

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bursa Efek Indonesia memiliki beberapa indeks sektoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor *property* dan *real estate*. Indeks sektor *property* dan *real estate* merupakan gambaran untuk menunjukkan apakah terjadi penurunan ataupun kenaikan dalam peran sektor *property* dan *real estate* pada perkembangan perekonomian di Indonesia. Sektor ini dianggap sebagai sektor yang penting di Indonesia karena merupakan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara.

Sektor *property*, *real estate* dan konstruksi bangunan mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan memberikan dampak besar yang mendorong perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan produk keuangan. Sektor ini menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara.

Sejumlah emiten properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dibuktikan dari data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang tahun 2000-

2016. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya (**Youtricha, 2019**)

Namun disaat bersamaan, kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami perlambatan sejalan dengan daya beli masyarakat yang menurun beberapa tahun terakhir. Rendahnya daya beli masyarakat tercermin dalam survei oleh Bank Indonesia mengenai Indeks Keyakinan Konsumen yang mengalami penurunan pada pertengahan tahun 2017. Hal tersebut menunjukkan masyarakat tidak terlalu yakin dengan kondisi perekonomian Indonesia. Beberapa hal tersebut mempengaruhi sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan. Daya beli masyarakat yang lemah menyebabkan investasi properti pada beberapa tahun terakhir susah bergerak, dimana investor sulit menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi. (**Ekspor et al, 2017**)

Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi, dana yang diperoleh dari pemilik modal (investor) dialokasikan secara efisien kepada perusahaan yang tergabung di pasar modal (emiten). Fungsi keuangan pasar modal ditunjukkan oleh kemungkinan dan kesempatan mendapatkan imbalan (*return*) bagi pemilik dana atau investor sesuai dengan karakter investasi yang dipilih. (**Amaral et al, 2015**)

Seiring meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan adalah indeks harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks harga saham tersebut terus menerus

diinformasikan melalui media cetak maupun elektronik sebagai pedoman bagi investor untuk berinvestasi di pasar modal. Di PT. Bursa Efek Indonesia terdapat indeks sektoral *property* dan *real estate*.

(Mu, 2019) menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga saham. Suku bunga (*Bi rate*) tidak berpengaruh terhadap indeks harga saham.

Perekonomian Indonesia dipengaruhi oleh naik turunnya nilai tukar rupiah, tingkat inflasi yang tidak menentu, harga kebutuhan bahan pokok yang semakin melambung, dan krisis energi yang menyebabkan harga minyak dunia menjadi semakin tinggi. Meningkatnya perekonomian suatu negara diindikasikan dengan meningkatnya volume perdagangan di pasar modal, sehingga pasar modal digunakan untuk menganalisa keadaan perekonomian suatu negara.

Pada awal tahun 2012, nilai tukar rupiah sempat menguat yaitu dari 9109.14 pada bulan Januari kemudian mengalami penurunan di bulan Februari menjadi 9025.76. Pada saat yang bersamaan indeks harga saham sektor properti dan *real estate* justru menurun dari 229.254 di bulan Januari menjadi 217.167 di bulan Februari. Namun pada bulan-bulan selanjutnya nilai tukar rupiah terus melemah bahkan sampai bulan Desember 2012 nilai tukar rupiah berada pada kisaran 9645.89 sedangkan indeks harga saham sektor properti dan *real estate* justru berfluktuasi dan cenderung mengalami peningkatan. Seperti yang terjadi pada bulan Maret, April, Mei, Oktober dan Desember indeks harga saham sektor properti dan *real estate* mengalami

peningkatan yang cukup signifikan yaitu 217.167, 252.516, 278.588 secara berturut-turut.

Sedangkan pada tahun ini, nilai tukar rupiah diperkirakan melanjutkan tren penguatan dan bergerak dikisaran level Rp.14600 sampai Rp.14685 per dolar AS. Kurs rupiah mampu menambah penguatannya sebesar 91 poin atau 0.62 persen ke level Rp.14650 per dolar AS. Penguatan rupiah ini menjadikan rupiah memimpin apresiasi diantara mata uang Asia yang rata-rata menguat moderat, seperti won Korea Selatan (+0.22 persen) dan dolar Taiwan (+0.19 persen).

Data yang diperoleh dilapangan tidak sejalan dengan teori dari Robbert Ang (1997) yang menyatakan bahwa jika kondisi nilai tukar rupiah mendatang diperkirakan buruk, maka kemungkinan besar refleksi indeks harga saham menurun, karena pelemahan kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal negatif bagi investor. Jika mata uang suatu negara terapresiasi (rupiah menguat) atau terdepresiasi (rupiah melemah) terhadap mata uang lainnya, oleh pasar diinterpretasikan bahwa tingkat perekonomian suatu negara membaik ataupun memburuk. Keadaan ini pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan dan penawaran sehingga mempengaruhi harga saham tersebut.

Dalam melakukan kegiatan investasi, investor mempunyai beberapa tujuan yang ingin dicapai, yaitu: terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi, profit maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*profit actual*), kemakmuran bagi para pemegang saham, dan turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

*Jakarta Islamic Index* (JII) suatu indeks saham yang juga diperdagangkan dalam BEI. Saham-saham yang diikuti sertakan dalam perdagangan diperlakukan menggunakan prinsip syariah. *Jakarta Islamic Index* digunakan sebagai tolok ukur (*benchmark*) untuk mengukur kinerja investasi pada saham dengan basis syariah. Nilai indeks JII dapat meningkatkan kepercayaan investor untuk mengembangkan investasi dalam ekuitas secara syariah. Saham syariah JII terdiri dari 30 saham yang paling likuid dan memiliki kapitalisasi pasar yang besar. Laporan transaksi saham mencatat, pertumbuhan volume transaksi saham syariah 167,2% berbanding 130% non syariah. Dari sisi pertumbuhan nilai transaksi saham syariah dalam lima tahun terakhir mencapai 70,7% berbanding 25,4% non syariah. Sementara rata-rata pertumbuhan frekuensinya mencapai 185,7% berbanding 160,7% non syariah. Laporan indeks saham konvensional mencatat return 1,08%, dan saham syariah mencatat 0,53% dalam sepekan. Hal tersebut tidak selaras dengan laporan tingkat return saham syariah yang lebih kecil dibanding return saham konvensional.

Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) merupakan indeks yang digunakan untuk melihat perubahan harga saham secara keseluruhan di pasar. Kenaikan dan penurunan harga saham di bursa dapat dilihat dari penurunan dan kenaikan IHSG. Return saham pada umumnya menjadi indikator penting seorang investor dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi. Tingkat return saham yang berbeda dimana return digambarkan melalui kinerja indeks perusahaan dan indeks harga yang dikeluarkan setiap harinya.

Investasi saham menurut (**Gunawan, 2015**) merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi yaitu akumulasi modal (*capital accumulation*) atau pembentukan modal. Menurutnya, pembentukan modal akan terjadi apabila sebagian pendapatan ditabung dan diinvestasikan kembali dengan tujuan memperbesar dan menghasilkan output dan pendapatan di waktu mendatang. Investasi adalah pengeluaran-pengeluaran untuk membeli barang modal dan peralatan produksi dengan tujuan untuk meningkatkan kapasitas produksi suatu perekonomian. Pembentukan modal/investasi dapat berasal dari dalam negeri yaitu menggali sumber pembiayaan asli daerah, juga dari aliran modal asing atau investasi luar negeri (**Fenta et al, 2015**)

Investasi luar negeri terbagi menjadi dua, yaitu investasi langsung dan investasi tidak langsung atau investasi portofolio asing. Kelangsungan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi bukan hanya ditentukan oleh investasi asing langsung, tapi juga investasi portofolio asing. Investasi portofolio sebagian besar terdiri dari penguasaan atas saham yang dapat dipindahkan, dan atas saham atau surat hutang oleh warga negara dari beberapa negara lain (**Inflasi et al, 2016**)

Ekspor tingkat suku bunga merupakan faktor penentu dalam investasi. Studi (**Iqbal and Masbar, 2019**) menjelaskan Investasi Asing Langsung di Indonesia dan Faktor yang Mempengaruhinya. Studi ini dilakukan dengan menggunakan model dinamis (error correction model = ECM) yang didukung dengan uji akar unit dan uji kausalitas Granger (Granger Causality Test). Hasil studi ini menunjukkan variabel makro ekonomi (GDP, Growth, ekspor dan upah kerja) memiliki hubungan positif

terhadap FDI di Indonesia. Tingkat suku dalam penelitian ini menggunakan suku bunga *BI Rate*. Menurut Siamat (2005:139) *BI Rate* adalah suku bunga dengan tenor satu bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal (*stance*) kebijakan moneter. Pada tanggal 22-23 Januari 2020, Bank Indonesia memutuskan untuk mempertahankan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 5 persen.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Dalam penelitian ini penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Adanya beberapa faktor yang dapat mempengaruhi *Return Saham* yang perlu diketahui investor.
2. Inflasi merupakan suatu pertanda buruk bagi para investor.
3. Naik turunnya nilai Suku Bunga merupakan hal yang perlu diperhatikan bagi para investor untuk melakukan investasi saham.
4. Nilai Tukar Rupiah merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan untuk menjual atau membeli saham bagi para investor.

## **1.3 Batasan Masalah**

Objek penelitian ini adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Periode penelitian pada perusahaan manufaktur yang diambil adalah pada tahun periode 2017, 2018 dan 2019.

Faktor yang mempengaruhi *Return Saham* dapat dibagi menjadi dua yaitu faktor fundamental dan faktor teknikal. Faktor fundamental adalah faktor mikro

ekonomi seperti halnya *Return On Equity*, *Current Ratio*, *Price Earning Ratio* dan lain sebagainya. Sedangkan Faktor teknikal merupakan faktor eksternal seperti Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah dan lain sebagainya.

Dalam hal ini penulis lebih memilih faktor eksternal sebab faktor tersebut lebih berpengaruh signifikan mempengaruhi semua *Return Saham* perusahaan dibandingkan faktor fundamental. Dalam hal ini penulis membatasi faktor tersebut agar lebih fokus dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian. Faktor yang difokuskan adalah Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah yang dapat mempengaruhi *Return Saham* perusahaan-perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah dengan mempertimbangkan pembatasan masalah di atas, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pengaruh Suku Bunga terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019?
2. Bagaimana Pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019?



3. Bagaimana Pengaruh Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk

1. Mengetahui pengaruh nilai Suku Bunga SBI terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019.
2. Mengetahui pengaruh perubahan Nilai Tukar Rupiah terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019.
3. Mengetahui pengaruh secara simultan antara Suku Bunga SBI dan Nilai Tukar Rupiah terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model periode 2017-2019.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi beberapa pihak, yaitu:

1. Bagi peneliti

a. Untuk menambah serta memperbanyak pengetahuan wawasan tentang ilmu sehubungan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi indeks harga saham sector property dan real estate

b. Memberikan bukti empiris tentang pengaruh Suku Bunga SBI, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap indeks harga saham sector property dan real estate dengan pendekatan error correction model

## 2. Bagi perusahaan

a. Bagi penulis hal ini dijadikan tempat untuk mempraktekan teori yang telah diperoleh dengan masalah yang sesungguhnya nyata terjadi, serta untuk memenuhi persyaratan akademik dalam memperoleh gelar Sarjana (S1) Program Studi Manajemen Universitas UPI YPTK PADANG.

b. Menjadi referensi yang bermanfaat dalam menambah wawasan ataupun masukan dalam hal pembelian ataupun penjualan saham.

## 3. Bagi peneliti selanjutnya

a. Menjadi referensi dalam pemilihan masalah penelitian yang akan dibahas dalam penelitiannya

b. Menjadi patokan dalam pemilihan data penelitian jika mempunyai topic bahasan yang sama.