

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan suatu bangsa dapat dilihat melalui tingkat ekonomi bangsa tersebut yang dimana tingkat pendapatan perkapita suatu negara sangat menentukan bagaimana bangsa tersebut akan menentukan nasib kedepannya. Indonesia sendiri cenderung memiliki tingkat ekonomi yang kurang stabil dimana dapat dilihat melalui tingkat nilai tukar rupiah yang cenderung naik turun, tingkat inflasi yang tidak menentu, harga kebutuhan bahan pokok yang melambung dan krisis energi yang menyebabkan harga minyak dunia semakin tinggi. Meningkatnya suatu perekonomian suatu negara dapat didedikasikan dengan meningkatnya pula tingkat volume perdagangan dalam pasar modal begitupun sebaliknya atau dengan katalain pasar modal merupakan suatu penentu pandangan dari meningkatnya atau menurunnya tingkat perekonomian negara tersebut oleh sebab itu pasar modal merupakan instrument yang sangat penting untuk suatu negara dalam rangka meningkatkan perekonomiannya yang dapat diketahui melalui gabungan saham atau yang biasa disebut Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).

Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki kelebihan dana sebagai pemilik modal (investor) kepada

perusahaan yang *listed* di pasar modal (emiten). Sedangkan fungsi keuangan dari pasar modal ditunjukkan oleh kemungkinan dan kesempatan mendapatkan imbalan (*return*) bagi pemilik dana atau investor sesuai dengan karakter investasi yang dipilih.

Semenjak krisis ekonomi mulai menghantam Indonesia pada pertengahan tahun 1997, kinerja keuangan badan usaha menurun tajam bahkan banyak diantaranya menderita kerugian. Kondisi ini tentu akan mempengaruhi investor untuk melakukan investasi di pasar modal khususnya saham, dan akan berdampak terhadap harga pasar saham di bursa. Selain itu krisis ekonomi juga menyebabkan variabel- variabel makro ekonomi seperti suku bunga, inflasi, dan nilai tukar mengalami perubahan yang cukup tajam. Bagi calon investor dalam melakukan investasi dapat menggunakan harga saham sebagai sinyal investasi.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah indeks harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks saham tersebut secara terus menerus disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik sebagai salah satu pedoman bagi investor untuk berinvestasi di pasar modal. Bursa Efek Indonesia memiliki beberapa indeks sektoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor *property* dan *real estate*. Di PT. Bursa Efek Indonesia terdapat indeks sektoral *property* dan *real estate*. Indeks sektor *property* dan

real estate merupakan gambaran untuk menunjukkan apakah terjadi penurunan atau pun kenaikan dalam peran sektor *property* dan *real estate* dalam perkembangan perekonomian di Indonesia pada saat ini. Sektor ini dianggap sebagai sektor yang penting di Indonesia karna merupakan indikator yang penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri *property* dan *real estate* juga merupakan sektor pertama member sinyal jauh atau sedangan baginya perekonomian suatu negara (Santoso, 2005).

Pada dewasa ini masyarakat Indonesia cenderung mulai menyadari bahwa investasi dibidang *property* dan *real estate* merupakan suatu cara yang tepat untuk menginvestasikan harta mereka kepada bidang ini dikarenakan harga tanah yang cenderung semakin tinggi dan tidak mengalami penurunan harga atau dapat juga diartikan bahwa investasi tanah cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring bertambahnya jumlah penduduk yang ada. Faktor lain yang menjadi penyebab adalah harga tanah bersifat rigid, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Rachbini 1997). Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan unit bisnis yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan pemukiman dan juga tergabung dalam usaha konstruksi bangunan yang bahan utamanya adalah bahan bangunan. Tingginya inflasi akan mendorong harga bahan bangunan menjadi semakin mahal, menyebabkan tingginya biaya produksi yang harus di tanggung oleh perusahaan. Seperti diketahui

bahwa inflasi dapat menaikkan biaya produksi dan dapat membuat daya beli masyarakat akan menjadi menurun. Penurunan daya beli dan biaya produksi yang tinggi secara tidak langsung akan mempengaruhi kondisi pasar modal. Investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya dan permintaan terhadap saham khususnya saham *property* dan *real estate* menjadi turun.

Penurunan permintaan akan menyebabkan harga saham ikut mengalami penurunan. Jadi pertumbuhan investasi di suatu negara dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Semakin baik tingkat perekonomian suatu negara maka semakin baik pula tingkat pendapatan masyarakat. Adanya peningkatan pendapatan diharapkan semakin banyak orang yang memiliki kelebihan dana dan dana tersebut dapat dimanfaatkan untuk disimpan dalam bentuk tabungan atau diinvestasikan dalam bentuk surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal.

Harga saham selain dipengaruhi oleh faktor pasar, juga dapat dipengaruhi oleh faktor makro lainnya seperti inflasi, jumlah uang yang beredar, *kurs* valuta asing, dan tingkat suku bunga. Penelitian ini dilakukan dengan anggapan bahwa variabel-variabel dalam faktor-faktor ekonomi nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi merupakan variabel yang berpengaruh secara sistematis sebagai dasar pencapaian laba dengan dasar perubahan perekonomian berpengaruh dengan pola serupa terhadap saham perusahaan, khususnya variabel makro yaitu nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi.

Sektor *property* dan *real estate* juga memiliki beberapa kelemahan yaitu sektor ini sangat dipengaruhi oleh perekonomian secara makro. Dimana perekonomian makro tersebut memiliki hubungan dengan kinerja saham di negara tersebut. Beberapa kondisi perekonomian makro yang dapat mempengaruhi harga saham adalah nilai tukar, inflasi, pendapatan nasional, jumlah uang yang beredar dan suku bunga. Beberapa factor fundamental tersebut dianggap dapat berpengaruh terhadap ekspektasi investor yang akhirnya berpengaruh pada IHSG (Pasaribu, Tobing Manurung, 2008).

Dampak dari melemahnya nilai tukar terhadap harga saham di pasar modal memang dimungkinkan, mengingat sebagian besar perusahaan yang *go public* di Bursa Efek Indonesia mempunyai hutang luar negeri dalam bentuk valuta asing. Selain hal tersebut banyak produk – produk yang dihasilkan oleh perusahaan publik tersebut menggunakan bahan yang menggunakan kandungan impor tinggi dengan kata lain banyak produsen menggunakan bahan impor dalam pembuatan produk. Melemahnya rupiah dimungkinkan menyebabkan jumlah utang perusahaan dan biaya produksi menjadi bertambah besar jika dinilai dengan rupiah. Begitu pula dengan inflasi, tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat.

Penelitian yang dilakukan oleh Tri Hendra Purnomo, Nurul Widyawati (2013), Aditya Setiawan (2012) menyatakan bahwa nilai tukar tidak berpengaruh secara signifikan terhadap indeks harga saham. Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015), yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga saham. Yuliana Subastine, Syamsudin (2010), Kenwal (2012), yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks harga saham. berpengaruh positif terhadap indeks harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Tri Hendra Purnomo, Nurul Widyawati (2013) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap indeks harga saham. Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja (2015), Aditya Setiawan (2012), Emi Kurniawati (2015) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham. Kenwal (2012) yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga saham. Yuliana Subastine, Syamsudin (2010), yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks harga saham. Dan penelitian yang dilakukan oleh Kenwal (2012) yang menyatakan bahwa suku bunga (*Bi rate*) tidak berpengaruh terhadap indeks harga saham. Aditya Setiawan (2012), Emi Kurniawati (2015) yang menyatakan bahwa suku bunga (*Bi rate*) berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham. Yuliana Subastine, Syamsudin (2010), yang

menyatakan bahwa suku bunga (*Bi rate*) berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap indeks harga saham.

Menurut Frederic Mishkin (dalam Raharjo,2007), menyatakan dalam teori portofolionya bahwa faktor- faktor yang mempengaruhi permintaan surat berharga adalah : kekayaan, suku bunga, nilai tukar dan tingkat inflasi. Sedangkan penawaran surat berharga dipengaruhi oleh profitabilitas perusahaan, inflasi yang diharapkan dan aktivitas pemerintah. Penelitian ini menggunakan satu variabel terikat yaitu Indeks Harga Saham dan tiga variabel bebas yaitu nilai tukar (*kurs*) , inflasi dan tingkat suku bunga (*BI rate*).

Penelitian ini merupakan bentuk replikasi dan modifikasi dari penelitian Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) Tentang Pengaruh Nilai Tukar Rupiah dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Yang Tercatat Dibursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013. Penelitian yang dilakukan oleh Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) mengambil penelitian di bidang Indeks Harga Saham Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sebagai populasi dan sampel. Periode penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah tahun 2011-2013 (2 tahun). Populasi dan sampel yang digunakan pada penelitian ini mengacu pada penelitian Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) yaitu Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI. Perbedaan

antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada periode waktu yang digunakan. Periode waktu yang digunakan oleh Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) adalah pada tahun 2011-2013 (2 tahun), sedangkan pada penelitian ini periode waktu yang digunakan adalah dari tahun 2011 hingga 2015 (5 tahun).

Variabel yang digunakan dalam penelitian hampir sama dengan variabel yang digunakan dalam penelitian Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) yaitu nilai tukar, dan inflasi. Namun dalam penelitian kali ini, peneliti menambahkan satu faktor yang tidak terdapat pada penelitian Putu Fenta Pramudya Cahya, I wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja. (2015) yaitu Bi rate.

Berdasarkan penjelasan di atas terdapat ketidaksesuaian antara teori dan beberapa data yang diperoleh dilapangan sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Nilai Tukar dan Inflasi terhadap Harga Saham pada Sektor *Property* dan *Real estate* yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti membuat identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Apakah Nilai Tukar (*Kurs*) Berpengaruh negatif atau positif terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG) sektor *property* dan *real estate*?

2. Apakah Inflasi Berpengaruh negatif atau positif terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG) sektor *property* dan *real estate*?
3. Apakah Bi Rate Berpengaruh negatif atau positif terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG) sektor *property* dan *real estate*?
4. Apakah secara simultan nilai tukar (*kurs*), inflasi, dan tingkat suku bunga (*BIrate*),berpengaruh terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan (IHSG) di sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2015?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh inflasi terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan (IHSG) di sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2015.
2. Menganalisis pengaruh tingkat suku bunga (*BI rate*) terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan (IHSG) di sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2015.
3. Menganalisis pengaruh nilai tukar (*kurs*) terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan (IHSG) di sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2015.
4. Menganalisis pengaruh nilai tukar (*kurs*), inflasi, dan tingkat suku bunga (*BI rate*) terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan

(IHSG) di bidang *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2015 secara bersama-sama atau simultan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa manfaatSecara teoritis dan manfaat praktis.

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan atau tambahan kepastakaan serta referensi bagi mahasiswa yang akan meneliti lebih lanjut terhadap masalah yang terkait, khususnya tentang nilai tukar (*kurs*), inflasi, dan suku bunga (*BI rate*) terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG) sektor *property* dan *real estate*.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi dan informasi tentang pasar modal bagi para calon investor serta dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh perusahaan dalam menentukan kebijakan yang akan diambil.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang memuat literatur terkait dengan topik penelitian dan pengembangan hipotesis.

BAB III : Metodologi Penelitian

Bab ini berisi mengenai jenis penelitian, populasi dan sampel, sumber dan pengumpulan data, variabel penelitian, dan metode analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan analisis deskriptif data, pengujian hipotesis, dan pembahasan hasil analisis.

BAB V : Penutup

Bab ini membahas kesimpulan mengenai obyek yang diteliti berdasarkan hasil analisis data, menjelaskan mengenai keterbatasan penelitian, implikasi teoritis dan praktis, dan saran bagi peneliti berikutnya.