

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang masalah

Pasar modal memiliki peran besar dalam perekonomian suatu negara. Kehadiran pasar modal sangat penting bagi perusahaan dan investor. Pasar modal dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan operasi perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana.

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 akan dipilih.

Semenjak krisis ekonomi mulai menghantam Indonesia pada pertengahan tahun 1997, kinerja keuangan badan usaha menurun tajam bahkan 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.

Harga saham merupakan cerminan dari kegiatan pasar modal secara umum. Peningkatan harga saham menunjukkan kondisi pasar modal sedang *bullish*, sebaliknya jika menurun menunjukkan kondisi pasar modal sedang *bearish*. Untuk itu, seorang investor harus memahami pola perilaku harga saham di pasar modal. Ada beberapa teori yang dapat digunakan untuk memprediksi tentang perubahan harga saham dengan kurs valuta asing, suku bunga dan inflasi. Frederic Mishkin (dalam Sugeng Raharjo, 2007) menyatakan dalam teori portofolionya bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan surat berharga adalah: kekayaan, suku bunga, kurs dan tingkat inflasi, sedangkan penawaran surat berharga dipengaruhi oleh profitabilitas perusahaan, inflasi yang diharapkan dan aktivitas pemerintah.

Inflasi merupakan kenaikan harga barang dan jasa yang mempunyai pengaruh luas demikian juga terhadap harga saham di pasar modal. Dengan inflasi maka akan terjadi naik turunnya harga saham. Tingginya inflasi berpengaruh sangat besar terhadap pasar modal yaitu terjadi penurunan yang dratis terhadap harga saham perusahaan yang ada di Bursa. Harga –harga saham menurun secara tajam sehingga menimbulkan kerugian yang cukup signifikan bagi investor.

Nilai tukar uang juga merupakan salah satu alat pengukur lain yang digunakan dalam menilai kekuatan suatu perekonomian. Nilai tukar uang menunjukkan banyaknya uang dalam negeri yang diperlukan untuk membeli satu unit valuta asing tertentu. Nilai tukar dapat dipandang sebagai harga dari suatu mata uang asing. Salah satu faktor penting yang mempengaruhi nilai tukar adalah neraca perdagangan nasional. Neraca perdagangan nasional yang mengalami defisit cenderung untuk menaikkan nilai valuta asing. Dan sebaliknya, apabila neraca pembayaran kuat (surplus dalam neraca keseluruhan) dan cadangan valuta asing yang dimiliki negara terus menerus bertambah jumlahnya, nilai valuta asing akan bertambah murah. Maka perubahan-perubahan kurs valuta asing dapat dipergunakan sebagai salah satu ukuran untuk menilai kestabilan dan perkembangan suatu perekonomian.

Di luar dari Inflasi dan nilai tukar, tingkat suku bunga salah satu daya tarik bagi investor menanamkan investasinya dalam bentuk deposito atau SBI sehingga investasi dalam bentuk saham akan tersaingi. Menurut Cahyono (dalam Sugeng Raharjo,2007) terdapat 2 penjelasan kenaikan suku bunga dapat mendorong harga saham ke bawah. Pertama, kenaikan suku bunga mengubah peta hasil investasi. Kedua, kenaikan suku bunga akan memotong laba perusahaan. Hal ini terjadi dengan dua cara. Kenaikan suku bunga akan meningkatkan beban bunga emiten, sehingga labanya bisa terpankas. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga

konsumen mungkin akan menunda perbeliannya dan menyimpan dananya di bank. Akibatnya penjualan perusahaan menurun. Penurunan penjualan perusahaan dan laba akan menekan harga saham.

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 dan real estate.

Sektor properti adalah salah satu sektor yang memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara adalah sektor properti. Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia. dengan banyaknya 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.

Berdasarkan survei pasar properti online yang pertama kali dilakukan oleh iProperti Group, jaringan website properti no.1 di Asia, terungkap bahwa kebutuhan akan properti dan perumahan di Indonesia terus meningkat. Melalui survei yang diperoleh dari BPS pada tahun 2010,

kebutuhan jumlah properti saat ini telah mencapai hingga 13 juta unit. Dengan perbandingan jumlah penduduk Indonesia yang mencapai 240 juta jiwa, jumlah ini bukanlah jumlah yang dapat dikatakan sedikit. Dimana sekitar 78 persen dari jumlah penduduk telah menempati properti yang layak sebagai tempat tinggal, dan sisanya sebesar 21 persen atau sekitar 13 juta keluarga belum menempati properti pribadi milik mereka sendiri.

Survei yang dilakukan oleh portal properti terkemuka dibawah iProperti Group Indonesia yaitu portalrumah123.com dan rumahdanproperti.com menunjukkan bahwa mayoritas dari penduduk Indonesia yang disurvei telah memiliki rumah (sebesar 91.2%), sementara 4.9% lainnya memiliki apartemen. Jenis properti lain, seperti perumahan yang disubsidi oleh pemerintah, hotel dan ruko, hanya dipilih oleh sebagian kecil masyarakat Indonesia. "Hal yang menarik yang didapat dari survey ini, bahwa sebesar 33,6% dari mereka yang disurvei memiliki satu atau lebih properti. Prosentase yang lebih kecil dibandingkan dengan negara lain, misalnya Malaysia. Sebesar 40% penduduk Malaysia memiliki dua atau lebih properti dan merupakan proporsi yang lebih tinggi dibandingkan di negara lain," kata Shaun Di Gregorio, CEO dari iProperti Group.

Meraih lebih dari 3 juta investor properti perbulan, iProperti Group menjadi perusahaan yang berpengaruh di pasar properti dan kini menjadi pemimpin pasar website properti di Malaysia (i Properti.com.my), Hong Kong (GoHome.com.hk), Indonesia (Rumah123.com dan

rumahdanproperti.com) dan Singapura (iproperti.com.sg) melakukan berbagai pengukuran pendapat berhubungan dengan bisnis properti dari ribuan penduduk dari masing-masing negara.

Partisipan survei ini adalah masyarakat dengan rentang usia 26-40 tahun dimana sebagian besar berprofesi sebagai eksekutif manajerial dan profesional. Para peserta survei merupakan penduduk dengan pendapatan tahunan rumah tangga berada di atas rata-rata pendapatan nasional. Pemilihan ini juga didasarkan pada kemampuan penduduk untuk melakukan pembelian properti dan melakukan pemilihan berinvestasi di bidang properti.

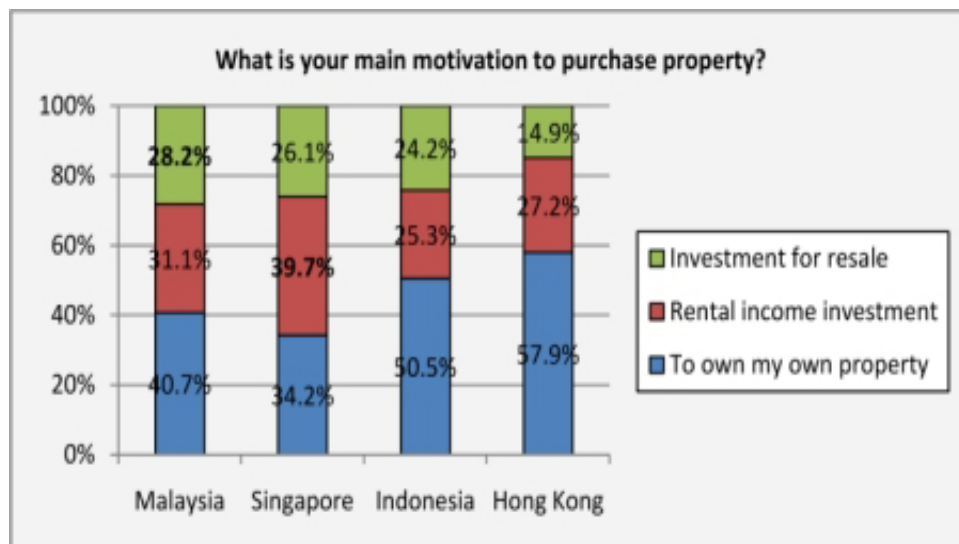


Sumber: Rumah123.com

Gambar 1.1.
Faktor Yang Menjadi Pertimbangan Penduduk Hong Kong, Indonesia, Singapura dan Malaysia Untuk Membeli Properti

Berdasarkan survei yang telah dilakukan, penentuan keputusan untuk memiliki suatu properti bagi penduduk Indonesia dan Malaysia dipengaruhi oleh lokasi properti, yang kemudian disusul oleh harga properti. Sementara berlaku sebaliknya, penduduk di Singapura dan Hong

Kong lebih mempertimbangkan harga properti dibandingkan lokasi properti. Faktor inilah yang cukup membedakan preferensi pilihan penduduk di negara yang mencakup wilayah yang luas, yaitu Indonesia dan Malaysia, dengan penduduk di negara yang memiliki cakupan wilayah yang tidak terlalu luas, yaitu Singapura dan Hong Kong.

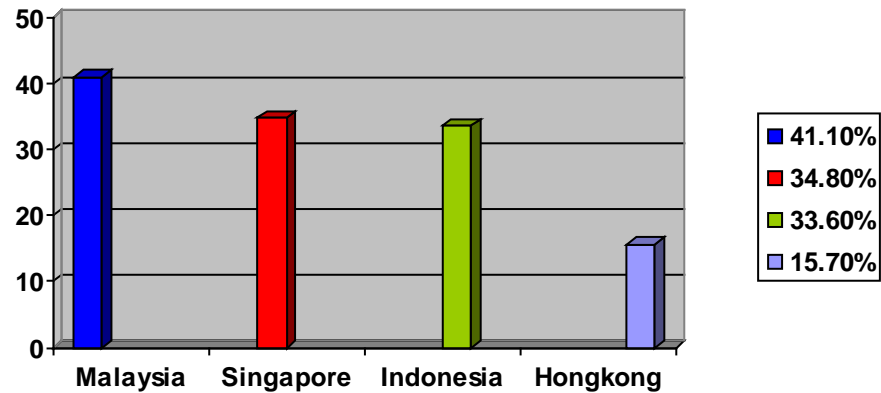


Sumber: Rumah123.com

Gambar 1.2.
Motivasi Penduduk Hong Kong, Indonesia, Singapura dan Malaysia Untuk Membeli Properti

Dibandingkan Singapura, Malaysia dan Hong Kong, Indonesia masih menempati urutan terendah dalam preferensi pembelian properti sebagai bentuk investasi yang disewakan. Motivasi kepemilikan properti di Indonesia saat ini lebih banyak dipengaruhi oleh alasan kepemilikan properti pribadi, kemudian diikuti oleh Hong Kong. Penduduk Malaysia memiliki ketertarikan pada properti sebagai investasi yang dapat dijual kembali. Sementara hampir 40% dari penduduk yang menjadi peserta

survei di Singapura tertarik pada pendapatan sewa dari properti mereka, meskipun sektor sewa relatif kecil.



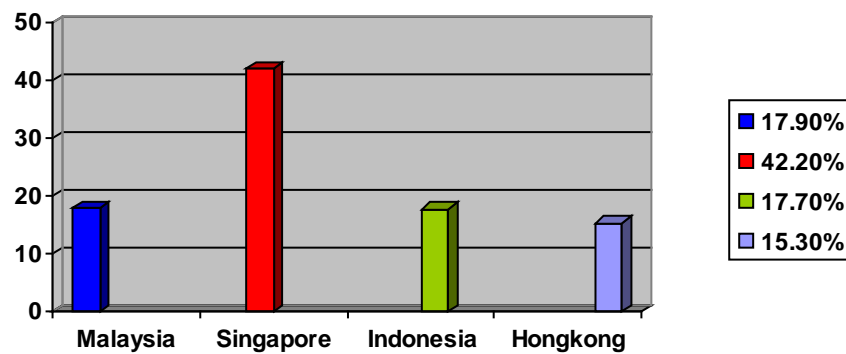
Sumber: Rumah123.com

Gambar 1.3.
Penduduk Hong Kong, Indonesia, Singapura dan Malaysia Yang Memiliki Kepemilikan Dua Atau Lebih Properti

Kepemilikan properti bagi penduduk di 4 negara peserta survey menunjukkan bahwa negara Singapura dan Malaysia merupakan negara yang penduduknya lebih dominan memiliki dua properti atau lebih. Indonesia menempati urutan ketiga untuk kepemilikan dua properti atau lebih, setelah Malaysia dan Singapura. Hal ini menunjukkan bahwa Indonesia merupakan target pasar yang cukup potensial untuk didorong dalam melakukan pembelian properti.

Keinginan yang besar untuk membeli properti luar negeri dimiliki oleh penduduk Singapura yaitu sebesar 42.2%. Partisipan survei di Singapura menunjukkan ketertarikannya untuk memiliki properti di luar negeri, dimana prosentase nya lebih signifikan dan lebih besar dari negara partisipan lainnya. Di Indonesia, peserta survei yang berencana membeli

properti di luar negeri mempunyai kecenderungan untuk membelinya dalam waktu 2 tahun atau lebih dari waktu sekarang. Hal ini menjadi perbedaan yang cukup signifikan dibandingkan dengan 3 negara lain yang disurvei yang proporsi pembelian properti di luar negeri cenderung cukup besar persentasenya. Para peserta survei di Indonesia memiliki minat yang masih sangat sedikit untuk berencana membeli properti di luar negeri. Survei menunjukkan preferensi masyarakat Indonesia untuk membeli properti lokal masih menjadi prioritas daripada membeli properti di luar negeri. Namun apabila mereka punya keinginan untuk membeli properti di negara lain, Singapura adalah lokasi yang paling diinginkan untuk hal tersebut. Posisi kedua diduduki oleh Australia sebagai lokasi properti di luar negeri yang ingin dimiliki oleh peserta survei.



Sumber: Rumah123.com

Gambar 1.4.
Penduduk Hong Kong, Indonesia, Singapura dan Malaysia Yang Membeli Properti Di luar Negeri

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia pada tahun 2012 akan berkembang pesat seiring dengan adanya keinginan yang cukup besar dari

sebagian besar masyarakat Indonesia yang ingin segera memiliki properti. Perubahan ekonomi yang terjadi di Eropa dan Amerika pun tidak memiliki pengaruh yang signifikan bagi pertumbuhan bisnis properti di negara-negara Asia, tak terkecuali Indonesia, dikarenakan besarnya konsumsi pasar domestik di negara-negara terkait. Konsumsi domestik yang besar ini juga terjadi di Indonesia. Walaupun konsumsi akan properti di Indonesia masih memprioritaskan kebutuhan akan perumahan dan belum memiliki antusiasme yang besar untuk berinvestasi di bidang properti, seperti Singapura, Malaysia, dan Hong Kong.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti memutuskan untuk menganalisis pengaruh nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi terhadap indeks harga saham pada sektoral perusahaan properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2007-2011. Seperti yang sudah dipaparkan, alasan pengambilan sektor properti karena menurut peneliti industri properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia berusaha untuk dapat memenuhinya. Kebutuhan properti akan terus meningkat khususnya di daerah perkotaan, hal ini disebabkan melonjaknya urbanisasi sebagai konsekuensi pesatnya pertumbuhan kota sebagai pusat perekonomian. Peran kota-kota besar sebagai pusat pertumbuhan juga merangsang pertumbuhan daerah-daerah pendukung perkotaan. Sehingga lambat laun juga akan terjadi pengembangan pusat bisnis, pembangunan infrastruktur dan perumahan

penduduk dari pusat kota ke daerah sekitarnya yang menyebabkan permintaan akan perumahan di Indonesia juga terus meningkat. Karena hal tersebut sektor properti merupakan salah satu sektor yang volatilitasnya tinggi dan merupakan sektor yang sangat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi seperti suku bunga, nilai tukar dan inflasi yang imbasnya pada peningkatan permintaan properti.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah ada pengaruh nilai tukar terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007- 2011?
2. Apakah ada pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011?
3. Apakah ada pengaruh inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011?
4. Apakah ada pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011.
2. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011.
3. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011.
4. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia 2007-2011.

1.4. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini antara lain:

1. Bagi Peneliti

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan di bidang manajemen keuangan dan menerapkan teori yang telah diperoleh pada saat perkuliahan ke dalam kehidupan nyata.

2. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu dan sebagai bahan kajian bagi universitas, khususnya pada bidang manajemen keuangan.

3. Bagi Pihak Terkait.

Dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan pengetahuan bagi calon investor untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi. Bagi emiten, dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan perusahaan. Dapat digunakan sebagai dasar perluasan penelitian selanjutnya atau referensi bagi penelitian selanjutnya.