

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 **Gambaran Umum Objek Penelitian**

Dalam penelitian ini, objek yang akan diteliti adalah sektor Properti dan Real Estate dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor properti dapat dikatakan sebagai sektor unggulan dari berbagai sektor yang ada, hal ini dikarenakan sektor properti memiliki dampak untuk 170 industri lainnya (Rachmayanti, 2021). Diketahui sektor properti dan real estat mengalami pertumbuhan tertingginya pada tahun 2019 sebesar 5,76% sedangkan terendahnya terjadi pada tahun 2020 sebesar -3,17% akibat dampak pandemi Covid-19 ([CNBC Indonesia, 2023](#)). Produk domestik bruto (PDB) sektor properti dan real estat atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada 2021, nilai tersebut persinya mencapai 2,76% terhadap PDB Nasional ([Databooks, 2021](#)). Sedangkan pada tahun 2023, industri properti dan real estat hanya tumbuh sebesar 1,43% dengan distribusi 2,42% dalam struktur PDB Nasional ([CNBC Indonesia, 2023](#)).

Sektor properti dan *real estate* mempunyai dampak yang besar dalam menarik dan mendorong perkembangan dari sektor-sektor lainnya, karena property dengan titik berat pada bidang konstruksi dan pembangunan perumahan menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan efek berantai yang cukup panjang. Sektor properti dan *real estate* secara langsung ataupun tidak langsung telah mendorong produktivitas nasional, membantu menekan angka kemiskinan dan mengurangi angka pengangguran ([Cipta & Nurbaiti, 2023](#)). Sektor properti dan *real estate* dalam perekonomian global dapat secara tidak langsung berdampak kepada perekonomian negara Indonesia (Anggraini, 2018). Hal ini pada akhirnya menciptakan suatu persaingan yang hebat antara perusahaan-perusahaan dalam negeri. Persaingan antar perusahaan-perusahaan tersebut membuat setiap instansi perusahaan meningkatkan kinerjanya agar tujuan awal dari sebuah perusahaan dapat tercapai secara optimal (Nirmalasari, 2018).

Sub sektor *property* dan *real estate* juga merupakan salah satu alternatif bagi investor untuk melakukan investasi jangka panjang. Akan tetapi, sub sektor *property* dan *real estate* adalah sub sektor yang dinilai paling sensitive dalam

industry makro terhadap inflasi dan pertumbuhan ekonomi yang akhirnya akan berpengaruh pada daya beli Masyarakat (Nirmalasari, 2018). Hal itulah yang menjadikan alasan pemilihan sub sektor *property* dan *real estate* sebagai objek dalam penelitian ini.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal memiliki peran yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara, pasar modal berperan sebagai mesin penggerak pertumbuhan ekonomi dengan menyediakan akses ke modal, meningkatkan likuiditas, mendorong investasi, dan memfasilitasi inovasi serta Pembangunan infrastruktur (Marsel *et.al*, 2022). Selain itu, pasar modal berfungsi sebagai sumber pendanaan bagi dunia usaha.

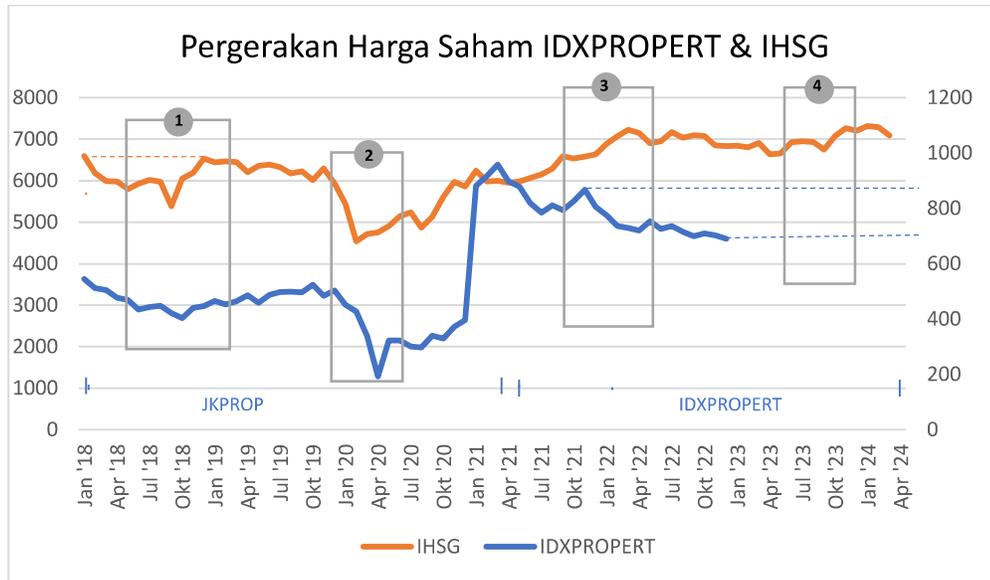
Pasar modal memungkinkan pertukaran dana antara investor yang memiliki kelebihan dana dan emiten yang memerlukan dana melalui perdagangan surat berharga dengan bursa efek yang berperan sebagai perantaranya. Dengan demikian, pasar modal memainkan peran kunci dalam mendukung perekonomian dengan mempertemukan pihak yang memiliki sumber daya keuangan lebih dengan pihak yang membutuhkan pendanaan. Para investor pasar modal dapat melihat kondisi pasar melalui dua pendekatan analisis, yakni analisis fundamental dan analisis teknikal. Kedua pendekatan ini umum digunakan dalam menganalisis harga saham emiten. Analisis fundamental merupakan analisis menggunakan laporan keuangan yang bersifat subjektif karena banyak menggunakan asumsi dan opini pada interpretasi data. Oleh karenanya, analisis fundamental lebih menitik beratkan pada ilmu analisis ekonomi dan psikologi pasar. Berbeda dengan analisis fundamental, analisis teknikal merupakan Teknik matematik yang memperhatikan pergerakan harga saham di masa lalu (Hariazy, 2021).

Pengetahuan yang ada tentang pasar modal akan sangat berharga bagi investor, karena pergerakan indeks harga saham tidak dapat diprediksi secara pasti. Menurut Tandelilin (2018) banyak faktor yang dapat mempengaruhi fluktuasi harga saham, baik secara makro-ekonomi dan mikro-ekonomi. Faktor makro-ekonomi meliputi (i) inflasi, (ii) pertumbuhan ekonomi, (iii) suku bunga, dan (iv) nilai tukar. Sedangkan faktor mikro-ekonomi termasuk (i) kinerja perusahaan, (ii) manajemen perusahaan, (iii) persaingan industry, dan (iv) berita atau sentimen pasar.

Terdapat beberapa metode yang dapat digunakan untuk memantau perkembangan pasar modal suatu negara, salah satunya adalah dengan mengamati indeks harga saham di negara tersebut sebagai salah satu indikator. Di Indonesia sendiri, pasar modalnya dikelola oleh Bursa Efek Indonesia (BEI), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal No.8 Tahun 1995 diartikan sebagai pihak yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek seperti pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain (pemerintah) dan sebagai sarana bagi kegiatan investasi.

Terdapat empat tingkatan klasifikasi dalam Bursa Efek Indonesia (BEI), yakni terdiri dari 12 Sektor, 35 Sub-Sektor, 69 Industri, dan 130 Sub-Industri ([IDX, 2024](#)). Salah satu sektor unggulan yang umum menjadi tujuan investasi adalah sektor *property*, hal ini karena sektor properti memiliki dampak untuk 170 industri lainnya (Rachmayanti, 2021). Sedangkan menurut Ramadani (2016), sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang dapat menggambarkan keadaan suatu negara, terutama perekonomiannya, baik yang sedang dalam keadaan berkembang, karena sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor utama yang berperan dalam penciptaan kesejahteraan masyarakat. Bagi Indonesia sendiri, sektor *property* dan *real estate* masih menjadi tujuan investasi terbaik untuk menopang perekonomian negara dengan memberikan *multiplier effect* bagi industri pendukung serta mempengaruhi perkembangan sektor keuangan sekaligus penyerapan tenaga kerja yang signifikan ([Kemenko.go.id, 2023](#)).

Selama lima tahun terakhir (2019-2024), pasar modal Indonesia banyak melewati fenomena global yang memberi dampak besar terhadap fluktuasi pergerakan saham. Beberapa fenomena besar tersebut antara lain; (1) Perang Dagang AS-Tiongkok (2018), (2) Pandemi Covid-19 (2020), (3) Invasi Rusia – Ukraina (2022), (4) Invasi Israel – Gaza (2023), (5) Konflik Iran – Israel (2024), dan (6) Ketegangan China – Taiwan (2024). Gambar 1.1 menunjukkan pergerakan pasar modal yang meliputi harga Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan harga saham sektor *property* dan *real estate* selama terjadinya fenomena global dalam satu dekade terakhir.



Gambar 1. 1 Pergerakan Harga Saham Sektor Property & Real Estate dan IHSG 2014-2024

Sumber : [Yahoo Finance \(2024\)](#)

Gambar 1.1 di atas menunjukkan bahwa pasar modal Indonesia ikut terpengaruh oleh kondisi perekonomian dan fenomena global. Dari empat fenomena global di atas, dampak terbesar terhadap pergerakan harga saham adalah saat fenomena Perang Dagang AS-Tiongkok (2018) dan Pandemi Covid-19 (2020). Perang dagang yang diprakarsai oleh Amerika Serikat menimbulkan dampak buruk yang serius terhadap perekonomian global seiring dengan meningkatnya Tindakan proteksionisme. Kebijakan moneter dan respons pasar keuangan terpengaruh hasil dari pegang dagang ini, Dimana suku bunga dana federal AS naik lebih cepat dibandingkan perkiraan dasar sebagai respons terhadap inflasi domestik. Akibat perang dagang ini, pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2019 hanya sedikit di ambang batas resesi dunia sebesar 2,0% ([S&P Global, 2019](#)). Terdapat dua pengaruh langsung krisis finansial global terhadap perekonomian di Indonesia; Pertama, pengaruh terhadap indeks bursa saham Indonesia. Komposisi kepemilikan efek asing pada akhir tahun 2023 sebesar 48.68% mengakibatkan bursa saham Indonesia cukup rentan terhadap keadaan finansial global karena kemampuan para pemilik modal tersebut ([OJK, 2023](#)). Kedua, dalam bidang ekspor-impor Amerika Serikat merupakan negara tujuan nomor dua setelah China dengan nilai ekspor

mencapai US \$1,57 miliar ([CNN Indonesia, 2023](#)). Dengan begitu, menurunnya kinerja ekonomi global secara tidak langsung memengaruhi ekspor-impor negara yang berdampak pada produk domestik bruto (PDB) Indonesia juga.

Sedangkan saat terjadinya Pandemi Covid-19, Indonesia sempat mengalami perlambatan ekonomi berturut – turut pada kuartal II, III dan IV tahun 2020. Perlambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi. Diketahui sektor *property* dan *real estate* mengalami pertumbuhan tertingginya pada tahun 2019 sebesar 5,76% sedangkan terendahnya terjadi pada tahun 2020 sebesar -3,17% akibat dampak pandemi Covid-19 ([CNBC Indonesia, 2023](#)). Penjualan properti residensial primer triwulan II-2021 secara tahunan menunjukkan penurunan. Penjualan rumah pada periode tersebut tercatat berkontraksi -10,01% (yoy), menurun dari 13,956% (yoy) pada triwulan sebelumnya, namun lebih baik dari kontraksi -25,6% (yoy) pada triwulan II-2020 ([DJKN Kemenkeu, 2022](#)).

Fenomena-fenomena yang terjadi diatas menunjukkan bahwa pasar modal Indonesia sedikit banyak terpengaruh oleh faktor global makro-ekonomi. Faktor makro-ekonomi menjadi faktor yang berpotensi besar berdampak pada pergerakan indeks harga saham. Faktor pertama yang dapat mempengaruhi indeks harga saham adalah Produk Domestik Bruto (PDB). Menurut Rachmayanti (2021), salah satu tolak ukur daya beli masyarakat adalah melalui PDB. Menurut Hasyim (2016), PDB adalah jumlah total pendapatan suatu negara yang mencakup pendapatan warga negara dan orang asing dari semua barang dan jasa di negara tersebut. Semakin tinggi PDB suatu negara, maka akan terjadi pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi. Kenaikan PDB dapat meningkatkan daya beli konsumen terhadap produk perusahaan, sehingga permintaan terhadap barang dari perusahaan tersebut akan meningkat. Peningkatan permintaan akan mengakibatkan peningkatan laba perusahaan. Dengan adanya peningkatan profitabilitas, kepercayaan investor juga akan meningkat, yang pada akhirnya akan mengakibatkan peningkatan indeks harga saham. Produk domestik bruto (PDB) sektor properti dan real estat atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada 2021, nilai tersebut

porsinya mencapai 2,76% terhadap PDB Nasional ([Databooks, 2021](#)). Sedangkan pada tahun 2023, industri properti dan real estat hanya tumbuh sebesar 1,43% dengan distribusi 2,42% dalam struktur PDB Nasional ([CNBC Indonesia, 2023](#)). Perusahaan *real estate* dan properti terpengaruh oleh kenaikan inflasi yang membuat harga bahan bangunan naik. Hal ini meningkatkan biaya produksi, yang pada gilirannya mempengaruhi pasar modal dengan menurunkan minat investor dan menurunkan permintaan serta harga saham (Sembiring, 2018).

Faktor kedua yang mempengaruhi adalah nilai tukar. Pelemahan nilai tukar rupiah berdampak pada pasar modal, khususnya terhadap pergerakan indeks harga saham di bursa efek. Jika nilai tukar dolar terhadap rupiah melemah dan diperkirakan akan menguat di masa mendatang, investor cenderung memilih untuk menginvestasikan modal mereka dalam bentuk dolar. Mereka berharap dapat menjualnya kembali dalam bentuk rupiah ketika rupiah mengalami apresiasi terhadap dolar. Perubahan nilai tukar sering kali mempengaruhi kebijakan suku bunga. Jika nilai tukar melemah secara signifikan, bank sentral mungkin akan menaikkan suku bunga untuk menstabilkan mata uang. Suku bunga yang lebih tinggi dapat meningkatkan biaya pinjaman untuk pembelian properti, yang dapat menurunkan permintaan di sektor ini dan berdampak negatif pada harga saham. Selain itu, untuk negara dengan ketergantungan impor yang tinggi, pelemahan kurs dolar dapat memicu inflasi. Kenaikan harga bahan baku impor dapat menyebabkan produsen menaikkan harga barang, yang pada akhirnya menyebabkan inflasi (Laraswati *et.al*, 2021). Laraswati *et.al* (2021) menunjukkan bahwa kurs rupiah ini secara parsial berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG).

Faktor lainnya yang mempengaruhi indeks harga saham adalah Inflasi, Menurut Sukirno (2017), inflasi adalah kenaikan harga secara umum yang terjadi dalam perekonomian dari satu periode ke periode lainnya. Ketika harga bahan baku dalam proses produksi meningkat, harga barang hasil produksi juga akan meningkat, mengakibatkan peningkatan harga jual produk dibanding sebelumnya. Akibatnya, permintaan terhadap properti, baik untuk hunian maupun investasi dapat menurun. Penurunan permintaan ini dapat bisa mengurangi laba perusahaan. Saat laba perusahaan menurun, investor mungkin akan menarik saham mereka dari

perusahaan tersebut. Fenomena inflasi ini juga terjadi pada beberapa perusahaan lain, yang dapat mempengaruhi naik turunnya indeks harga saham. Dalam kerangka pemikiran yang dibangun penulis, dapat disimpulkan bahwa Inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap indeks harga saham sektor *property* dan *real estate*.

Pengaruh lain krisis finansial global terhadap ekonomi makro adalah dari sisi tingkat suku bunga. Jika kurs dollar mengalami kenaikan, suku bunga juga akan mengalami kenaikan karena Bank Indonesia akan menahan rupiah sehingga mengakibatkan inflasi yang meningkat. Kedua, gabungan antara pengaruh kurs dollar tinggi dan suku bunga yang tinggi akan berdampak pada sektor investasi dan sektor riil, dimana investasi di sektor riil seperti properti dan usaha kecil dan menengah (UKM) akan terganggu.

Dalam penelitian ini, penulis berfokus pada reaksi ekonomi makro seperti PDB, Nilai Tukar, dan Inflasi terhadap harga saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ketiga variabel tersebut sering digunakan karena ketiga variabel ini secara langsung mempengaruhi daya beli masyarakat, biaya konstruksi, dan nilai investasi ekonomi. Variabel lain seperti suku bunga, tidak dimasukkan guna menghindari kemungkinan timbulnya masalah multikolinearitas (hubungan antara dua atau lebih variabel bebas) karena suku bunga seringkali berkorelasi dengan inflasi dan pertumbuhan ekonomi (PDB).

Selain itu, variabel ekonomi mikro seperti profitabilitas perusahaan, *leverage*, dan manajemen perusahaan, tidak dimasukkan ke dalam penelitian karena berfokus pada memahami bagaimana kondisi makroekonomi secara umum mempengaruhi harga saham sektor properti. Penelitian ini menggunakan faktor eksternal yang bersifat lebih umum dan dapat mempengaruhi seluruh perusahaan di sektor properti secara kolektif, bukan hanya karakteristik individual perusahaan tertentu. Pemilihan variabel makro ekonomi diharap dapat memberikan perspektif yang lebih luas tentang bagaimana perubahan dalam ekonomi makro dapat memengaruhi kinerja pasar secara keseluruhan yang relevan bagi investor. Husein *et.al* (2022), Arif *et.al* (2021), dan Nguyen & Pham (2020) mendukung bahwa faktor-faktor ekonomi makro seringkali memiliki pengaruh yang lebih luas dan signifikan dibandingkan faktor mikro perusahaan individual.

Penelitian sebelumnya telah memperlihatkan bahwa saham sektor properti memiliki korelasi yang signifikan dalam jangka panjang dengan variabel makroekonomi (Nurhidayat, 2019). [Yudiatmaja et.al \(2019\)](#) menemukan adanya pengaruh secara parsial yang negatif dan signifikan dari inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti dan *real estate*. Sedangkan penelitian lain yang dilakukan [Asih \(2016\)](#) menunjukkan bahwa produk domestik bruto dan inflasi secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan indeks harga saham sektor properti di Indonesia.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh parsial signifikan terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?
2. Apakah Nilai Tukar berpengaruh parsial signifikan terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?
3. Apakah Inflasi berpengaruh parsial signifikan terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?
4. Apakah Produk Domestik Bruto (PDB), Pertumbuhan Ekonomi, dan Inflasi secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?
2. Mengetahui pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?

3. Mengetahui pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?
4. Mengetahui pengaruh simultan Produk Domestik Bruto (PDB), Pertumbuhan Ekonomi, dan Inflasi terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2024?

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh ekonomi makro seperti Produk Domestik Bruto (PDB), Pertumbuhan Ekonomi, dan Inflasi terhadap Harga Saham pada Sektor Industri Properti dalam Bursa Efek Indonesia (BEI), sehingga nantinya mampu memberikan ilmu dan pengetahuan yang lebih mendalam bagi peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian yang serupa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi investor sebagai bahan pertimbangan sebelum melakukan investasi dengan mempelajari variabel apa sajakah yang berpengaruh pada pergerakan harga saham Perusahaan.

b. Bagi Perusahaan Emiten

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan oleh pihak manajemen perusahaan sebagai masukan dan referensi dalam meningkatkan kinerja perusahaan dengan menjaga stabilitas keuntungan dan pengembalian perusahaan sehingga harga saham perusahaan akan sehat dan stabil.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis mencantumkan sistematika penulisan beserta penjelasan yang dapat memberikan gambaran langsung mengenai isi setiap bab yang ada dalam penelitian ini, secara singkat dapat diuraikan sebagai berikut :

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan penjelasan secara umum, ringkas, dan padat yang menggambarkan dengan tepat isi penelitian. Isi bab ini meliputi : Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tugas Akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori dari umum sampai ke khusus, disertai penelitian terdahulu dan dilanjutkan dengan kerangka pemikiran penelitian yang diakhiri dengan hipotesis jika diperlukan.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang : Jenis Penelitian, Operasionalisasi Variabel, Populasi dan Sampel, Pengumpulan Data, Uji Validitas dan Reabilitas, serta Teknik Analisis Data.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan diuraikan secara sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian dan disajikan dalam sub judul tersendiri. Bab ini berisi dua bagian : bagian pertama menyajikan hasil penelitian dan bagian kedua menyajikan pembahasan atau analisis data, kemudian diinterpretasikan dan selanjutnya diikuti oleh penarikan kesimpulan.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, kemudian menjadi saran yang berkaitan dengan manfaat penelitian.