

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar modal memiliki peran besar dalam perekonomian suatu negara, dimana dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana (Mardiyati, U., & Rosalina, A., 2013).

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 nilai tukar, suku bunga dan inflasi mengalami perubahan yang cukup

tajam. Bagi calon investor dalam melakukan investasi dapat menggunakan harga saham sebagai sinyal investasi (Mardiyati, U., & Rosalina, A., 2013).

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 properti.

Sektor properti adalah salah satu sektor yang memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara. Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia berarti pula meningkatnya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan adanya pembangunan ruko, apartemen, mal dan pusat perbelanjaan yang signifikan, tak hanya di Jakarta namun juga di beberapa kota besar lainnya

Sektor properti adalah salah satu sektor yang dapat dipengaruhi oleh ekonomi makro, seperti tingkat nilai tukar uang, tingkat suku bunga dan inflasi. Nilai tukar mata uang US Dollar terhadap Rupiah mempengaruhi pergerakan harga saham perusahaan properti, jika nilai tukar mata uang Rupiah terhadap US Dollar terdepresiasi (melemah) akan menimbulkan kekhawatiran investor. Bagi investor sendiri, depresiasi Rupiah terhadap US Dollar menandakan bahwa prospek perekonomian Indonesia suram.

Selanjutnya suku bunga SBI juga berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Tingkat suku bunga SBI memiliki hubungan yang negatif dengan harga saham. Hal ini dapat dilihat pada aktivitas pasar modal, tingginya tingkat bunga akan menyebabkan harga saham turun karena investor cenderung menjual sahamnya dan mengalihkan dananya dalam bentuk deposito, dengan tujuan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi dengan tingkat resiko yang lebih rendah (Daron Acemoglu,2015).

Berikutnya inflasi berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Akibat dari inflasi yakni penurunan kemampuan daya beli baik individu maupun perusahaan. Inflasi yang tinggi menimbulkan persepsi masyarakat dimana harga-harga mengalami kenaikan. Dengan adanya kenaikan inflasi maka secara konstan daya beli masyarakat hari ini akan lebih rendah dibandingkan daya beli masyarakat di masa mendatang. Disisi lain inflasi menunjukkan perekonomian sedang tumbuh sehingga akan tercermin dari indeks harga saham yang akan meningkat karena adanya inflasi permintaan, permintaan yang tinggi menunjukkan bahwa adanya peningkatan pendapatan di masyarakat. Inflasi menjadi salah satu penyebab utama yang mendorong investor untuk melakukan investasi, yakni untuk melindungi nilai internal harta mereka dari inflasi sehingga dapat mempertahankan daya beli barang yang dimiliki (Meidiana Mulya Ningsih, 2018).

Dari penelitian terdahulu yang terkait dengan perubahan indeks harga saham pada perusahaan properti didapatkan hasil yang masih perlu diperhitungkan kembali penelitiannya, karena terdapat hasil yang berbeda.

Pengaruh nilai tukar mata uang pada indeks harga saham sektor properti menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Penelitian Umi Mardiyanti dan Ayi Rosalina (2013), Bambang Susanto (2015) serta Rahmadya Savira dan Dheo Rimbno (2016) menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti, sementara penelitian Johnson Lukiso (2014) dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti.

Selanjutnya pada pengaruh tingkat suku bunga BI pada indeks harga saham sektor properti menunjukkan hasil yang berbeda pula. Penelitian Johnson Lukiso dan Njo Anastia (2014), Bambang Susanto (2015), Rahmadya Savira (2016), dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan bahwa tingkat suku bunga BI berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti. Sementara penelitian Umi Mardiyanti dan Ayi Rosalina (2013), Fitri Ramadani (2018) menunjukkan bahwa tingkat suku bunga BI berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti.

Pengaruh inflasi pada indeks harga saham sektor properti menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Penelitian Umi Mardiyanti dan Ayi Rosalina (2013), Fitri Ramadani (2018) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti. Sementara penelitian Johnson Lukiso dan Njo Anastia (2014), dan Bambang Susanto (2015) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti. Serta penelitian yang dilakukan oleh Meidiana Mulya Ningsih (2018) menunjukkan bahwa

inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti.

Dari perbedaan hasil penelitian, maka penulis tertarik untuk meneliti pengaruh pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham perusahaan properti dengan menggunakan sampel perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah nilai tukar mata uang berpengaruh signifikan terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh signifikan terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah inflasi berpengaruh signifikan terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas, tujuan dilakukannya penelitian ini dapat dinyatakan sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaruh dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi secara simultan terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
2. Menganalisis pengaruh nilai tukar mata uang terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
3. Menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
4. Menganalisis pengaruh inflasi terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan dari penelitian ini akan memberikan berbagai manfaat baik secara empiris, teoritis, maupun kebijakan diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

- a. Merupakan sarana belajar untuk menganalisis kondisi nyata, sehingga akan lebih meningkatkan pemahaman dari teori-teori diperkuliahan yang terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi indeks harga saham
- b. Dapat memperluas dan memperkaya pengetahuan dibidang keuangan, khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan indeks harga saham.

2. Bagi Perusahaan

- a. Mempunyai gambaran yang jelas mengenai pengaruh dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagi Investor

- a. Mempunyai gambaran yang jelas mengenai pengaruh dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan properti.

1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dalam lima bab, dimana kelima bab tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi pembahasan secara garis besar mengenai latar belakang yang melandasi pemikiran atas penelitian, apa saja masalah yang dapat dirumuskan, tujuan dari penelitian, manfaat yang ingin dicapai dan sistematika yang digunakan dalam penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai penelitian terdahulu yang sejenis yang pernah dilakukan secara teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti, kerangka pemikiran serta hipotesis dari penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini meliputi rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS

DATA

Bab ini menjelaskan tentang gambaran subyek penelitian yaitu pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti. Analisis data antara lain deskriptif, analisis regresi linier berganda dan uji hipotesis untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan peneliti dan saran bagi peneliti selanjutnya.