

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Salah satu patokan dalam berinvestasi salah satunya yaitu kemudahan memperoleh informasi mengenai perkembangan harga saham di bursa efek. Informasi yang diperoleh merupakan hal yang dibutuhkan investor yang hendak melakukan investasi, beberapa informasi dapat dijadikan sebagai acuan sebelum melakukan transaksi berinvestasi pada pasar modal diantaranya inflasi, suku bunga, nilai tukar, fluktuasi harga, volume perdagangan, informasi penting terhadap emiten dan lain-lain.

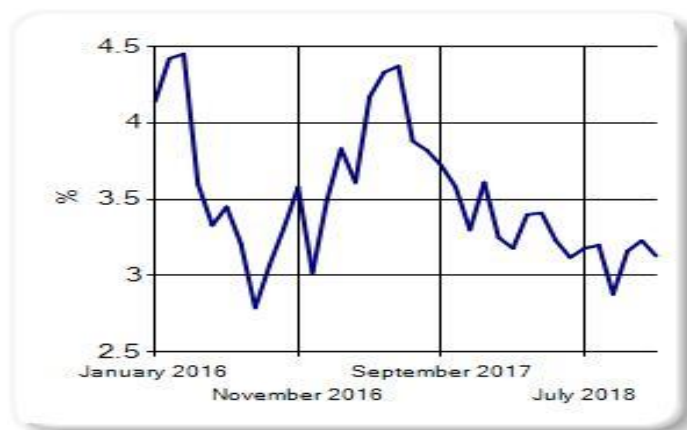
Instrumen investasi yang ada di bursa efek Salah satunya adalah saham. Saham merupakan surat berharga yang menjadi bukti kepemilikan seseorang atas suatu perusahaan. Harga saham terutama saham sektor properti beberapa tahun belakangan mengalami naik turunnya harga. Naik turunnya harga diakibatkan karena faktor makro ekonomi yaitu inflasi dan suku bunga yang sering mengalami fluktuasi. Hal ini yang mempengaruhi pergerakan harga saham. (*finance.detik.com*).

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 suku bunga, inflasi dan nilai tukar mengalami perubahan yang cukup tajam. Bagi calon

investor dalam melakukan investasi dapat menggunakan harga saham sebagai sinyal investasi.

Inflasi merupakan suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus-menerus (*continue*). Inflasi yang terjadi di Indonesia tidak stabil sejak 2016 hingga 2018 karena mengalami fluktuasi selama 3 tahun tersebut, masing-masing nilai inflasi yang tercatat di badan pusat statistik (BPS) yaitu 4,3% ,8,38% dan 8,36%. Besar kecilnya tingkat inflasi tergantung dari besar kecilnya permintaan dan penawaran uang.

Gambar 1.1 Grafik Inflasi



Sumber: www.idx.co.id

Teori permintaan uang berkaitan dengan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya permintaan uang, sedangkan teori penawaran uang berkaitan dengan jumlah uang yang tersedia, dan upaya dalam mengendalikannya agar tidak menimbulkan inflasi atau deflasi. Kekuatan permintaan dan penawaran uang di pasar finansial akan membentuk suku bunga.

Suku bunga merupakan Persentase dari pokok utang yang dibayarkan sebagai imbal jasa (bunga) atas peminjaman uang dalam suatu periode tertentu. Suku bunga yang terjadi mengalami kenaikan dan penurunan pada tahun 2016-2018 dengan tingkat suku bunga masing masing 5,77%, 6,60% dan 7,53%. Perubahan tersebut dapat mempengaruhi harga saham perusahaan yang terdaftar di bursa efek indonesia. Berikut daftar suku bunga januari 2016 sampai April 2018 :

Tabel 1.1 Suku bunga jan 2016 s/d April 2018

BULAN	SUKU BUNGA
18 Januari 2018	4.25 %
14 Desember 2017	4.25 %
16 Nopember 2017	4.25 %
19 Oktober 2017	4.25 %
22 September 2017	4.25 %
22 Agustus 2017	4.50 %
20 Juli 2017	4.75 %
15 Juni 2017	4.75 %
18 Mei 2017	4.75 %
20 April 2017	4.75 %
16 Maret 2017	4.75 %
16 Februari 2017	4.75 %
19 Januari 2017	4.75 %
15 Desember 2016	4.75 %
17 Nopember 2016	4.75 %
20 Oktober 2016	4.75 %
22 September 2016	5.00 %

19 Agustus 2016	5.25 %	
21 Juli 2016	5.25 %	
16 Juni 2016	5.25 %	
19 Mei 2016	5.50 %	
21 April 2016	5.50 %	

Sumber: www.bi.co.id

Nilai tukar merupakan harga mata uang rupiah terhadap mata uang asing. Nilai tukar merupakan salah satu harga yang terpenting di dalam perekonomian, nilai tukar pada tahun 2016-2018 mengalami fluktuasi, masing-masing nilainya yaitu Rp9.380,39, Rp10.451,37 dan Rp.11.878,67. Fluktuasi yang terjadi dapat menyebabkan perubahan nilai investasi pada suatu perusahaan (*www.bi.go.id*).

Terdapat sembilan indeks sektoral pada Bursa Efek Indonesia (BEI), salah satu sektor tersebut adalah sektor properti. Sektor properti adalah salah satu sektor yang dapat menggambarkan keadaan terutama perekonomian suatu negara apakah dalam keadaan terpuruk atau dalam keadaan membangun, dikatakan demikian karena sektor properti merupakan sektor utama dalam menciptakan kesejahteraan masyarakat.

Bisnis property di Indonesia dapat dikatakan mengalami peningkatan, hal tersebut dapat dilihat dengan bertambahnya jumlah investor yang berinvestasi pada bisnis tersebut. Pertumbuhan sektor property di tandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari nilai laju inflasi setiap tahunnya, hal ini yang menyebabkan banyak investor tertarik menanamkan modal pada sektor tersebut. Sektor properti termasuk dalam golongan aset yang memiliki nilai investasi tinggi dan dinilai cukup aman dan stabil.

Harga property (khususnya rumah) pada tahun 2016 –2017 mengalami kenaikan 10%-20%, dimana kenaikan harga tersebut dipengaruhi oleh salah satu faktor makro ekonomi yaitu inflasi. Kondisi perekonomian yang semakin pesat dan persaingan yang terjadi semakin

gencar dalam pasar global merupakan suatu tantangan dan peluang bagi perusahaan dalam memperoleh modal untuk melakukan perluasan usaha, sehingga meningkatkan

keuntungan agar investor semakin tertarik berinvestasi pada perusahaan tersebut. Pasar modal perusahaan sektor property di Indonesia saat ini berkembang dengan cepat.

Berita ini ditandai dengan banyaknya perusahaan properti yang *go public* di Indonesia (www.idx.com). Fenomena tersebut mengakibatkan harga saham properti menjadi perhatian khusus investor karena harga saham sektor properti tidak berada pada kondisi yang stabil pada tahun-tahun terakhir ini. Sehingga dapat dikatakan terjadi naik turun (fluktuasi) harga saham perusahaan sektor properti pada tahun 2016 hingga 2018.

Penelitian yang sama namun hasil yang berbeda dimana penelitian yang dilakukan oleh Febriyanto S.E, M.M (2015) dosen fakultas ekonomi dan bisnis Universitas Muhammadiyah Metro, menyatakan bahwa informasi adanya pemberlakuan MEA, berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan terkait dengan nilai ICP, Kurs dan SBI berpengaruh signifikan terhadap IHSG. Konteks pengaruh tersebut ternyata tidak serta merta membuat aktivitas perekonomian menjadi terpengaruh secara signifikan pula. Hal ini tercermin dari stabilitas nilai IHSG selama periode pengamatan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka dapat diambil judul **“Pengaruh inflasi, suku bunga (BI Rate) dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitaian, perumusan masalah yang bisa diambil dalam peneliitian ini adalah:

1. Apakah inflasi berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti di bursa efek Indonesia.
3. Apakah nilai tukar rupiah berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti di brusa efek Indonesia.
4. Apakah inflasi, suku bunga (bi rate) dan nilai tukar rupiah secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia.
- 5.

C. Batasan Penelitian

Pada penlitian ini diperlukan adanya batasan penelitian, hal ini dilakukan untuk menghindari agar penelitian tidak keluar dari pokok pembahasan. Adapun batasan penelitian sebagai berikut :

Perusahaan yang menjadi objek penelitian yaitu perusahaan sektor properti yang sahamnya tercatat di BEI (Bursa Efek Indonesia). Data yang digunakan adalah data harga penutupan saham sektor properti setiap bulan selama periode Januari 2016 hingga Desember 2018. Nilai tukar yang dijadikan acuan pada penelitian ini yaitu nilai tukar rupiah atas dollar dengan acuan kurs tengah setiap bulan selama periode Januari 2016 hingga Desember 2018. Suku bunga yang digunakan yaitu suku bunga BI Rate setiap bulan selama periode Januari 2016 hingga Desember 2018.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menguji pengaruh inflasi, suku bunga BI rate, dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia berpengaruh secara simultan dan secara parsial.
2. Untuk menguji diantara variabel inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah mana yang paling berpengaruh terhadap harga saham sektor property yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

E. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Bagi peneliti

Untuk menambah pengetahuan dan pengalaman peneliti tentang Pengaruh Inflasi, Suku Bunga (*BI RATE*) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan para pemain saham khususnya yang ber-investasi di Bursa Efek Indonesia agar mempunyai pandangan terhadap saham jenis properti.

2. Bagi Peneliti Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pembelajaran serta masukan bagi peneliti selanjutnya untuk melanjutkan pengembangan penelitian terkait permasalahan yang sama.

F. Sistematika Penulisan

Berikut adalah sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini :

BAB I PENDAHULUAN

Pada pendahuluan berisi latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORITIK

Pada kajian teori berisi teori-teori yang membahas mengenai inflasi, suku bunga *BI rate*, nilai tukar rupiah, hasil penelitian dan kerangka pemikiran.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab metodologi penelitian berisi jenis penelitian, objek dan lokasi penelitian, metode penelitian dan alat analisis data.

BAB VI HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang bagaimana proses inflasi yg dapat mempengaruhi harga saham properti, serta pembahasan lebih dalam mengenai Pengaruh Inflasi, Suku Bunga *BI Rate* dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia (BEI).

BAB V KESIMPULAN

DAFTAR PUSTAKA

Lampiran-lampiran