BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam industri dan sektor investasi, peningkatan dalam perdagangan produk dipicu oleh perkembangan dalam dunia bisnis. Sekarang ini, Indonesia berada di posisi keempat terkait perihal jumlah penduduk, mencapai 269 juta jiwa. Karena itu, Indonesia merupakan pasar yang besar untuk investasi dan menyediakan peluang yang menguntungkan. Sesuai dengan pandangan ahli, investasi adalah kepercayaan untuk mengalokasikan dana sekarang ini dengan asumsi memperoleh hasil yang lebih banyak pada hari berikutnya.

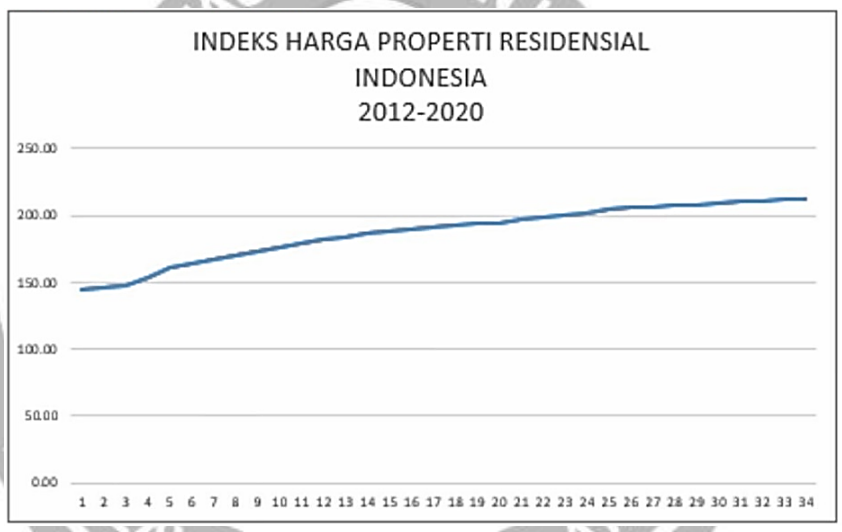
Para investor memerlukan *platform* atau tempat yang memudahkan mereka dalam memilih berbagai jenis aset sesuai dengan preferensi mereka. Pasar modal adalah wadah yang memungkinkan para penanam modal untuk mengalokasikan dana mereka dengan asumsi mendapatkan *return* atas investasi. Saham adalah instrumen investasi yang dikenal oleh banyak orang. Ketika investor menanamkan modalnya, mereka harus mempertimbangkan beberapa aspek penting dari perusahaan untuk mencapai *return* yang diinginkan.

Investor tentu ingin mencapai *return* positif (capital gain) dan menghindari kerugian modal (capital loss). *Return* yang tinggi biasanya berkaitan dengan tingkat ketidakpastian yang lebih besar (*high risk*). Untuk mengurangi ketidakpastian ini, investor harus melakukan diversifikasi portofolio mereka ketika mengalokasikan modal. Di pasar modal, informasi publik dapat dipakai oleh penanam modal untuk membuat pemilihan investasi yang lebih baik.

Properti ialah suatu keperluan dasar manusia yang berhubungan terhadap rasa aman dan kenyamanan di tempat tinggal. Bisnis properti melibatkan kegiatan seperti pembelian, penjualan, dan penyewaan properti

dengan tujuan memperoleh keuntungan. Contoh properti termasuk rumah, gedung, apartemen, infrastruktur, dan lain sebagainya. Pertumbuhan industri properti di Indonesia dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pembangunan infrastruktur, permintaan akan tempat tinggal, dan pertumbuhan penduduk. Di Indonesia, industri properti mengalami perkembangan pesat. Berikut ialah data IHPR Indonesia dalam rentang waktu 2012-2020 didasarkan pada Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia (2020).

Gambar 1.1. Grafik IHPR Indonesia tahun 2012-2020



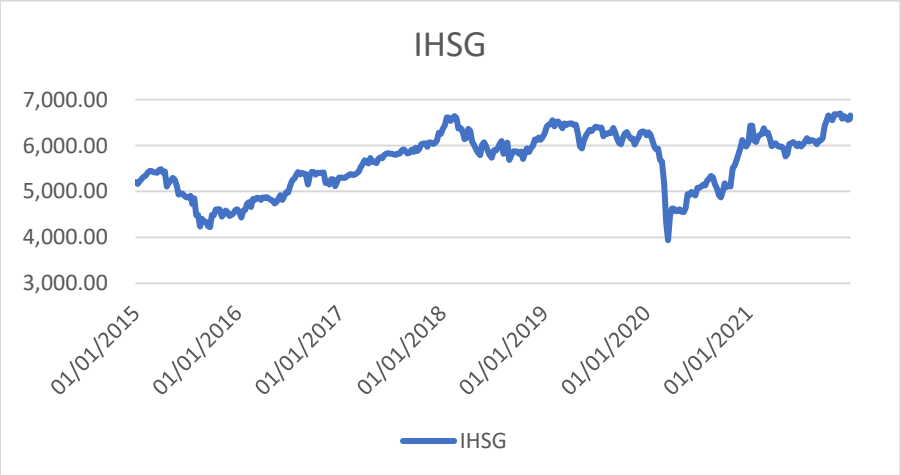
Sumber: (SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL, 2020)

Dari gambar tersebut, dapat memberi kesimpulan bahwa permintaan akan properti residensial terus mengalami peningkatan seiring dengan peningkatan harga properti residensial dari tahun ke tahun. Bisnis properti di Indonesia memiliki pesona yang tinggi dan hasil yang cerah. Penanam modal global banyak mendukung sistem permodalan di Indonesia, dengan bermitra dengan mitra lokal yang memiliki pemahaman mendalam tentang kondisi dalam negeri. Saat 2019, industri real estate di Indonesia berkontribusi sekitar 2,77 persen terhadap produk domestik bruto (PDB) negara (Hussy, 2020).

Karena pandemi Covid-19 yang begitu cepat menyebar, tahun 2020 merupakan tahun yang sulit bagi semua orang di seluruh dunia. Menurut WHO, virus Covid-19 telah mencapai proporsi pandemi, yang berarti penyebarannya telah mencapai banyak negara dan benua, serta telah menginfeksi banyak orang. WHO menggambarkan pandemi berdasarkan cakupan penyebarannya, bukan seberapa parah penyakit tersebut. Tertanggal 13 April 2020, Covid-19 telah menyerang lebih dari 200 negara di seluruh dunia, dengan 1.923.937 kasus infeksi, 120.600 kematian, dan 444.711 kasus sembuh di Indonesia. Tertanggal 19 April 2020, Amerika Serikat melaporkan 587.173 kasus terinfeksi Covid-19, sementara Indonesia mencatat 4.839 kasus terinfeksi, 459 kasus kematian, dan 426 kasus sembuh (Worldometers).

Dampak pandemi Covid-19 sangat signifikan terhadap ekonomi dunia, mengakibatkan lumpuhnya berbagai sektor. Sampai sekarang ini, dunia masih mencari solusi untuk mengatasi dampak krisis kesehatan ini. Aktivitas yang melibatkan pertemuan fisik, seperti konferensi, pameran, dan acara lainnya, terhambat karena pandemi ini. Pandemi Covid-19 juga telah menyebabkan penurunan signifikan dalam Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).

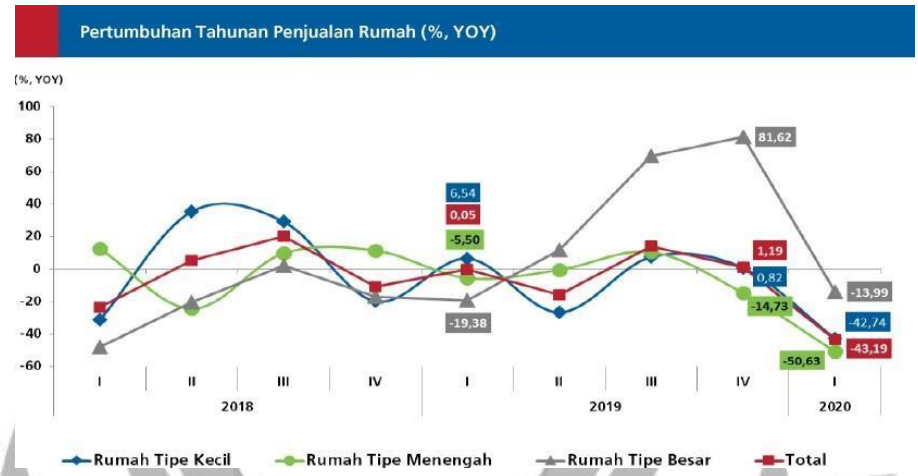
Gambar 1.2. Grafik Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)



Sumber: (*finance.yahoo.com*, t.t.)

Gambar 1.2 memvisualisasikan pergerakan IHSG dari tahun 2015 hingga tahun 2020, memperlihatkan fluktuasi yang terjalin selama periode tersebut. Bulan Maret 2020 mencatatkan angka terendah dalam penutupan harga IHSG, yakni Rp 3.937,63. Pada bulan tersebut, IHSG mengalami penurunan yang sangat besar.

Gambar 1.3. Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah



Sumber: (SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL, 2020)

Faktor-faktor berikut ialah hal penting dalam berjalannya strategi penjualan dalam berbagai bidang usaha, termasuk bisnis properti. Salah satu dampak dari pandemi Covid-19 adalah berkurangnya aktivitas penjualan dalam bisnis properti residensial.

Survei harga properti residensial triwulan I tahun 2020 menandakan penurunan sebanyak -43,19% (year-over-year) setelah mengalami pertumbuhan sebanyak 1,19% (year-over-year) pada kuartal keempat tahun 2019. Semua ukuran rumah, mulai dari rumah sederhana hingga rumah mewah, mengalami penurunan penjualan saat 2020 (Bank Indonesia, 2020). Dampak epidemi Covid-19 terhadap pasar real estat sangat besar. Sejak triwulan I tahun 2018 hingga antisipasi triwulan II tahun 2020, grafik perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tiga kategori rumah menandakan perlambatan pada rumah tipe menengah dan besar.

Meskipun kenaikan IHPR tahunan dan triwulanan untuk rumah-rumah tersebut masing-masing sebanyak 1,44 dan 1,03 persen, pada kuartal keempat tahun 2019, peningkatan ini menurun pada kuartal pertama tahun 2020. Penjualan rumah untuk satu keluarga juga terkena dampak negatif dari pandemi Covid-19. 19 epidemi.

Agar mengamankan penurunan penjualan rumah tipe kecil hingga menengah, yang sangat bergantung pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai minat besar konsumen, sektor perbankan telah memberikan kebijakan depresiasi suku bunga guna mendorong penjualan rumah tipe tersebut. Data Pertumbuhan Penjualan Rumah dan Suku Bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (2020) mencerminkan upaya ini.

Covid-19 telah merusak kinerja perusahaan dalam sub-sektor properti dan *real estate*, seperti yang terlihat dari contoh beberapa industri yang mengalami pelemahan fundamental saat 2020.

Tabel 1.1. Pendapatan Tahun 2017-2020
Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate*

No	Kode	Nama Perusahaan	2017	2018	2019	2020
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	7 T	5 T	3,7 T	4,9 T
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	3 T	3,9 T	3,4 T	1,4 T
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	1 T	962 M	950 M	242 M
4	BKSL	Sentul City Tbk.	1,6 T	1,3 T	0,9 T	0,4 T
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	10 T	6,6 T	7 T	6,1 T
6	CTRA	Ciputra Development Tbk.	6,4 T	7,6 T	7,6 T	8 T
7	DILD	Intiland Development Tbk.	2,2 T	2,5 T	2,7 T	2,8 T
8	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	84 M	134 M	74 M	32 M
9	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	2,4 T	2,3 T	2,4 T	2,1 T
10	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	2,9 T	2,7 T	2,2 T	2,3 T
11	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.	1,4 T	2,1 T	1,6 T	1,8 T
12	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	9,9 T	11,2 T	12,1 T	11,8 T
13	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	1,2 T	1,3 T	1,4 T	1,1 T
14	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	5,7 T	7 T	7,2 T	3,9 T
15	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	5,6 T	5,6 T	5,9 T	5 T

Sumber: (*www.idx.co.id*, t.t.)

Pendapatan dari bisnis properti dan real estate disajikan pada Tabel 1.1 untuk tahun-tahun menjelang munculnya pandemi Covid-19 (2017-2019) dan tahun pertama pandemi (2020). Dilihat dari tabel ini, terlihat bahwa perusahaan-perusahaan dalam sektor industri properti mengalami penurunan atau pelemahan dalam pendapatan mereka. Hal ini berpotensi berdampak negatif pada laba bersih setiap perusahaan pada sektor industri properti dan *real estate*.

Tabel 1.2 menampilkan data laba bersih perusahaan dalam sektor industri properti dan *real estate* saat-tahun sebelum Covid-19, yakni dari tahun 2017 hingga 2019, serta awal tahun pandemi Covid-19, yaitu tahun 2020. Dari tabel tersebut, terlihat bahwa perusahaan-perusahaan dalam sektor industri properti juga mengalami penurunan atau pelemahan dalam laba bersih mereka. Hanya sedikit industri yang berhasil mencatatkan laba bersih positif saat 2020.

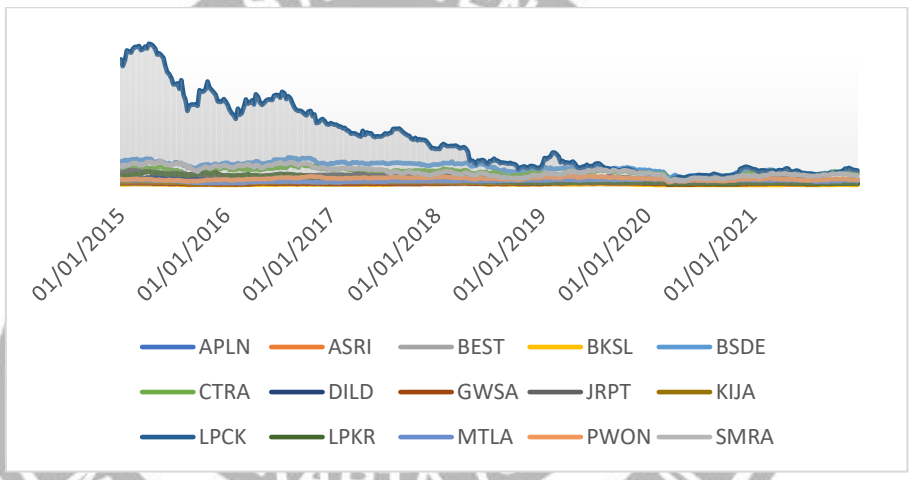
Tabel 1.2. Laba Bersih Tahun 2017-2020
Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate*

No	Kode	Nama Perusahaan	2017	2018	2019	2020
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	1.3 T	41 M	-8 M	-136 M
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	1,3 T	0,9 T	1,01T	-1,02 T
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	483 M	422 M	380 M	-115 M
4	BKSL	Sentul City Tbk.	0,4 T	0,3 T	49 M	-0,6 T
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	4,9 T	1,2 T	2,7 T	0,2 T
6	CTRA	Ciputra Development Tbk.	0,8 T	1,1 T	1,1 T	1,3 T
7	DILD	Intiland Development Tbk.	297 M	203 M	251 M	76 M
8	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	190 M	212 M	128 M	-50 M
9	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	1,1 T	1 T	1 T	924 M
10	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	84 M	40 M	118 M	-47 M
11	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.	366 M	196 M	310 M	-3,6 T
12	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	-0,3 T	0,7 T	-1,9 T	-8,8 T
13	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	451 M	481 M	486 M	272 M
14	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	1,8 T	2,5 T	2,7 T	0,9 T
15	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	0,3 T	0,4 T	0,5 T	0,1 T

Sumber: (*www.idx.co.id*, t.t.)

Pandemi Covid-19 telah meyodorkan efek yang sangat buruk pada kinerja perusahaan dalam industri properti dan *real estate*. Dampak tersebut terlihat jelas melalui penurunan laba bersih dan pendapatan perusahaan-perusahaan dalam industri ini. Bahkan, beberapa perusahaan bahkan mencatatkan laba bersih yang bernilai negatif. Selain itu, penurunan dalam industri properti dan *real estate* juga tercermin dalam nilai saham perusahaan-perusahaan tersebut, terutama selama tahun 2020.

Gambar 1.4. Grafik Harga Saham Perusahan Properti dan *Real Estate*



Sumber: (*finance.yahoo.com*, t.t.)

Pada gambar 1.4, grafik menvisualisasikan bahwa harga saham perusahaan dalam industri properti dan *real estate* terus mengalami penurunan tanpa adanya peningkatan yang mencolok sejak tahun 2020. Saat 2018, harga saham sempat mengalami depresiasi, tetapi saat 2019, terjalin peningkatan. Kemudian, saat 2020, harga saham mengalami depresiasi kembali, dan meskipun terjalin peningkatan saat 2021, perubahan tersebut tidak begitu signifikan atau besar.

Dengan mempertimbangkan konteks yang telah diuraikan, penulis memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul **"Analisis Perbedaan *Risk* dan *Return* Investasi Saham Perusahaan Sebelum dan Sesudah Covid-19 di Indonesia pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Sudah IPO di Tahun 2018"**.

B. Perumusan Masalah

Konteks riset ini menginformasikan serangkaian pertanyaan penelitian berikut:

1. Apakah ada perbedaan pada risiko saham di perusahaan properti dan *real estate* sebelum dan sesudah terjalin pandemic Covid-19 di Indonesia?
2. Apakah ada perbedaan pada *return* saham di perusahaan properti dan *real estate* sebelum dan sesudah terjalin pandemic Covid-19 di Indonesia?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Untuk memastikan penelitian tetap terfokus dan tidak melenceng dari tujuan, serta untuk menghindari kebingungan dalam pembahasan dan analisis mengenai dampak pandemi Covid-19 terhadap risiko dan *return* saham dalam sub sektor properti dan real estate, riset ini membatasi cakupannya. Fokus utama riset berikut ialah pada data-data berikut: harga penutupan saham (closing price), Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), dan *return* mingguan. Sub sektor yang menjadi subjek penelitian adalah properti dan *real estate*.

Riset ini membagi periode waktu menjadi dua bagian untuk memahami perbedaan sebelum dan selama pandemi Covid-19. Periode pertama adalah dari tanggal 26 Februari 2018 hingga 24 Februari 2020, yang mencakup periode sebelum pandemi Covid-19. Sedangkan periode kedua adalah dari tanggal 2 Maret 2020 hingga 28 Februari 2022, yang mencakup periode selama pandemi Covid-19.

Dengan demikian, jangka waktu riset ini berlangsung dari tanggal 25 Februari 2018 hingga 28 Februari 2022, dengan tujuan agar analisis yang dilakukan dapat memberikan wawasan yang jelas tentang efek pandemi Covid-19 pada kinerja saham dalam sub sektor properti dan *real estate*.

D. Hipotesis

Hipotesis berikut ini dimungkinkan dari riset ini:

H1 : Tidak terdapat perbedaan pada risiko dan *return* investasi saham pada perusahaan properti dan *real estate* sesudah Covid-19 di Indonesia.

H2 : Terdapat perbedaan pada risiko dan *return* investasi saham pada perusahaan properti dan *real estate* sesudah Covid-19 di Indonesia

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berikut adalah beberapa tujuan yang ingin kami capai dengan riset ini:

a. Untuk membaca perbedaan risiko sebelum dan selama pandemi covid-19 di Indonesia.
b. Untuk membaca perbedaan *return* sebelum dan selama pandemi covid-19 di Indonesia.

2. Manfaat Penelitian

Berikut adalah beberapa contoh manfaat riset ini bagi kami:

a. Manfaat bagi Peneliti

   Penjelasan mengenai bagaimana epidemi Covid-19 di Indonesia telah mengubah tingkat pengembalian yang diharapkan dan tingkat risiko yang terkait dengan investasi saham di sektor properti dan real estate disajikan di sini.

b. Manfaat bagi Pihak Lain

   Temuan riset ini dapat menjadi sumber bagi siapa pun yang khawatir mengenai dampak wabah Covid-19 terhadap investasi atau pasar saham mereka. Riset ini juga berfungsi sebagai sumber daya yang

berguna bagi para peneliti yang melakukan penelitian mereka sendiri di bidang terkait.

c. Manfaat bagi Universitas

Riset ini dapat menjadi sumbangan pengetahuan yang dapat dipakai oleh universitas sebagai referensi, materi pembelajaran, dan sebagai bagian dari pengembangan program studi, terutama dalam program studi manajemen dengan fokus pada keuangan.

F. Sistem Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Menyajikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, hipotesis, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menyajikan mengenai landasan teori dan penelitian terdahulu mengenai risiko dan *return*.

BAB III METODE PENELITIAN

Pembahasan metodologi penelitian, termasuk desain, variabel, demografi, sampel, sumber data, teknik pengumpulan, dan analisis statistik.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Memberikan gambaran umum tentang perusahaan dengan mendiskusikan hasil penelitian, pengujian, dan analisis data.

BAB V PENUTUP

Menawarkan temuan dan rekomendasi.