

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumberdaya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa mendatang (Tandelilin, 2010). Tujuan investasi adalah mendapatkan keuntungan atau laba yang besar dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam menanamkan investasi perlu mempertimbangan potensi maupun resiko yang ada. Terutama dalam menginvestasikan pada Negara Berkembang.

Negara Berkembang bisa dibilang sangat berisiko bagi investor yang tidak hati-hati karena kondisi internal yang sulit ditebak atau sedang mengalami goncangan. Salah satu Negara Berkembang yang berada di Asia Tenggara yaitu Indonesia yang memiliki potensi Sumber Daya Alam dan Sumber Daya Manusia yang melimpah. Potensi investasi yang menjanjikan di Indonesia adalah menginvestasikan modal dalam beberapa bidang maupun sektor, terutama dalam bentuk properti dan infrastruktur.

Berinvestasi pada saham merupakan hal menarik. Tetapi investor juga perlu melakukan penilaian saham tersebut. Dalam penilaian saham dikenal ada tiga jenis nilai, yaitu : nilai buku, nilai pasar dan nilai intrinsik saham. Dalam penelitian ini akan meneliti nilai pasar. Nilai pasar adalah nilai saham di pasar, yang ditunjukkan oleh harga saham di pasar

(Tandelilin, 2010). Suatu perusahaan dapat menjual hak kepemilikan-nya dalam bentuk saham (Jogiyanto, 2015:169).

Walaupun Indonesia terus dilanda banyak masalah, baik bersumber dari dalam, seperti korupsi, gonjang-ganjing politik dan sosial, demonstrasi, isu teroris, banyaknya kebijakan yang kontroversial serta kurangnya penegakan hukum yang tegas dalam aspek kehidupan masyarakat. Lalu yang bersumber dari luar Indonesia seperti dampak krisis zona euro 2010/2011, merosotnya harga internasional dari sejumlah komoditi primer dan depresiasi nilai tukar rupiah terhadap dolar AS (Tambunan, 2015).

Kondisi perekonomian suatu negara dapat dilihat baik dari sisi internal maupun eksternal. Kondisi internal suatu perekonomian tercermin pada perkembangan sektor riil (termasuk produksi, konsumsi, ekspor, impor dan investasi), sektor pemerintah (kebijakan fiskal, APBN) dan perkembangan sektor moneter (termasuk otoritas moneter dan perbankan). Sementara, kondisi eksternal tercermin pada perkembangan neraca pembayaran (Kuncoro, 2015).

Strategi yang tepat dalam memerangi kemiskinan, diperlukan intervensi-intervensi pemerintah yang dapat dibagi menurut waktu yakni jangka pendek (pembangunan sektor pertanian, usaha kecil, ekonomi pedesaan, manajemen lingkungan dan SDA) dan jangka menengah serta panjang (pembangunan sektor swasta, kerja sama regional, APBN dan administrasi, desentralisasi, pendidikan, kesehatan, penyediaan air bersih

dan pembangunan perkotaan, pembagian tanah pertanian yang merata (Tambunan, 2015:141).

Pembangunan infrastruktur yang pemerintah sedang kerjakan membutuhkan modal yang cukup besar. Modal yang bersumber dari APBN atau APBD tidak cukup untuk membangun infrastruktur seluruh Indonesia maka dari itu pemerintah mendekati negara-negara maju dan berkembang agar berinvestasi di Indonesia dengan pendekatan komunikasi dengan investor negara-negara tersebut serta meningkatkan investor lokal.

Tingkat kebutuhan hunian yang layak, nyaman dan harga terjangkau di kota besar maupun kota kecil cukup memiliki antusias yang tinggi. Apalagi penduduk yang memiliki pendapatan besar menginginkan hunian mewah dan aman dengan fasilitas yang lengkap. Ini sebuah peluang bagi perusahaan *real estate* dalam memenuhi permintaan tersebut.

Inflasi adalah kondisi meningkatnya harga-harga secara umum dan terus-menerus sehingga dapat menurunkan nilai mata uang suatu negara (Purnomo, 2013:98). Inflasi dapat mempengaruhi harga bahan baku bangunan yang berimbas pada harga saham perusahaan konstruksi.

Kurs yang berfluktuasi memberikan dampak pada nilai perusahaan internasional, dikarenakan kurs dapat mempengaruhi jumlah kas masuk dan keluar yang diterima perusahaan dalam kegiatan ekspor dan impor. Nilai tukar berfungsi untuk mengukur nilai satu satuan mata uang terhadap mata uang lain. Jika kondisi ekonomi berubah, memberikan pengaruh cukup besar pada perubahan kurs. Peningkatan nilai suatu mata uang disebut

apresiasi. Ketika melemahnya suatu nilai mata uang disebut depresiasi (Madura, 2010).

Bank sentral ialah Bank Indonesia sebagai dimaksud dalam UUD 1945 dan yang didirikan berdasarkan UU No 13 tahun 1968 . Tugas pokok Bank Indonesia adalah membantu pemerintah dalam mengatur, menjaga dan memelihara kestabilan nilai rupiah, mendorong kelancaran produksi dan pembangunan serta memperluas kesempatan kerja guna meningkatkan taraf hidup rakyat (Thamrin, 2013).

Eddy Hussy mengatakan secara keseluruhan pertumbuhan penjualan properti semua segmen tidak terlalu tinggi, sekitar 5%. Penjualan properti subsidi segmen menengah bawah yang mengalami kenaikan tahun ini. Sementara penjualan sektor menengah atas masih terkoreksi hingga september 2016. Akan tetapi optimistis upaya pemerintah melakukan penyesuaian regulasi dan deregulasi akan berdampak positif terhadap industri properti nasional (www.pikiran-rakyat.com). Pada semester 1 tahun 2017 pertumbuhan penjualan properti masih naik 2,8 % dari GDP. Sedangkan pertumbuhan dari tahun ke tahun juga masih cukup baik.

Pemerintah telah menyiapkan 6079 paket kontruksi 2018 yang akan dilelang. Proyek-proyek tersebut seperti proyek jalan tol, proyek pelabuhan, proyek bandara, proyek rel kereta api, proyek rumah subsidi, proyek rumah susun dan pembangunan infrastruktur lainnya. Tak terlupakan juga para pemilik modal yang menginginkan membuat sebuah hunian mewah, seperti hotel, resort, kafe, distro, mall, apartemen dan lain-lain yang dianggap

sesuai bagi perusahaan kontraktor dalam pembangunan tersebut serta perusahaan properti dan real estate dalam menyediakan kebutuhan mewah bagi pemodal yang kelebihan dana. Kebutuhan adanya pembangunan dari segala sisi dipandang sangat menjanjikan apalagi pemerintah gencar-gencarnya mengalokasikan dana ke sektor pembangunan setiap tahunnya. Perusahaan juga harus melihat suku bunga ajuan yang digelontorkan oleh Bank Indonesia dalam menekan suku bunga perbankan dalam mengatasi keadaan inflasi yang sedang berlangsung ini, saat ini nilai dollar terhadap rupiah dianggap tinggi walaupun tidak setinggi tahun 1998 yang membuat seluruh elemen masyarakat indonesia panik dan terjadi kerusuhan.

Investasi pada pasar modal adalah investasi yang bersifat jangka pendek. Ini dilihat pada imbal balik (*return*) yang diukur dengan laba modal (*capital gain*). Bagi para spekulator yang menyukai laba modal, pasar modal bisa menjadi tempat yang menarik di mana investor bisa membeli pada saat harga turun dan menjual kembali pada saat harga naik dan selisih yang dilihat secara pengembalian abnormal (*abnormal return*) itulah yang kemudian akan dihitung keuntungannya (Irham Fahmi, 2012:19).

Fluktuasi di pasar modal memiliki keterkaitan dengan perubahan yang terjadi pada variabel makro ekonomi. Dua indikator terjadinya inflasi, yaitu Indeks Harga Konsumen (IHK) dan Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) (www.bi.go.id).

Kebijakan menaikkan dan menurunkan suku bunga kredit bertujuan untuk mengendalikan angka penyaluran kredit yang berlaku di masyarakat (Irham Fahmi, 2015:33).

Harga suatu saham pada saat tertentu telah mencerminkan segala sesuatu yang diketahui tentang saham tersebut saat itu. Hal tersebut menjelaskan bahwa pergerakan harga saham menjadi sulit untuk ditebak, namun memungkinkan pergerakan harga menjadi suatu topik yang dapat dianalisis dan diperhitungkan. Secara umum, tindakan tersebut bertujuan untuk mengurangi risiko yang akan dihadapi. Jika ada investor yang membeli saham pada harga yang sedang naik, maka setelah periode penjualan dan pada saat suku bunga menjadi turun investor akan meningkatkan terus kesempatannya untuk memperoleh keuntungan. Kejadian seperti ini mengindikasikan bahwa investor mengetahui dan memahami kecenderungan arah pergerakan saham di pasar (Irham Fahmi, 2012:19). Berdasarkan uraian masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PENGARUH NILAI TUKAR (KURS) DOLAR AMERIKA/RUPIAH, INFLASI, DAN BI RATE TERHADAP HARGA SAHAM (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pengaruh nilai tukar (kurs) dolar Amerika/rupee terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)?
2. Apakah pengaruh inflasi terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)?
3. Apakah pengaruh BI rate terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar (kurs) dolar amerika/rupee terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)
2. Untuk menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)
3. Untuk menganalisis pengaruh BI rate terhadap harga saham (Studi pada perusahaan *property, real estate and building construction* di BEI tahun 2013-2016)

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas diharapkan dapat menjadi informasi yang berguna secara teoritis maupun secara praktis

1. Bagi akademisi

Dapat menambah wawasan dan referensi tentang ilmu ekonomi serta dapat menjadi gambaran bagi penelitian-penelitian selanjutya.

2. Bagi investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan dan pengambilan keputusan strategi perdagangan di pasar modal.

3. Bagi pemerintah

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah terkait dalam mengambil dan memutuskan kebijakan yang akan yang akan mempengaruhi perdagangan di pasar modal

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun agar dapat mempermudah dalam memahami penulisan skripsi secara detail tentang penelitian yang diajukan.

BAB I PENDAHULUAN

Yang berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini berisi mengenai landasan teori yang mendukung dan terkait langsung dengan penelitian yang akan dilakukan dari buku, jurnal penelitian dan sumber literatur lain, serta studi terhadap penelitian terdahulu

BAB III METODE PENELITIAN

Berisi tentang uraian langkah-langkah penelitian yang dilakukan, juga gambaran kerangka berpikir dalam melakukan penelitian

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pelaksanaan dan analisa hasil penelitian yang dilakukan atas permasalahan yang sedang diteliti pada bab satu

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran sehubungan dengan hasil penelitian

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN