

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah Penelitian**

#### **1.1.1 Latar belakang masalah**

Peningkatan kemakmuran masyarakat di suatu negara antara lain dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Semakin baik perekonomian suatu negara, di harapkan semakin baik pula tingkat kemakmuran penduduknya. Tingkat kemakmuran pada umumnya diukur dengan adanya kenaikan tingkat pendapatan masyarakat.

Dengan adanya peningkatan pendapatan masyarakat, maka semakin banyak orang yang memiliki kelebihan dana, kelebihan dana tersebut dapat dimanfaatkan untuk disimpan dalam bentuk tabungan atau diinvestasikan dalam bentuk surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal seperti saham.

Investasi melalui pasar modal, selain memberikan keuntungan, juga mengandung risiko. Besar kecilnya risiko di pasar modal sangat dipengaruhi oleh keadaan negara khususnya dibidang ekonomi dan keadaan perusahaan. Faktor makro merupakan faktor yang berada di luar perusahaan, tetapi mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung, seperti tingkat bunga domestik, tingkat inflasi, peraturan perpajakan, kurs valuta asing dan lain-lain.<sup>1</sup>

Perkembangan ekonomi suatu negara dapat diukur dengan banyak cara, salah satunya dengan mengetahui tingkat perkembangan dunia pasar modal dan industri-industri sekuritas pada negara tersebut. Pasar modal

(*capital market*) merupakan pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjual belikan, baik dalam bentuk uang, ekuitas, dan *instrument derivative*.<sup>2</sup>

Nilai tukar rupiah terhadap dollar mengalami perubahan setiap waktu. Hubungan atau pengaruh kurs terhadap indeks harga saham itu sendiri sangat berkaitan erat. Hal ini dikarenakan karena kurs adalah salah satu faktor yang mempengaruhi indeks harga saham, sedangkan indeks harga saham adalah dampak simultan dari berbagai kejadian utama pada fenomena fenomena ekonomi. Apabila kurs menguat, maka secara tidak langsung indeks harga saham juga akan naik, tetapi bila kurs melemah maka indeks harga saham juga akan turun. Naik turunnya harga saham akan terjadi karena apresiasi atau depresiasi rupiah terhadap mata uang asing menyebabkan naik turunnya permintaan saham di pasar modal oleh investor.

Bisnis properti dan real estate baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal.<sup>3</sup> Banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu besar seiring penambahan penduduk.

Industri properti semakin menunjukkan perkembangan pesat sejak lepas dari masa krisis pada tahun 2008. Kondisi perekonomian Indonesia yang semakin membaik menjadi salah satu faktor pendukung tumbuhnya industri ini. Pertumbuhan ekonomi tahun 2011 sebesar 6,5%, lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi dunia secara keseluruhan yang hanya 4,4% . Inflasi yang bergerak relatif stabil dan tingkat suku bunga yang masih termasuk

rendah. Ditambah naiknya *investment grade* Indonesia yang dinyatakan oleh lembaga pemeringkat dunia Fitch Ratings dan Moody's. Menunjukkan kepercayaan investor lokal dan global terhadap struktur dan pertumbuhan ekonomi Indonesia semakin membaik yang akan memacu adanya pertumbuhan permintaan akan hunian, pusat niaga, mal, gedung kantor maupun apartemen.

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah membuat akses jalan yang baik akan membuat lokasi mudah dijangkau dan memiliki nilai investasi yang lebih tinggi sehingga menarik untuk dibeli oleh investor. Meningkatnya taraf hidup masyarakat Indonesia serta masih murahnya hunian membuat permintaan akan hunian di Indonesia semakin meningkat. Hal ini mempengaruhi kinerja keuangan emiten dan membuat harga sahamnya semakin meningkat.

Terhitung sejak tanggal 1 Desember 2011 hingga 17 April 2012, indeks sektor properti mengalami peningkatan hingga 46,56%. Angka tersebut merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan semua sektor. Peningkatan tersebut didorong oleh kinerja saham-saham properti khususnya para pengembang properti kelas kakap di Indonesia.

Hal tersebut diatas menimbulkan minat peneliti untuk melakukan penelitian tentang pengaruh kurs US\$, suku bunga, dan inflasi terhadap indeks sektor properti di Bursa Efek Indonesia yang terbentuk selama ini.

### **1.1.2 Perumusan masalah pokok**

Sejalan dengan judul dan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah : “Bagaimana pengaruh perubahan kurs US\$, suku bunga, dan inflasi terhadap indeks sektor properti di Bursa Efek Indonesia”.

### 1.1.3 Spesifikasi masalah pokok penelitian

Spesifikasi masalah pokok penelitian dalam skripsi ini adalah:

1. Berapa besar pengaruh kurs US\$ terhadap indeks sektor properti ?
2. Berapa besar pengaruh suku bunga terhadap indeks sektor properti ?
3. Berapa besar pengaruh inflasi terhadap indeks sektor properti ?

## 1.2. Kerangka Teori

### 1.2.1. Identifikasi variabel-variabel penelitian

Dalam penelitian ini ada 2 jenis variabel, yaitu variabel bebas (*independent variable*) terdiri dari kurs US\$, suku bunga inflasi, dan variabel terikat (*dependent variable*) adalah indeks sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

### 1.2.2. Uraian konseptual tentang variabel

Nilai tukar atau dikenal pula sebagai kurs dalam keuangan adalah sebuah perjanjian yang dikenal sebagai nilai tukar mata uang terhadap pembayaran saat ini atau di kemudian hari, antara dua mata uang masing masing negara atau wilayah.

Dalam buku yang berjudul *The General Theory of Employment, Interest and Money*, John Maynard Keynes menawarkan teori preferensi likuiditas untuk menjelaskan faktor-faktor penentu suku bunga dalam perekonomian.<sup>4</sup> Teori ini pada intinya, hanyalah aplikasi dari konsep penawaran dan permintaan. Menurut Keynes, suku bunga senantiasa bergerak menyesuaikan dirinya guna menyeimbangkan jumlah uang yang beredar dan permintaan uang. Sekalipun terdapat banyak faktor yang menentukan jumlah permintaan uang, salah satu yang ditekankan oleh teori preferensi likuiditas adalah suku bunga. Menurut teori preferensi likuiditas, suku bunga senantiasa

bergerak menyesuaikan diri untuk menyeimbangkan jumlah uang yang beredar dengan permintaan uang.

Inflasi adalah proses kenaikan harga-harga secara umum dan terus menerus sehingga pada tahap awal barang-barang menjadi langka, akan tetapi pada tahap berikutnya jumlah barang akan semakin banyak karena semakin berkurangnya daya beli masyarakat karena secara riil tingkat pendapatan masyarakat pun mengalami penurunan. Sedangkan kebalikan dari inflasi adalah deflasi, yakni penurunan harga secara terus menerus.

Indeks sektor properti adalah nilai kumpulan dari saham saham perusahaan yang bergerak pada sektor properti. Saham Properti adalah salah satu pilihan investasi yang menarik. Industri properti memiliki penawaran lahan (tanah) yang bersifat terbatas sementara permintaannya yang terus bertambah.

### **1.2.3. Hipotesis penelitian**

Hipotesis penelitian dalam skripsi ini adalah kurs US\$, suku bunga dan inflasi mempunyai pengaruh signifikan terhadap Indeks harga saham sektor properti secara parsial maupun simultan.

## **1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian disesuaikan dengan masalah pokok penelitian, yaitu untuk mengetahui pengaruh kurs US\$, suku bunga dan inflasi terhadap harga saham indeks sektor properti di Bursa Efek Indonesia

### 1.3.2 Kegunaan penelitian

Kegunaan penelitian ini antara lain, bagi :

#### 1. Peneliti

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi peneliti, mengembangkan dan meningkatkan kemampuan yang telah didapat dari perkuliahan, mengenal lebih lanjut skema pergerakan harga saham di Bursa Efek Indonesia.

#### 2. Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan informasi serta memotivasi pembaca untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam menghasilkan karya yang lebih sempurna di masa depan yang membahas mengenai bagaimana terjadinya pengaruh dengan faktor faktor yang di dalam variabel tersebut secara lebih terperinci.

#### 3. Perbaikan praktek-praktek professional

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan saran dan pedoman bagi para investor yang akan berinvestasi pada sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

#### 4. Pengembangan Disiplin Ilmu Manajemen

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan disiplin ilmu agar dapat menambah wawasan pengetahuan dan sebagai tolak ukur dalam penelitian berikutnya.