

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi, dunia mengalami perkembangan pesat, tidak hanya dalam bidang ekonomi tetapi juga teknologi dan informasi. Dalam konteks ekonomi global yang semakin terintegrasi, berbagai faktor makroekonomi memberikan dampak signifikan terhadap kinerja pasar saham di berbagai negara, termasuk Indonesia. Globalisasi juga memengaruhi pola investasi dan pembiayaan, baik jangka pendek maupun jangka panjang, sehingga turut berdampak pada stabilitas ekonomi nasional (Stiglitz, 2007)

Investasi menjadi salah satu elemen penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi. Penanaman modal kini tidak terbatas secara domestik, melainkan telah meluas ke ranah internasional. Tujuan utamanya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi suatu negara. Investasi, termasuk pinjaman, juga menjadi sarana bagi perusahaan untuk mengakses sumber pembiayaan tambahan yang diperlukan untuk pengembangan usaha (Todaro & Smith, 2017)

Salah satu bentuk investasi yang banyak diminati adalah investasi di pasar saham karena potensi keuntungan dari dividen serta apresiasi harga saham di masa mendatang. Namun, investasi saham juga memiliki risiko yang tinggi akibat fluktuasi pasar. Aktivitas penempatan dana dalam periode tertentu dengan harapan dapat memberikan keuntungan di masa depan (Suratna, dkk 2020) .

Pasar modal merupakan salah satu indikator penting dalam perekonomian suatu negara, di mana fluktuasi harga saham sering mencerminkan kondisi ekonomi secara umum. Dalam konteks ini, sektor properti dan real estat memiliki peran strategis karena berkontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) serta menyerap banyak tenaga kerja. Namun, harga saham pada sektor ini sangat sensitif terhadap

berbagai faktor ekonomi makro dan kebijakan internal perusahaan, seperti inflasi, nilai tukar, pertumbuhan ekonomi, hingga kebijakan dividen (Hartono, 2017).

Fenomena fluktuasi harga saham di sektor properti dan real estat menarik perhatian dalam kurun waktu 2019 hingga 2023. Dalam periode tersebut, Indonesia menghadapi berbagai dinamika ekonomi, mulai dari pandemi COVID-19 yang menyebabkan kontraksi ekonomi pada tahun 2020, hingga proses pemulihan ekonomi nasional yang ditandai dengan peningkatan aktivitas investasi dan konsumsi masyarakat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan PDB Indonesia sempat turun drastis ke -2,07% pada tahun 2020, namun berangsur pulih menjadi 5,31% pada 2022.

Gambar 1. Pertumbuhan PDB Indonesia Tahun 2019-2023



Sumber: data diolah peneliti (www.bps.go.id)

Di sisi lain, tingkat inflasi yang relatif fluktuatif juga turut memengaruhi daya beli masyarakat serta biaya operasional perusahaan properti dan real estat. Misalnya, inflasi yang sempat rendah di masa pandemi memberi ruang bagi suku bunga rendah, namun kenaikan inflasi global pada 2022–2023 memicu pengetatan kebijakan moneter dan meningkatkan ketidakpastian pasar. Selain itu, nilai tukar rupiah terhadap dolar AS juga menjadi variabel penting, terutama bagi perusahaan yang

memiliki beban utang luar negeri atau tergantung pada bahan bangunan impor (Magdalena, 2015)

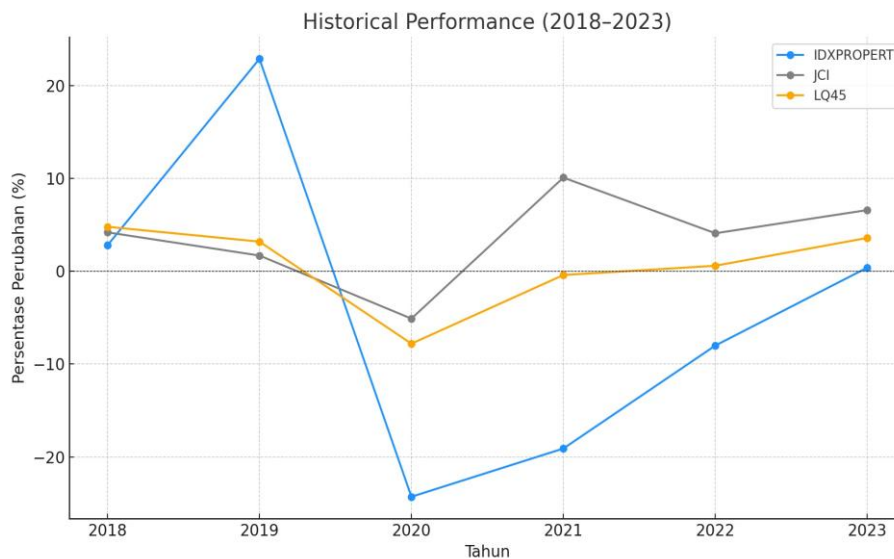
Faktor internal perusahaan, seperti kebijakan dividen, juga diyakini memiliki pengaruh terhadap persepsi investor dan harga saham. Beberapa perusahaan di sektor ini tetap konsisten membagikan dividen meskipun menghadapi tekanan ekonomi, sementara yang lain memilih untuk menahan laba demi menjaga likuiditas dan mendukung ekspansi bisnis, hal ini mencerminkan adanya pertimbangan strategis manajemen dalam merespons situasi eksternal (Brigham & Houston, 2013)

Di pasar saham, investor menggunakan indeks saham sebagai acuan dalam mengambil keputusan investasi. Bursa Efek Indonesia (BEI) menyediakan berbagai jenis indeks, salah satunya adalah Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan indeks sektoral seperti IDXPROPERT yang mewakili sektor properti dan real estat. Investor pada sektor ini biasanya berinvestasi dalam saham perusahaan properti, tanah, bangunan komersial, maupun proyek perumahan.

Bursa Efek Indonesia (BEI) secara rutin menerbitkan laporan statistik pasar modal yang mencakup data tentang Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan indeks sektoral seperti IDXPROPERT. Laporan-laporan ini memberikan informasi mengenai perkembangan pasar modal Indonesia, termasuk kinerja indeks-indeks saham yang digunakan oleh investor sebagai acuan dalam pengambilan keputusan investasi.

Fenomena penting dalam hal ini adalah kinerja IDXPROPERT dari tahun 2018 hingga 2023. Berdasarkan data dari idx.co.id, indeks ini mencatat kenaikan 22,9% pada 2019, namun mengalami penurunan tajam sebesar -24,3% pada 2020 akibat pandemi COVID-19. Penurunan berlanjut di tahun-tahun berikutnya: -19,1% (2021) dan -8,0% (2022). Secara keseluruhan, IDXPROPERT turun -28,58% sejak 2018. Di sisi lain, IHSG dan LQ45 menunjukkan pemulihan yang lebih cepat. IHSG bahkan tumbuh positif sebesar 10,1% pada 2021 dan 6,2% pada 2023, sementara sektor properti belum menunjukkan pemulihan yang berarti.

Gambar 2. Indeks saham properti dan real estat



Sumber: data diolah peneliti (www.idx.co.id)

Fenomena stagnasi sektor properti pasca pandemi, yang kontras dengan pemulihan indeks-indeks lainnya, menimbulkan pertanyaan besar. Apa yang menyebabkan sektor ini tertinggal? Apakah faktor-faktor makroekonomi seperti inflasi, PDB, nilai tukar, dan kebijakan dividen memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga saham di sektor properti dan real estat?

Menurut (Prasetyanto, 2017) Pasar modal di Indonesia merupakan pasar berkembang yang dalam perkembangannya sangat rentan terhadap kondisi ekonomi makro secara umum. Faktor-faktor seperti PDB, inflasi, dan nilai tukar, serta faktor lain seperti kebijakan dividen, diduga memengaruhi harga saham secara signifikan. (Hamid, 2024) menyebutkan bahwa perubahan kondisi makroekonomi berdampak lambat pada kinerja perusahaan, tetapi pasar saham sering kali merespons dengan cepat akibat reaksi investor.

Inflasi merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi harga saham di pasar modal. Inflasi menurunkan minat investasi dan berdampak negatif pada harga saham (Tandelilin, 2010) Namun, hasil penelitian masih menunjukkan ketidakkonsistenan: (Widodo & Fadillah, 2022) menyatakan

bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap IHSG, sedangkan penelitian dari Ratnasari, dkk (2019) menyatakan sebaliknya yaitu mengidentifikasi bahwa Inflasi berpengaruh secara parsial terhadap harga saham.

Faktor makro ekonomi lainnya yang memengaruhi harga saham yaitu PDB. Pertumbuhan ekonomi (PDB) umumnya menunjukkan peningkatan daya beli masyarakat, yang berdampak positif terhadap kinerja perusahaan dan harga saham. Namun, hasil penelitian Kewal (2012) menunjukkan bahwa PDB tidak berpengaruh signifikan terhadap IHSG, bertolak belakang dengan hasil penelitian Prasetyanto (2017) yang menyatakan sebaliknya.

Nilai tukar rupiah terhadap dolar AS juga memainkan peran penting. Ketika rupiah melemah, investor asing cenderung menghindari pasar Indonesia. Perubahan nilai tukar dolar AS terhadap rupiah dapat menjadi salah satu analisis investor untuk melihat keadaan ekonomi suatu negara (Susanto, 2015). Penelitian Widodo & Fadillah (2022) serta Kewal (2012) menunjukkan nilai tukar berpengaruh negatif terhadap IHSG, namun penelitian dari Umami (2020) menemukan bahwa nilai tukar tidak berpengaruh signifikan.

Kebijakan dividen menjadi variabel tambahan yang juga perlu dikaji. Dividen sering kali dilihat sebagai sinyal positif atas kesehatan keuangan perusahaan. Namun, penelitian mengenai dampaknya terhadap harga saham masih bervariasi: penelitian dari Anindya & Muzakir (2023) menunjukkan pengaruh positif, Sjahrudin, dkk (2023) menunjukkan pengaruh negatif, sementara Sunaryo, dkk (2024) menemukan tidak ada pengaruh.

Berdasarkan berbagai fenomena dan hasil penelitian yang belum konsisten tersebut, maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui pengaruh inflasi, PDB, nilai tukar, dan kebijakan dividen terhadap harga saham. Penelitian ini akan difokuskan pada sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023 dengan judul:

“Pengaruh Inflasi, Produk Domestik Bruto, Nilai Tukar, dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019–2023)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat?
2. Apakah pertumbuhan ekonomi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat?
3. Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat?
4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat?
5. Apakah inflasi, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat
2. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan ekonomi terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat
3. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat
4. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat

5. Untuk mengetahui pengaruh inflasi, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar, dan kebijakan dividen terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat

D. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah mengidentifikasi Pengaruh Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, Nilai Tukar dan Kebijakan Dividen terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

Penelitian ini difokuskan pada variabel independent (X) dan variabel dependen (Y), variabel independent atau variabel bebas (X) meliputi Inflasi, PDB, Nilai Tukar, dan Kebijakan Dividen. Kemudian variabel dependen atau variabel terikat (Y) yaitu Harga Saham pada perusahaan Real Estat dan Properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian ilmu manajemen khususnya mengenai inflasi, PDB, nilai tukar dan kebijakan dividen. Serta dapat menjadi referensi atau pertimbangan untuk melakukan penelitian serupa

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa membantu sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, khususnya di sektor properti dan real estat. Dengan memahami faktor-faktor makroekonomi dan kebijakan dividen yang memengaruhi harga saham, investor dapat menyusun strategi investasi yang lebih terukur.