang mendasari indeks. BEI mengkaji standar tersebut setiap tiga bulan, Serang & Pontoh pada I Gusti Ayu Purnamawati, (2013). Susilawati pada I Gusti Ayu Purnamawati, (2013) menjelaskan Penghitungan Indeks akan diperbarui untuk mengecualikan saham-saham yang tidak memenuhi kriteria, sedangkan yang memenuhi kriteria akan dinaikkan bobotnya. Karena mencerminkan saham emiten yang banyak diminati investor, Indeks LQ45 dapat dijadikan benchmark untuk mengukur kesehatan pasar saham secara keseluruhan. Pasalnya, Indeks LQ45 merupakan representasi dari saham suatu emiten.

Dalam aktivitas perdagangan saham selalu terjadi perubahan harga saham setiap waktu. Hal ini karena tiap investor memiliki persepsi yang berbeda tergantung pada informasi yang tersedia. Menurut Bramantio *et al*, (2013) pada Hilmia Luthfiana (2018) menyatakan bahwa Faktor makroekonomi seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan pertumbuhan ekonomi adalah faktor yang menjadi fokus pelaku pasar saham. Menurut Husnan (2000) Belke dan Beckmann, (2015) Luchtenberg dan Vu, (2015) Dimic *et al*, (2016) dalam Salim JF, Jamal A, (2017) pergerakan harga saham dipengaruhi oleh beberapa faktor, ada yang bersifat

domestik dan ada pula yang bersifat global. Perilaku investor dan, pada gilirannya, harga indeks saham utama dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal, termasuk perkembangan ekonomi, nilai mata uang, inflasi, jumlah uang beredar, kebijakan suku bunga, stabilitas politik, dan pertimbangan internal lainnya. Di sisi lain, pengaruh eksternal dapat mencakup hal-hal seperti indeks pasar saham dari luar negeri (seperti *Dow Jones*, *STI*, *KLSE*, dan *Nasdaq*, antara lain), suku bunga dari negara lain, dan pergerakan harga komoditas global seperti minyak.

Faktor makroekonomi yang dapat menyebabkan terjadi perubahan harga saham yaitu inflasi (Rakhmat, 2020). Inflasi merupakan kenaikan harga suatu barang secara umum dan terus menerus. Kondisi inflasi yg tidak stabil membuat masyarakat tidak bisa membuat keputusan investasi. Daya beli masyarakat untuk membeli produk saham juga mengalami penurunan dampak imbas inflasi. Lantaran pendapatan tidak sebanding menggunakan kenaikan harga komoditas, masyarakat menjadi lebih hemat dan kurang berminat membeli saham. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Rakhmat (2020) menjelaskan bahwa inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham pada sektor properti dan properti yang tercatat di Bursa efek Indonesia periode 2014-2018 hal ini menandakan bahwa apabila inflasi tinggi maka harga saham mengalami penurunan dan sebaliknya.

Faktor yang mempengaruhi harga saham selanjutnya adalah tingkat suku bunga (Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, 2018). Hal ini dikarenakan dalam laporan keuangan perusahaan tentu terdapat nilai kewajiban yang tidak jauh berkaitan dengan perubahan tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga adalah ukuran harga suatu sumber daya yang digunakan oleh debitur yang

harus dibayarkan kepada kreditur (Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, 2018). Menurut Sunariyah dalam Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, (2018) Perbedaan antara sekarang dan besok adalah biaya meminjam uang dengan tingkat bunga hari ini. Suku bunga merupakan instrumen keuangan yang dapat digunakan untuk mengendalikan penawaran dan permintaan uang yang beredar. Ini bertindak sebagai insentif bagi orang yang memiliki uang ekstra untuk menabung sebagian, sebagai sarana pemerintah dapat mempengaruhi jumlah dana langsung atau investasi dalam perekonomian, dan sebagai sarana untuk mempengaruhi tingkat dana atau investasi langsung. dalam ekonomi. Penawaran dan permintaan untuk tabungan dan modal investasi, masing-masing, merupakan faktor utama yang menentukan suku bunga. Ketika suku bunga terlalu tinggi, ada kemungkinan mereka memiliki dampak negatif pada nilai arus kas perusahaan saat ini (Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, 2018). Berdasarkan pada penelitian Murtianingsih, (2013) menjelaskan bahwa setelah dilakukan pengujian menyimpulkan bahwa tingkat suku bunga memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham yang menjelaskan bahwa suku bunga menjadi salah satu pertimbangan investor untuk menentukan investasi. Apabila suku bunga naik maka harga saham akan mengalami penurunan.

Faktor selanjutnya yaitu Produk Domestik Bruto (PDB)(Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, 2018). Produk Domestik Bruto dipilih karena harga saham merupakan representasi dari nilai perusahaan yang tentunya berperan dalam memberikan jumlah produksi barang dan jasa yang terhitung dalam Produk Domestik Bruto. Tingkat pertumbuhan PDB menunjukkan pertumbuhan ekonomi. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi berarti meningkatkan daya beli masyarakat,

dan meningkatkan daya beli masyarakat membuka peluang bagi dunia usaha untuk meningkatkan penjualan (Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, 2018). Menurut Tandelilin pada Putu Wahyu Putra Asmara and Agung Gede Suarjaya, (2018), Ketika pendapatan perusahaan meningkat, maka laba perusahaan juga meningkat, dan ketika laba meningkat, harga saham perusahaan mengalami kenaikan dan mendorong nilai PDB menjadi naik.

Selain itu terdapat faktor lain juga berupa nilai tukar (Zatira and Sari, 2019). Nilai mata uang suatu negara dibandingkan dengan nilai mata uang yang digunakan oleh negara lain disebut sebagai nilai tukar. Menurut Hady dalam Zatira and Sari, (2019) menjelaskan catatan resmi BI rate disimpan oleh bank sentral, dan mata uang asing adalah mata uang yang digunakan dalam transaksi keuangan antar negara yang dilakukan di negara yang berbeda. Berdasar pada penelitian dari Rakhmat, (2020) menjelaskan bahwa nilai tukar rupiah memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap harga saham yang disimpulkan bahwa apabila rupiah mengalami peningkatan (depresiasi) maka harga saham akan mengalami penurunan dan sebaliknya.

Faktor lain selanjutnya yaitu Net Ekspor (Refli *et al.*, 2019). Net ekspor menunjukkan sejauh mana kapasitas manufaktur suatu negara dapat terpengaruh secara negatif jika penurunan ekspor bersih merangsang investasi oleh investor asing, terutama di Indonesia. Di sisi lain, peningkatan ekspor neto dapat mendorong investor domestik untuk terus memproduksi komoditas tersebut (Refli *et al.*, 2019). Menurut penelitian yang dilakukan oleh Refli *et al.*, (2019) menunjukkan bahwa net ekspor mempengaruhi harga saham dalam jangka panjang dan berpengaruh

positif hal ini berarti apabila net ekspor mengalami peningkatan maka harga saham akan mengalami peningkatan juga.

Selanjutnya mengenai ekspor impor dalam bursa saham terdapat perusahaan yang melakukan dual listing atau perusahaan domestik yang masuk ke bursa internasional ataupun sebaliknya. Hal ini menyebabkan terjadinya kaitan antara bursa domestik dan bursa internasional. Salah satu indeks bursa internasional yang patut untuk diperhatikan adalah *Dow Jones* Indeks. *Dow Jones* Indeks merupakan pasar saham tertua di Amerika Serikat dengan memiliki berbagai perusahaan multinasional didalamnya. Indeks *Dow Jones* berpengaruh positif terhadap harga saham. Hal ini dikarenakan AS merupakan tujuan utama ekspor Indonesia, sehingga perubahan kondisi ekonomi di AS akan tercermin pada indeks *Dow Jones* yang akan berdampak pada perekonomian Indonesia melalui harga saham (Ernayani, 2015). Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Ernayani, (2015) menunjukkan bahwa *Dow Jones Index* memiliki pengaruh positif terhadap harga saham yang berarti apabila terjadi kenaikan *Dow Jones Index* maka harga saham akan mengalami kenaikan pula.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Variabel Eksternal Dan Internal Terhadap Harga Saham Sub Sektor Properti Indeks LQ 45”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat disusun rumusan masalah yaitu apakah inflasi, kurs, PDB, suku bunga, Net Ekspor Indonesia, dan *Dow Jones Index* memiliki pengaruh terhadap harga saham sub sektor properti di LQ 45 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan maka dapat di susun tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui apakah inflasi, kurs, PDB, suku bunga, Net Ekspor Indonesia, dan *Dow Jones Index* memiliki pengaruh terhadap harga saham sub sektor properti di LQ 45.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat dicapai pada penelitian ini yaitu:

1. Dapat digunakan calon investor sebagai sumber data dan informasi tambahan saat membuat keputusan mengenai investasi.
2. Bagi emiten dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan perusahaan.
3. Bagi akademisi dapat memberikan wawasan dan meningkatkan pengetahuan dan pemahaman serta dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.