

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar saham memainkan peran penting dalam dinamika perekonomian Indonesia. Pasar modal berfungsi sebagai suatu struktur terorganisir yang mempunyai peran penting dalam mengatur aliran modal, baik melalui skema ekuitas maupun utang. Fungsinya antara lain menyediakan berbagai pilihan pendanaan dengan menghubungkan berbagai pelaku pasar, seperti pembeli, penjual, investor, pemberi pinjaman, peminjam, dan pengusaha, untuk memenuhi berbagai kebutuhan keuangan yang ada. Secara umum, pasar modal merupakan wadah dimana perusahaan dapat menghimpun dana untuk menunjang berbagai kegiatan operasionalnya (Thobarry, 2009).

Meningkatkan perekonomian dapat dicapai melalui investasi, dan salah satu cara untuk berinvestasi adalah pada surat berharga, yang memiliki ciri likuiditas atau kemudahan konversi. Investasi dapat diartikan sebagai tindakan berkomitmen untuk menyisihkan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan memperoleh keuntungan di masa mendatang (Tandelilin, 2010). Oleh karena itu, sebelum mengambil keputusan investasi, investor perlu melakukan penilaian terhadap perusahaan melalui laporan keuangan atau harga saham. Harga saham berfungsi sebagai alat bagi perusahaan untuk mengukur kinerjanya. Selain berbagai peristiwa di lingkungan pasar modal, baik faktor ekonomi maupun nonekonomi mengandung informasi yang digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan bagi investor sehingga menjadi faktor penentu fluktuasi harga saham yang signifikan. Investor pada umumnya menggunakan indeks harga saham gabungan (IHSG) sebagai patokan berinvestasi dan mengamati tren pergerakan harga. Menurut Sunariyah (2006) dalam Basti (2020), Indeks Harga Saham

Gabungan adalah suatu nilai yang digunakan untuk mengukur kinerja saham gabungan yang tercatat di suatu bursa.

Di Indonesia, terdapat Bursa Efek Indonesia (BEI) atau Indonesia Stock Exchange (IDX), sebuah lembaga resmi pemerintah Indonesia yang berfungsi sebagai tempat transaksi jual-beli saham perusahaan yang go public (Santosa, 2023). Di PT. Bursa Efek Indonesia, terdapat indeks sektoral yang menyoroti properti dan *real estate*. Indeks ini berfungsi sebagai cerminan untuk menilai apakah terjadi peningkatan atau penurunan peran sektor properti dan *real estate* dalam perekonomian Indonesia saat ini. Sektor ini dinilai sangat penting di Indonesia karena merupakan indikator kesehatan perekonomian negara. Santoso (2005) industri properti dan real estate juga seringkali menjadi sektor yang memberikan petunjuk awal mengenai menurun atau majunya perekonomian suatu negara. Alasan memilih sektor properti karena perusahaan properti dan *real estate* memiliki peran yang signifikan dalam dunia investasi, mengingat minat masyarakat yang terus meningkat dalam transaksi properti. Investor secara konsisten memantau faktor-faktor eksternal (makroekonomi) yang dapat mempengaruhi hasil investasinya. Menurut Tandelilin (2017), faktor makroekonomi merupakan variabel yang berasal dari luar lingkungan perusahaan dan tidak dapat diatur oleh perusahaan itu sendiri. Salah satu contoh faktor makroekonomi yang mempengaruhi harga saham antara lain suku bunga, (Hartono, 2017). Suku bunga merupakan faktor yang sangat signifikan dalam pengamatan investor. Perubahan dalam tingkat suku bunga dapat memberikan indikasi penting kepada investor mengenai arah pergerakan pasar serta nilai dari portofolio investasi yang dimiliki.

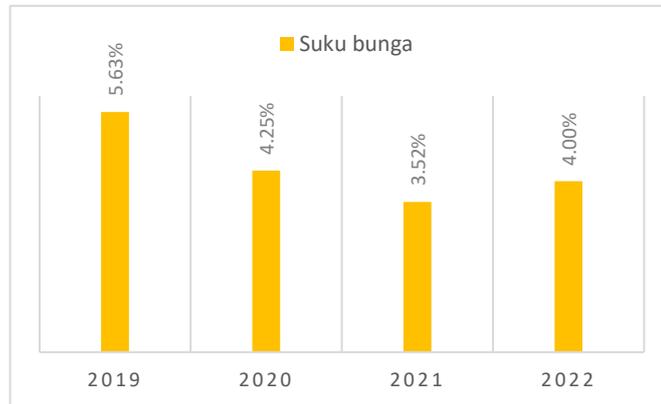
Suku bunga adalah biaya peminjaman uang di bank atau lembaga keuangan lainnya. Fungsi suku bunga seperti dijelaskan oleh Moorcy et al. (2021), terletak pada perannya sebagai alat kebijakan moneter yang dapat mengatur permintaan dan penawaran uang dalam perekonomian. Sehingga menurut

penjelasan tersebut, suku bunga mempunyai peran penting sebagai instrumen kebijakan moneter yang dapat mengatur dinamika permintaan dan penawaran uang dalam suatu perekonomian. Menurut Bank Indonesia 2017 dalam Mufida dan Manda, (2021) Kenaikan BI Rate dapat menyebabkan peningkatan biaya transaksi yang kemudian berdampak pada penurunan pembayaran dividen di masa depan, mengakibatkan tingkat *return* saham yang diterima pemegang saham menjadi semakin rendah. Ketika suku bunga naik, biaya pinjaman juga meningkat. Hal ini dapat mempengaruhi keputusan investor. Misalnya, ketika suku bunga naik, beberapa investor mungkin lebih memilih menyimpan uangnya di bank dibandingkan berinvestasi di pasar saham atau properti. Jika suku bunga naik, maka laba bersih perseroan diperkirakan akan turun akibat kenaikan beban bunga. Sebaliknya jika suku bunga turun maka laba bersih diperkirakan akan meningkat karena beban bunga menurun (Wardani & Andarini, 2016). Setiap perubahan laba bersih perusahaan akan tercermin pada harga saham di bursa. Jadi, jika laba bersih suatu perusahaan turun maka harga saham perusahaan tersebut cenderung turun. Sebaliknya jika laba bersih suatu perusahaan naik maka harga saham perusahaan tersebut akan cenderung naik. Sehingga ketika suku bunga naik, perusahaan akan menghadapi beban tambahan yang berpotensi menurunkan profitabilitas dan *return* saham.

Return saham merupakan *return* yang diharapkan investor dari hasil investasinya. Bentuk *return* mempunyai 2 komponen yaitu *current income* dan *capital gain*. *current income* adalah pengembalian yang diterima melalui pembayaran rutin, seperti dividen, dari keuntungan perusahaan. Sedangkan *capital gain* adalah keuntungan yang diperoleh dari selisih harga jual dan beli saham (Azwir & Achmad, 2011). Menurut Jogiyanto (2003) Ada dua jenis *return*, yaitu *return* yang direalisasikan dan *return* yang diharapkan. *Realized return* adalah *return* yang dihitung berdasarkan data historis, sedangkan *Expected*

Return adalah *return* yang diharapkan investor sebagai hasil investasi di masa depan.

Gambar 1.1 Grafik nilai rata-rata Suku Bunga



Sumber: <http://www.bi.go.id/> (data diolah)

Berdasarkan data yang tersaji, suku bunga Bank Indonesia selama empat tahun terakhir menunjukkan fluktuasi yang signifikan. Pada tahun 2019, suku bunga mencapai 5,63%, turun menjadi 4,25% pada tahun 2020. Kemudian pada tahun 2021, suku bunga kembali mengalami penurunan menjadi 3,52%, namun meningkat menjadi 4,00% pada tahun 2022. Perubahan suku bunga pada periode ini mencerminkan inisiatif Bank Indonesia dalam menjaga stabilitas perekonomian, khususnya dalam merespons dampak pandemi COVID-19 (Fitriaty & Saputra, 2022). Salah satu langkah kebijakan yang diambil Gubernur Bank Indonesia adalah dengan melakukan penyesuaian suku bunga yang dikenal dengan BI 7-Day Reverse Repo Rate. Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa suku bunga mengalami dinamika yang cukup mencolok selama periode pengamatan yang terdokumentasi. Perusahaan properti sebagai objek penelitian dijustifikasi oleh potensi dampak signifikan yang mungkin terjadi pada sektor ini akibat fluktuasi suku bunga.

Terdapat beberapa penelitian terdahulu mengenai pengaruh suku bunga terhadap *return* saham yang memberikan hasil berbeda-beda dengan hasil penelitian yang sejalan dan berlawanan kemudian dikembangkan kembali.

Penelitian-penelitian tersebut di antaranya penelitian yang dilakukan Hidayat et al. (2022) menemukan bahwa nilai suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan konstruksi, sementara Masythoh et al. (2023) menyatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

Meskipun banyak penelitian terdahulu yang meneliti pengaruh variabel makroekonomi seperti suku bunga terhadap *return* saham, namun jarang ditemukan penelitian yang secara khusus menggabungkan laba bersih dengan suku bunga. Kebanyakan penelitian cenderung memisahkan variabel makroekonomi dan variabel keuangan perusahaan, dan tidak banyak yang mengeksplorasi kombinasi variabel-variabel tersebut secara bersamaan. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan kontribusi baru dengan merumuskan kesenjangan dalam menggabungkan variabel makroekonomi (suku bunga) dengan variabel keuangan perusahaan (laba bersih).

Berdasarkan *research gap* dan hasil penelitian-penelitian terdahulu, maka pada penelitian ini peneliti akan meneliti lebih dalam mengenai **“Pengaruh Suku Bunga dan Laba Bersih terhadap *Return* Saham Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Apakah Suku Bunga berpengaruh terhadap *Return* Saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Laba Bersih berpengaruh terhadap *Return* Saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari pemaparan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisi pengaruh Suku Bunga terhadap *Return* Saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia
2. Menganalisi pengaruh Laba Bersih terhadap *Return* Saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia

1.4. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan panduan berharga bagi para pemangku kepentingan di pasar modal dan sektor properti. Investor dapat mengambil keputusan investasi yang lebih tepat dengan mempertimbangkan dampak suku bunga terhadap *return* saham perusahaan properti dan bagi perusahaan dapat mengadopsi strategi bisnis yang lebih adaptif dan efektif.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan terhadap teori keuangan dan ekonomi dengan memberikan pemahaman mendalam tentang hubungan kompleks antara variabel makroekonomi seperti suku bunga, serta kinerja saham perusahaan properti. Penggunaan laba bersih sebagai variabel intervening juga memberikan perspektif yang lebih kaya pada teori keuangan mengenai mekanisme internal yang mempengaruhi hubungan ini.