

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu Jogiyanto (2003:5). Investasi adalah upaya untuk menjadi lebih kaya dengan cara memutarakan kelebihan dana yang dimilikinya. Menurut Ulfah Khaerani (2015:5) Investasi dibagi dalam dua jenis yaitu pertama investasi keuangan yang berupa: saham, obligasi, deposito, option, ekuitas internasional, warrant dan futures kemudian yang kedua adalah investasi fisik yang berupa :emas, tanah, mesin, rumah, property maupun derivatif.

Salah satu bentuk investasi yang cukup menjanjikan untuk sekarang ini adalah investasi dalam bentuk *property* dan *real estete*. Investasi ini bisa langsung dalam bentuk sebuah *property* ataupun saham dari perusahaan *property* yang sudah ada. *Property* adalah hak memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. *Property* mencakup pada yang berhubungan dengan tanah dan termasuk segala kegiatan yang dilakukan atas tanah tersebut misalnya adalah rumah, ruko, apartemen, kondominium, gedung, menara dan lain sebagainya Erwin Halim (2014:15). *Property* dan *real estate* mengandung makna *real property* dan *real estate*. *Real property* adalah setiap kepemilikan yang terpasang langsung ke tanah serta tanah itu sendiri. *Real property* tidak hanya mencakup bangunan dan struktur lainnya, tetapi juga hak-hak dan kepentingan. *Real property* dapat berupa sewa dan perumahan. *Real estate* adalah tanah ditambah apapun secara permanen tetap untuk itu termasuk bangunan, gedung dan barang-

barang lain yang melekat pada struktur. *Real estate* dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori besar berdasarkan penggunaannya yaitu : perumahan, komersial dan industri. Sedangkan contoh *real estate* termasuk tanah yang belum dikembangkan, rumah, kondominium, townhouse, gedung perkantoran, gedung toko ritel dan pabrik-pabrik. Dari pemahaman ini dapat disimpulkan bahwa *real estate* lebih cenderung kepada bentuk fisik seperti tanah atau bangunan sedangkan *real property* lebih mengacu pada kepemilikan terhadap fisik tanah dan bangunan. Atau bisa dikatakan *real estate* merupakan bagian dari *real property*.

Property dan *real estate* dipilih sebagai salah satu bentuk investasi dikarenakan oleh beberapa aspek. Pertama nilainya terus meningkat setiap tahun, kedua menjadi *passive income*, ketiga mudah dijadikan jaminan atau agunan, keempat bisa berinvestasi dengan modal kecil, kelima dengan menambah fasilitas akan menaikkan harga, dan yang keenam adalah bisa mendapat untung saat transaksi. Beberapa hal yang disebutkan tadi adalah kelebihan dari investasi fisik dalam bidang *property*. Investasi ini juga memiliki permasalahan yang cukup kompleks seperti pemilihan properti yang tepat untuk dijadikan investasi beberapa resiko seperti kebakaran dan rusak akibat kurangnya perawatan. Tetapi, terdapat alternatif lain dalam investasi *property* yaitu dengan membeli saham dari perusahaan *property* yang sudah ada.

Pasar modal adalah pasar yang didalamnya berbagai instrumen keuangan atau sekuritas jangka panjang dapat diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang (obligasi) ataupun modal sendiri (saham), baik yang

diterbitkan oleh pemerintah maupun perusahaan swasta. Salah satu instrumen yang diperjualbelikan di pasar modal adalah saham. Saham adalah satuan nilai dalam berbagai instrumen finansial yang memiliki acuan pada bagian kepemilikan perusahaan.

Saham dipilih sebagai investasi dikarenakan oleh beberapa hal. Kelebihan dari investasi saham yang pertama adalah adanya *capital gain*. *Capital gain* adalah keuntungan dari hasil jual saham berupa kelebihan nilai jual dari nilai beli saham. Saham merupakan surat berharga yang paling populer diantara surat berharga yang ada di pasar modal dibandingkan dengan investasi lainnya. Saham memungkinkan pemodal untuk mendapatkan return atau keuntungan yang lebih besar dalam waktu yang relatif singkat (*high return*). Selain memiliki *high return*, saham juga memiliki sifat *high risk* yaitu suatu ketika harga saham dapat jatuh secara cepat atau sahamnya dihapuskan pencatatannya dari bursa sehingga untuk jual-beli harus mencari pembeli atau penjual sendiri dari saham yang tidak memiliki patokan pasar. Keuntungan yang kedua adalah memperoleh dividen. Dividen merupakan keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada pemegang saham. Akan tetapi tidak seluruh keuntungan perusahaan dibagikan kepada pemegang saham, ada sebagian yang ditanam kembali. Perusahaan tidak selalu membagikan deviden kepada para pemegang saham tetapi tergantung dengan kondisi dari perusahaan itu sendiri. Misalnya saja perusahaan mengalami kerugian tentu saja dividen tidak akan dibagikan. Disamping keuntungan saham juga memiliki risiko. Risiko yang pertama adalah *capital loss*. *Capital loss* adalah kebalikan dari *capital gain*. *Capital loss* adalah kondisi dimana harga jual

saham yang dimiliki dibawah harga belinya. Risiko yang kedua adalah risiko *likuiditas*. Risiko *likuiditas* adalah perusahaan yang sahamnya dimiliki dinyatakan bangkrut oleh pengadilan atau perusahaan tersebut dibubarkan.

Menurut Cheng (1997) dalam melakukan pemilihan investasi di pasar modal dipengaruhi oleh informasi fundamental dan teknikal. Informasi fundamental adalah informasi kinerja dan kondisi internal perusahaan yang cenderung dapat dikontrol, sedangkan informasi teknikal adalah informasi kondisi makro seperti tingkat pergerakan suku bunga, nilai tukar mata uang, inflasi, indeks saham di pasar dunia serta kondisi keamanan dan politik.

Salah satu informasi teknikal seperti tingkat suku bunga dapat berpengaruh dalam pergerakan saham di bursa efek. Suku bunga merupakan harga atas dana yang dipinjam (Relly and Brown,1997). Suku bunga Bank Indonesia adalah suku bunga dengan tenor satu bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal (*stance*) kebijakan moneter (Siamat, 2005). BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik (bi.go.id).

Dalam menjalankan tugasnya Bank Indonesia menggunakan beberapa alat atau piranti moneter yang terdiri dari Giro Wajib Minimum (*reserve requirement*), fasilitas diskonto, himbauan moral dan operasi pasar terbuka. Dalam operasi pasar terbuka Bank Indonesia dapat melaksanakan transaksi jual beli surat berharga termasuk SBI. Sertifikat Bank Indonesia adalah surat

berharga atas unjuk dalam Rupiah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia sebagai pengakuan hutang berjangka waktu pendek dengan sistem diskonto.

UU No.13 tahun 1968 tentang Bank Sentral. Bank Indonesia memiliki tugas yang salah satunya adalah sebagai otoritas moneter yaitu membantu pemerintah dalam mengatur, menjaga dan memelihara kestabilan rupiah.

SBI diterbitkan bertujuan untuk memelihara kestabilan nilai rupiah. Apabila terdapat kondisi dimana jumlah uang primer (uang kartal dan uang giral di Bank Indonesia) berlebihan maka akan mengganggu kestabilan nilai rupiah. Bank Indonesia kemudian menerbitkan SBI dan dijual untuk mengurangi kestabilan uang primer tersebut. Nilai suku bunga SBI tergantung oleh kondisi makro yang berkembang di Indonesia.

Pada tahun 2014 Bank Indonesia merespon melemahnya nilai tukar untuk mengarahkan defisit transaksi berjalan ke tingkat yang lebih sehat. Turunnya nilai tukar terutama dipicu oleh terus berlanjutnya defisit transaksi berjalan dan sentimen eksternal serta dinamika politik nasional. Namun perkembangan positif dari struktur mikro pasar valas domestik, kebijakan *dual intervention*, dan pasar keuangan yang semakin dalam bersinergi menghasilkan volatilitas nilai tukar dalam koridor yang stabil. (Laporan Perekonomian Indonesia 2014)

Nilai tukar (kurs) diartikan sebagai alat perbandingan nilai tukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara asing lain (Hasibuan,2005). Sedangkan menurut Sukirno (2010) nilai tukar atau kurs merupakan sesuatu nilai yang menunjukkan harga mata uang suatu negara yang mempunyai perbedaan nilai tukar yang berbeda dengan negara lain. Sedangkan menurut

Adiningsing, dkk (1998), nilai tukar rupiah adalah harga rupiah terhadap mata uang negara lain. Ini bisa diartikan bahwa nilai tukar rupiah merupakan nilai mata uang rupiah yang ditranslasikan ke dalam mata uang negara lain. Misalnya nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika, nilai tukar rupiah terhadap yen Jepang dan yang lainnya.

Nilai tukar atau kurs dapat juga didefinisikan sebagai jumlah uang domestik yang dibutuhkan, yaitu banyaknya rupiah yang dibutuhkan untuk memperoleh satu unit mata uang asing. Madura (1995), menyatakan bahwa nilai tukar mata uang merupakan harga mata uang suatu negara yang dinyatakan dalam mata uang negara lainnya.

Terdapatnya Kepemilikan asing yang masih mendominasi dalam kepemilikan saham di bursa efek Indonesia mengakibatkan bursa saham mudah terpengaruh oleh kondisi ekonomi global karena kemampuan finansial dari para pemilik saham tersebut. Dengan tidak stabilnya kurs dolar maka suku bunga akan sedikit banyak berpengaruh. Suku bunga yang berubah-ubah juga akan mempengaruhi inflasi sebuah negara.

Inflasi adalah kenaikan harga-harga dalam periode waktu tertentu. Inflasi dihitung oleh badan pusat statistik setiap bulan dengan cara membandingkan perubahan harga-harga berbagai barang dan jasa dengan harga-harga pada tahun yang menjadi tahun dasar perhitungan. Inflasi dapat terjadi disebabkan oleh pertama terjadinya ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran. Kedua terjadinya peningkatan harga produksi yang mengakibatkan harga jual barang dan jasa meningkat. Ketiga adalah

peredaran uang yang melampaui pertumbuhan produksi barang dan jasa. Markus Peter (2011:83).

Berbicara tentang inflasi tidak akan lepas oleh suku bunga. Apabila inflasi meningkat pemerintah akan melakukan intervensi pasar jika penyebab dari inflasi adalah kelebihan permintaan maka dalam jangka pendek pemerintah dapat menaikkan tingkat suku bunga. Tujuan dari dinaikannya suku bunga adalah untuk menarik masyarakat untuk menabungkan uangnya.

Dalam laporan perekonomian Indonesia pada tahun 2014. Bank Indonesia untuk menahan ekspektasi inflasi yang sesuai dengan pencapaian sasaran inflasi meneruskan kebijakan suku bunga ketat dengan mempertahankan BI Rate pada level 7,50% sementara suku bunga *Deposit Facility* (DF) dan *Lending Facility* (LF) juga tetap, masing-masing sebesar 5,75% dan 7,50% hingga pada bulan November 2014. (Bank Indonesia :2014).

Panangian Simanungkalit mengatakan dengan rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga SBI yang diperkirakan bakal melandai menjadi 5,75% adalah salah satu faktor bahwa properti akan tumbuh positif pada tahun 2016 dengan proyeksi ekonomi dan iklim bisnis yang membaik. Beberapa faktor lain yang mempengaruhi pulihnya sektor properti tahun depan antara lain adalah pertama kebijakan relaksasi kredit property melalui LTV yang berlaku efektif Juli 2015 akan sangat terasa pada kuartal pertama 2016. Kedua, kredit property tumbuh 15% lebih tinggi dibandingkan dengan tahun ini (2015). Ketiga, tumbuhnya pasar perumahan. (kompas.com)

Untuk memiliki sebuah property salah satunya rumah beberapa orang memilih dengan cara mencicil lewat KPR (kredit kepemilikan rumah). KPR masih menjadi sumber pembiayaan yang dominan bagi konsumen dalam pembelian property dengan suku bunga rata-rata 9%-12%.(Bank Indonesia,2015)

Semakin rendah BI rate maka semakin rendah pula suku bunga KPR. Seperti yang dikatakan oleh Direktur Utama Bank BTN Maryono .Bank BTN menurunkan suku bunga kredit kepemilikan rumah (KPR). Kebijakan itu mengacu dari turunnya suku bunga Bank Indonesia di level 7.50 persen yang mulai berlaku pada 18 februari 2015. (Trimbunnews.com, 2015)

Sektor property adalah salah satu sektor penting dalam perekonomian indonesia. Sektor property juga merupakan salah satu indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Sektor property adalah sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian indonesia (Santoso,2005).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “ANALISIS PENGARUH KURS, INFLASI DAN SUKU BUNGA SBI, TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA INDONESIA PERIODE 2010-2014”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 2) Bagaimana pengaruh suku bunga SBI terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* Bursa Efek Indonesia?
- 3) Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* Bursa Efek Indonesia?
- 4) Bagaimana pengaruh nilai tukar, suku bunga SBI dan inflasi terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* Bursa Efek Indonesia secara bersama-sama?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

- 1) Menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- 2) Menganalisis pengaruh suku bunga SBI terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- 3) Menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- 4) Menganalisis pengaruh nilai tukar, suku bunga SBI dan inflasi terhadap harga saham sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara bersama sama

D. Manfaat penelitian

- 1) Bagi Peneliti

Untuk peneliti sendiri, penelitian ini dapat memberikan pengalaman yang berharga dan pengetahuan tentang pasar modal dan perusahaan *property* dan *real estate* lebih dalam.

- 2) Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian yang selanjutnya.

- 3) Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan dasar dalam pengambilan keputusan para investor sebelum melakukan kegiatan investasi.

- 4) Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat memberikan informasi tentang pengaruh dari nilai tukar, suku bunga SBI dan inflasi terhadap harga saham perusahaan. Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan acuan perusahaan untuk menentukan harga saham dimasa mendatang.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan teori yang menjelaskan tentang variabel variabel yang digunakan dalam penelitian, kerangka pemikiran, penelitian terdahulu dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, definisi operasional dan pengukuran variabel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, desain pengambilan sampel dan metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hasil analisis data yang diperoleh dengan menggunakan alat analisis yang

diperlukan dalam penelitian. Serta akan disajikan hasil penelitian beserta pembahasannya.

BAB V

PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan penelitian dan saran-saran yang perlu disampaikan pada penelitian selanjutnya maupun bagi subjek penelitian.