

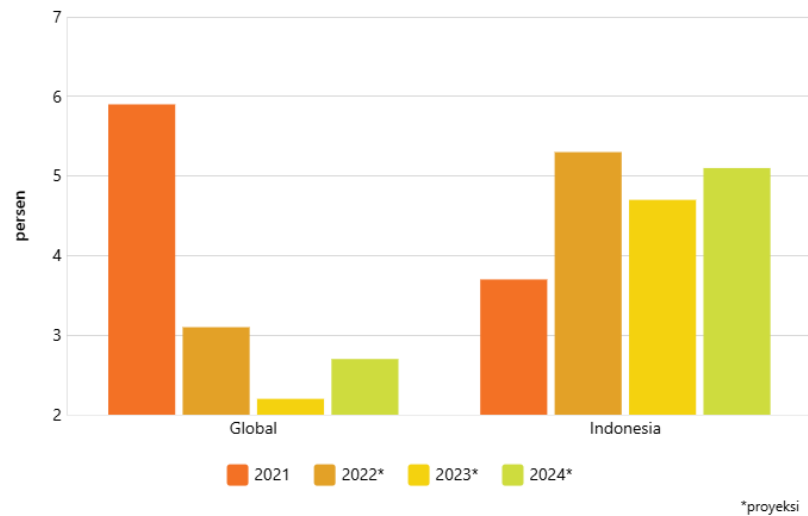
BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian global menghadapi tekanan yang semakin berat dalam beberapa tahun terakhir. *Organisation de coopération et de développement économiques* (OECD) dalam laporan *Economic Outlook* edisi November 2022 memproyeksikan bahwa laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) global akan melambat, dari 3,1% pada tahun 2022 menjadi 2,2% pada 2023, dan hanya sedikit membaik menjadi 2,7% pada 2024. Hal ini menandakan bahwa pemulihan ekonomi pascapandemi masih diwarnai berbagai ketidakpastian, mulai dari tingginya inflasi global, krisis energi, hingga dampak geopolitik akibat perang Rusia-Ukraina. (Ahdiat, 2022).

Meskipun kondisi global terbilang lesu, Indonesia diproyeksikan tetap menunjukkan ketahanan ekonomi yang relatif baik. OECD memperkirakan ekonomi Indonesia akan tumbuh sebesar 4,7% pada 2023 dan meningkat menjadi 5,1% pada 2024. Optimisme ini didukung oleh permintaan ekspor komoditas utama yang masih tinggi serta konsumsi domestik yang pulih pascapandemi. Grafik dari Katadata juga memperlihatkan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia cenderung stabil dan lebih tinggi dibandingkan rata-rata global dalam tiga tahun terakhir. (Ahdiat, 2022).

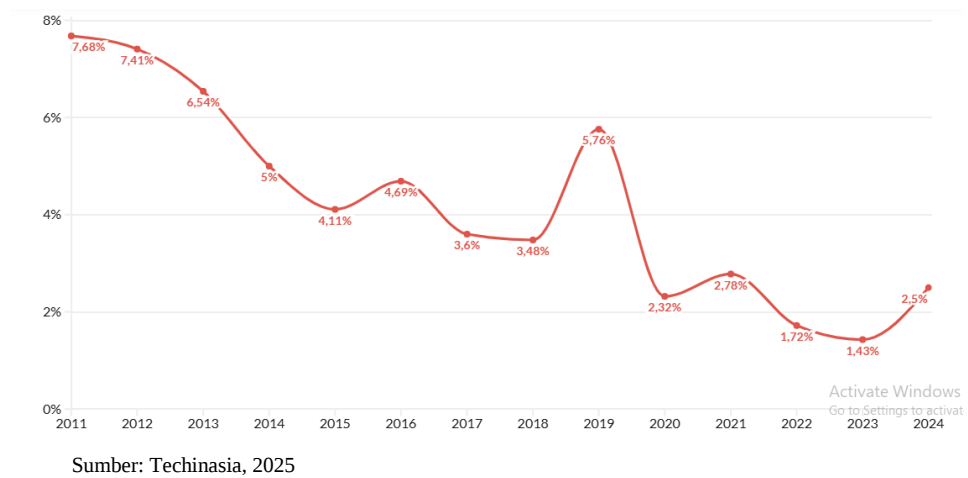


Sumber: Databoks, 2022

Gambar 1

Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Global dan Indonesia (2021-2024)

Berdasarkan grafik diatas di tengah proyeksi makroekonomi nasional yang positif, tidak semua sektor mampu mencerminkan tren yang sama. Salah satu sektor yang menunjukkan kinerja kontras adalah sektor properti. Berdasarkan data dari *Tech in Asia* yang mengutip Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan sektor properti mengalami penurunan drastis dalam satu dekade terakhir, dari 7,68% pada 2011 menjadi hanya 1,43% pada 2023, meskipun sempat pulih ke angka 2,5% di tahun 2024. Kinerja yang melemah ini menunjukkan bahwa sektor properti belum sepenuhnya bangkit dari tekanan pandemi, bahkan saat ekonomi nasional secara umum mulai pulih. (Ahdiat, 2022).



Gambar 2

Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Sektor *Real Estat*
(2011-2024)

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik yang disajikan oleh *Tech in Asia*, terlihat bahwa pertumbuhan sektor properti di Indonesia mengalami tren penurunan yang cukup signifikan dalam satu dekade terakhir. Pada tahun 2011, sektor ini masih mencatatkan pertumbuhan sebesar 7,68%, namun angka tersebut terus menurun setiap tahunnya. Pada tahun 2014, pertumbuhan hanya mencapai 5%, dan terus melandai hingga titik terendahnya pada tahun 2023, yaitu sebesar 1,43%. (Pahlevi, 2025).

Meskipun sempat mengalami pemulihan di tahun 2019 dengan pertumbuhan 5,76%, sektor ini kembali terpukul akibat pandemi COVID-19 di tahun 2020, yang menyebabkan pertumbuhan turun drastis menjadi 2,32%. Setelah itu, laju pertumbuhan tetap lesu dan belum mampu kembali ke tingkat sebelum pandemi. Baru pada tahun 2024, sektor ini menunjukkan sedikit perbaikan dengan pertumbuhan mencapai 2,5%. (Pahlevi, 2025).

Tingkat suku bunga Bank Indonesia (*BI Rate*) menjadi salah satu indikator penting yang mempengaruhi keputusan investasi di sektor properti. Ketika suku bunga tinggi, biaya pinjaman modal ikut meningkat, sehingga potensi keuntungan investasi menurun. Hal ini dibuktikan oleh penelitian sebelumnya yang menemukan bahwa kenaikan tingkat suku bunga BI berdampak negatif signifikan terhadap *return* saham sektor properti (Wulandari, 2022).

Selain itu, inflasi juga menjadi faktor krusial. Inflasi yang tinggi meningkatkan harga bahan baku, biaya operasional, serta menurunkan daya beli masyarakat, sehingga dapat menghambat permintaan properti. Penelitian terdahulu pada perusahaan sektor properti dan *real estate* menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan, di mana kenaikan inflasi cenderung meningkatkan return saham properti pada periode tertentu, namun juga membawa risiko ketidakpastian ekonomi (Indriani, 2019).

Data dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa suku bunga acuan BI7DRR mengalami fluktuasi dari 3,75% pada tahun 2020 menjadi 6,25% di pertengahan 2024. Sementara itu, tingkat inflasi tahunan sempat berada di titik terendah 1,68% pada 2021, kemudian melonjak hingga di atas 3% pada 2023-2024 (BPS, 2024). Perubahan kedua variabel ini memicu ketidakpastian dalam keputusan investasi, khususnya di sektor properti yang sensitif terhadap pembiayaan jangka panjang.

Periode 2020–2024 merupakan masa penuh tantangan bagi sektor properti di Indonesia. Pandemi COVID-19 yang melanda sejak awal 2020 telah memicu kontraksi tajam pada berbagai sektor ekonomi, termasuk properti dan *real estate*. Penurunan daya beli masyarakat akibat pembatasan aktivitas sosial dan ketidakpastian ekonomi mengakibatkan permintaan properti turun drastis hingga 50% pada masa awal pandemi (Pratama et al., 2022).



Sumber : Data Books, Bank Indonesia.

Gambar 3

Pergerakan Suku Bunga Acuan *BI-Rate* (Januari 2019-April 2024)

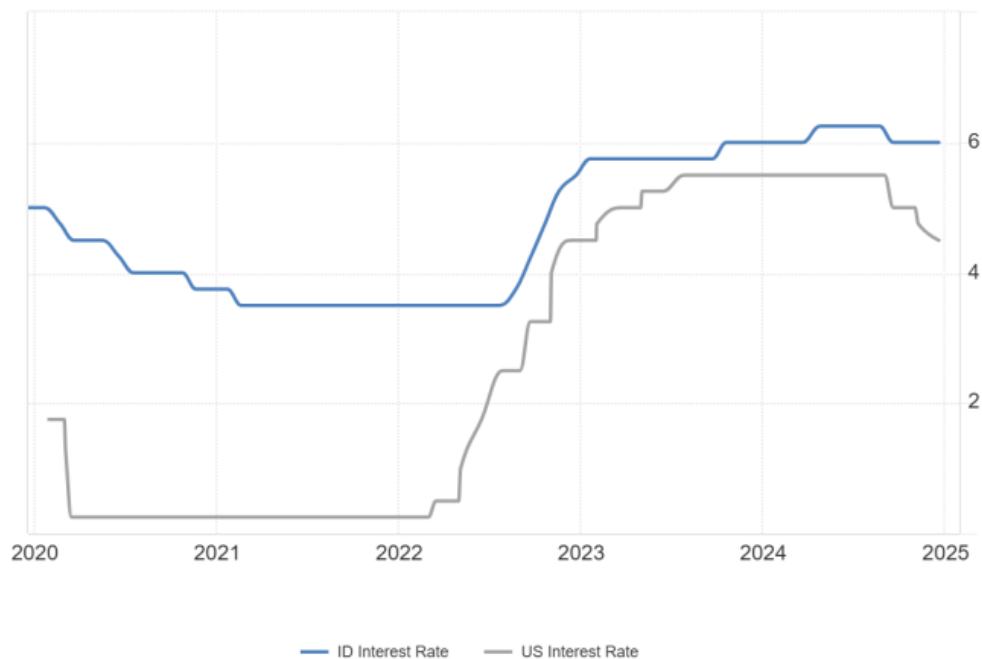
Sektor properti Indonesia dalam beberapa tahun terakhir mengalami gejolak yang cukup signifikan akibat tekanan ekonomi makro, khususnya terkait suku bunga dan inflasi. Sejak tahun 2022, Bank Indonesia secara bertahap telah menaikkan suku bunga acuan (*BI rate*) sebagai respons terhadap kenaikan inflasi global yang dipicu oleh krisis energi dan tensi geopolitik seperti perang antara Rusia dan Ukraina. Kenaikan *BI rate* dari

3,5% pada awal tahun 2022 menjadi 6,25% pada tahun 2024 berdampak langsung pada kenaikan suku bunga kredit perbankan, khususnya kredit kepemilikan rumah (KPR) dan pembiayaan investasi. Akibatnya, biaya pembiayaan menjadi lebih tinggi dan berdampak pada menurunnya minat investor terhadap sektor properti, baik dari perusahaan pengembang maupun investor perorangan (Bank Indonesia, 2024).

Data Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa harga saham perusahaan properti mengalami fluktuasi signifikan selama 2020–2024, seiring ketidakpastian akibat pandemi, kenaikan inflasi, dan kebijakan suku bunga tinggi oleh Bank Indonesia. Saham perusahaan seperti PT Ciputra Development Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk menunjukkan volatilitas tinggi selama periode ini, mencerminkan sensitivitas investor terhadap kebijakan suku bunga dan tekanan inflasi (Pratiwi & Dwiridotjahjono, 2022).

Penelitian terbaru juga menunjukkan bahwa baik tingkat suku bunga maupun inflasi memiliki dampak yang saling terkait dalam mempengaruhi perilaku investor di sektor properti. Dalam beberapa studi, investor cenderung menahan keputusan investasi ketika suku bunga tinggi dan inflasi tidak stabil, mengingat risiko kenaikan biaya proyek dan penurunan permintaan konsumen (Carolina & Natsir, 2022). Selain itu, studi lain menunjukkan bahwa variabel eksternal seperti inflasi dan suku bunga berperan penting dalam mempengaruhi *return* saham dan keputusan investasi pada sektor properti di Indonesia (Gratia & Sugiri, 2014).

Selain ketidakpastian akibat fluktuasi suku bunga dan inflasi, sektor properti Indonesia juga menghadapi tekanan berat dari kenaikan harga bahan bangunan penting seperti semen dan baja. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), indeks harga semen naik sekitar 10,4% pada 2022 dibandingkan 2021, sementara harga baja naik sekitar 9,2% dalam periode yang sama akibat disrupsi rantai pasok global dan kenaikan harga energi (BPS, 2023).

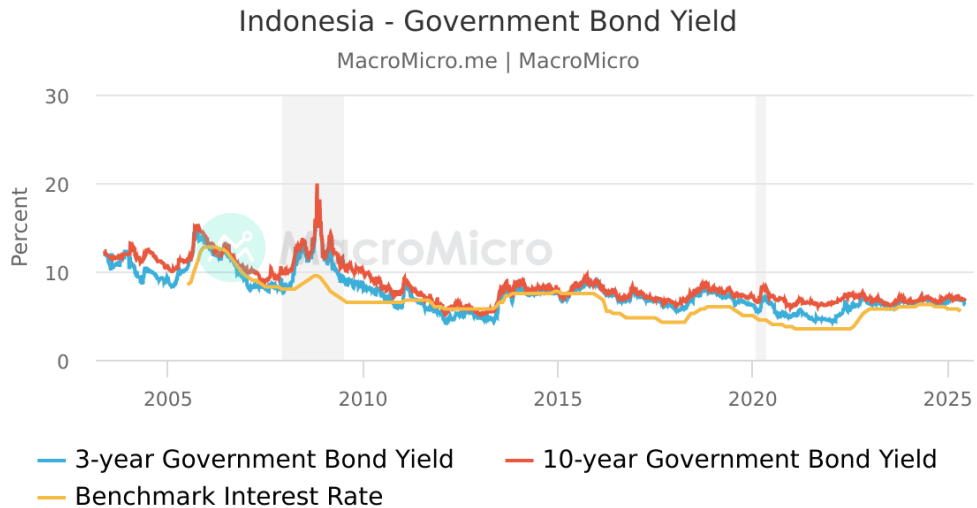


Sumber: tradingeconomics.com

Gambar 4

Grafik: BI Rate vs FFR Feb. 2019 – Dec. 2024

Grafik di atas memperlihatkan perkembangan suku bunga acuan Bank Indonesia (*BI Rate*) dan Federal Funds Rate (FFR) Amerika Serikat dari tahun 2020 hingga akhir 2024. Selama periode tersebut, *BI Rate* mengalami penurunan signifikan pada awal pandemi COVID-19, kemudian stabil di level rendah hingga pertengahan 2022. Seiring meningkatnya tekanan inflasi global dan pengetatan likuiditas, *BI Rate* mulai dinaikkan secara bertahap sejak akhir 2022 hingga mencapai level 6% pada akhir 2023 dan dipertahankan sepanjang 2024. Sementara itu, FFR juga menunjukkan pola serupa turun tajam di awal pandemi, kemudian naik agresif mulai 2022 hingga pertengahan 2023, sebelum akhirnya mulai menurun kembali pada paruh kedua 2024. Dinamika kedua suku bunga acuan ini mencerminkan respons kebijakan moneter yang erat kaitannya dengan kondisi ekonomi global, inflasi, serta stabilitas nilai tukar, dan secara langsung mempengaruhi iklim investasi di Indonesia, khususnya di sektor properti.



Sumber: MacroMicro, 2024

Gambar 5

Indonesia - Government Bond Yield

Berdasarkan grafik tren tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia (garis kuning) dan Indeks Harga Rumah di Indonesia selama periode 2020–2024, terlihat adanya pola hubungan yang cukup erat antara kebijakan suku bunga dan perkembangan sektor properti. Ketika Bank Indonesia menaikkan suku bunga secara agresif sejak pertengahan 2022 hingga 2023 grafik menunjukkan bahwa indeks harga rumah cenderung melambat pertumbuhannya bahkan sempat mengalami koreksi. Hal ini mengindikasikan bahwa biaya pembiayaan proyek properti maupun pembelian rumah oleh konsumen meningkat, sehingga berdampak pada penurunan minat investasi dan permintaan di pasar properti.

Hasil analisis menunjukkan bahwa suku bunga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi. Ketika suku bunga naik, perusahaan cenderung menunda atau mengurangi rencana investasinya karena biaya pembiayaan yang lebih tinggi. Sebaliknya, ketika suku bunga turun, perusahaan lebih terdorong untuk melakukan ekspansi dan melakukan investasi baru karena kondisi pembiayaan yang lebih menguntungkan. Inflasi juga memengaruhi keputusan investasi, meskipun dampaknya tidak selalu sekuat suku bunga.

Penelitian ini penting untuk menganalisis pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap keputusan investasi pada perusahaan properti selama periode 2020-2024. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kerangka empiris yang bermanfaat bagi pelaku industri, investor, dan pembuat kebijakan dalam menanggapi dinamika ekonomi saat ini.

Penelitian mengenai pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Inflasi terhadap Keputusan Investasi telah banyak dilakukan, baik dalam konteks makroekonomi maupun pada sektor industri tertentu. Hasil penelitian pun bervariasi, tergantung pada sektor, periode waktu, serta indikator yang digunakan. Penelitian oleh (Saputra, Yudha, & Ulnisa, 2024) menunjukkan bahwa hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel tingkat suku bunga dan nilai tukar tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Temuan serupa dikemukakan oleh (Nugrahaeni & Nugraeni, 2024) Penelitian menunjukkan hanya nilai tukar yang berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas bank konvensional (2022–2023), sedangkan inflasi dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan.

Penelitian oleh (Saputra, Yudha & Ulnisa, 2024) Penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di BEI. Hasil ini konsisten dengan temuan (Amelia & Ardini, 2019), yang menyatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan. Secara parsial maupun simultan, variabel independen dalam penelitian ini juga tidak berpengaruh signifikan.

Berdasarkan uraian latar belakang, fenomena, dan studi terdahulu, ditemukan bahwa pengaruh variabel makroekonomi seperti suku bunga dan inflasi terhadap keputusan investasi masih menunjukkan hasil yang bervariasi dan tidak konsisten. Beberapa penelitian menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan dan negatif terhadap investasi, sementara yang lain tidak menemukan pengaruh yang berarti. Hal serupa juga terjadi pada variabel inflasi, yang dalam beberapa studi menunjukkan pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi, namun pada studi lain justru tidak berpengaruh. Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berjudul: **"Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Inflasi terhadap Keputusan Investasi pada Perusahaan Sektor Properti Periode 2020–2024"**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Pertumbuhan ekonomi pascapandemi mengalami inflasi global tinggi, krisis energi, hingga dampak geopolitik.
2. PDB sektor properti mengalami penurunan drastis dalam 1 dekade terakhir.
3. Pelemahan kinerja sektor properti dipengaruhi oleh tekanan pandemi
4. Ketidakpastian dalam keputusan investasi disebabkan fluktuasi suku bunga dan inflasi.
5. Kenaikan tingkat suku bunga berdampak negatif pada return saham di properti.
6. Kenaikan inflasi membuat ketidakpastian ekonomi.
7. Penurunan daya beli masyarakat akibat pembatasan aktivitas sosial dan ketidakpastian ekonomi.
8. *BI Rate* mempengaruhi suku bunga kredit.
9. Terdapat ketidakkonsesistenan dalam penelitian terdahulu.

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus, maka penelitian ini memiliki beberapa batasan masalah sebagai berikut :

1. Pertumbuhan ekonomi pascapandemi PDB sektor properti tidak menjadi fokus penelitian.
2. Pelemahan kinerja sektor properti tidak dikaji lebih mendalam.

3. Fokus penelitian diarahkan ke fluktuasi suku bunga, inflasi dan keputusan investasi.
4. Penurunan daya beli masyarakat tidak menjadi fokus penelitian.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Periode 2020–2024?
2. Bagaimana Pengaruh Inflasi Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Periode 2020–2024?
3. Bagaimana Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Secara Simultan Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Periode 2020–2024?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk menemukan bukti empiris atas hal-hal sebagai berikut :

1. Menganalisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Keputusan Investasi pada Perusahaan Sektor Properti periode 2020–2024.
2. Menganalisis Pengaruh Inflasi Terhadap Keputusan Investasi pada Perusahaan Sektor Properti periode 2020–2024.

3. Menganalisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Inflasi secara simultan terhadap Keputusan Investasi pada Perusahaan Sektor Properti periode 2020–2024.

F. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur dan wawasan dalam bidang ekonomi makro dan keuangan perusahaan, khususnya mengenai hubungan antara variabel makroekonomi (suku bunga dan inflasi) dengan keputusan investasi.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pihak yang berkepentingan yaitu sebagai berikut :

a. Bagi Manajer atau Pihak Manajemen Perusahaan:

Memberikan informasi yang berguna untuk pengambilan keputusan investasi, dengan mempertimbangkan dinamika Suku Bunga dan Inflasi sebagai faktor eksternal yang penting.

b. Bagi Investor dan Analis Keuangan:

Menjadi bahan pertimbangan dalam menilai kelayakan investasi di perusahaan sektor properti berdasarkan sensitivitas terhadap kondisi makroekonomi.

c. Bagi Pemerintah dan Regulator (seperti Bank Indonesia, OJK):

Memberikan gambaran mengenai bagaimana kebijakan suku bunga dan kondisi inflasi dapat memengaruhi aktivitas investasi di sektor properti, sehingga dapat digunakan dalam menyusun kebijakan ekonomi yang lebih tepat sasaran.

G. Sistematika Penelitian

Sistematika dalam penelitian ini digunakan untuk menyajikan secara garis besar isi dari setiap bab dalam skripsi, sehingga dengan membaca sistematika ini pembaca memperoleh gambaran umum dari apa yang akan dibahas dalam keseluruhan isi skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari uraian mengenai teori-teori yang relevan, hasil penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini terdiri dari penjelasan mengenai jenis penelitian, populasi dan sampel, variabel dan pengukuran, metode pengumpulan data, instrumen penelitian, teknik analisis data, dan jadwal penelitian.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan terhadap hasil dari penelitian tersebut.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya dan pihak terkait.