

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara terpadat keempat di dunia dengan jumlah populasi lebih dari 250 juta penduduk ([www.indonesia-investment.com](http://www.indonesia-investment.com)). Setiawan (2017) menuliskan bahwa dalam satu tahun pertambahan penduduk di Indonesia mencapai 4 juta jiwa. Jika pertumbuhan penduduk yang terus meningkat maka kebutuhan akan tempat tinggal juga akan terus meningkat. Tempat tinggal yang mereka pilih bisa berupa perumahan, apartemen maupun rumah susun. Permintaan akan perumahan, apartemen dan perkantoran masih menunjukkan peningkatan, disertai kenaikan harga yang tinggi, sehingga mendorong perusahaan-perusahaan properti memenuhi permintaan tersebut (Abidin, Yusniar dan Ziyad, 2014). Hal inilah yang akan memberikan dampak bagi kelangsungan perusahaan properti (Rahmawati, Topowijono, dan Sulasmiyati, 2015). Perusahaan properti akan melihat pertumbuhan penduduk sebagai lahan untuk mengembangkan bisnisnya.

Perusahaan properti merupakan unit bisnis yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan pemukiman dan tergabung dalam usaha konstruksi bangunan yang bahan utamanya adalah bahan bangunan (Purnomo dan Widayawati, 2013). Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia (Marinda, Dzulkirom, dan Saifi, 2014). Menurut Mardiyati dan Rosalina (2013) meningkatnya aktivitas pada industri properti dapat dijadikan petunjuk

mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia berarti pula meningkatnya masyarakat yang menginvestasikan dananya di industri properti (Mardiyati dan Rosalina, 2013). Dengan kata lain, pertumbuhan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan adanya pembangunan ruko, apartemen, mall dan pusat perbelanjaan di beberapa kota besar (Mardiyati dan Rosalina, 2013).

Alasan lain pengambilan objek penelitian sektor properti adalah karena sektor ini merupakan salah satu sektor yang indeks harga sahamnya cukup tinggi dibandingkan dengan sektor lain. Hal ini dapat dilihat pada perubahan indeks harga saham sektor *property, real estate and building construction* pada tabel 1.1 dibawah ini.

**Tabel 1.1**  
**Perubahan Indeks Harga Saham Sektor di Bursa Efek Indonesia Per Desember 2013**

<b>IDX Indices Highlights</b>	
<b>Indices</b>	<b>Change From Dec-2013</b>
Agriculture	9.86%
Mining	-4.22%
Basic Industry & Chemicals	13.09%
Miscellaneous Industry	8.47%
Consumer Goods Industry	22.21%
Property, Real Estate and Building Construction	55.76%
Infrastructure, Utilities and Transportation	24.71%
Finance	35.41%
Trade, Services and Investment	13.11%
Manufacturing	16.04%

Sumber : Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa perubahan indeks harga saham sektor *Property, Real Estate and Building Construction* jauh lebih tinggi dibandingkan dengan sektor yang lain, yaitu sebesar 55,76%. Hal ini bisa dikarenakan investor melihat prospek sektor properti yang cukup tinggi. Setidaknya masih ada 14 juta dari 61 keluarga yang belum memiliki rumah, begitu juga permintaan rumah mencapai 900.000 unit per tahun sedangkan pasokan hunian 80.000 unit per tahunnya ([www.wordpress.com](http://www.wordpress.com)). Daya beli masyarakat juga masih tinggi karena dipengaruhi dua motif, yang pertama untuk ditempati sendiri dan yang kedua untuk investasi ([www.medanbisnisdaily.com](http://www.medanbisnisdaily.com)). Tak heran jika investor saham tergiur untuk menanamkan modalnya di sektor properti.

Faktor yang sering kali dihubungkan dengan pergerakan indeks harga saham yaitu berkaitan dengan inflasi, suku bunga bank (*BI Rate*), dan nilai tukar mata uang (Kusuma, 2015). Faktor yang pertama adalah inflasi. Menurut Divianto (2013) inflasi memiliki dampak positif dan negatif, tergantung parah atau tidaknya inflasi, apabila inflasi itu ringan, justru mempunyai pengaruh yang positif dalam arti dapat mendorong perekonomian lebih baik, yaitu meningkatkan pendapatan nasional dan membuat orang bergairah untuk bekerja, menabung dan mengadakan investasi, tetapi sebaliknya, dalam masa inflasi yang parah, yaitu pada saat terjadinya inflasi tak terkendali (*hyper inflasi*), keadaan perekonomian dirasakan lesu. Peningkatan dan penurunan masyarakat dalam mengadakan investasi di pasar modal itulah yang akan mempengaruhi indeks harga saham di sektor properti maupun di sektor yang lainnya.

Faktor yang kedua adalah tingkat suku bunga. Suku bunga berkaitan dengan bunga pinjaman di bank. Jika suku bunga turun, orang tidak akan ragu lagi untuk meminjam dana ke bank untuk membeli properti, misalnya rumah atau apartemen, karena ringan dalam mencicilnya ([www.kompas.com](http://www.kompas.com)). Dengan suku bunga rendah maka investor lebih memilih menggunakan dananya untuk membeli saham daripada deposito di bank. Sehingga, suku bunga berperan dalam meningkatkan aktivitas ekonomi, semakin rendah suku bunga maka akan menyebabkan biaya pinjaman yang lebih rendah, dan suku bunga yang rendah akan merangsang aktivitas investasi saham dan menyebabkan indeks harga saham meningkat (Lukisto dan Anastasia, 2014). Tandelilin (2010) menjelaskan bahwa, jika suku bunga meningkat maka investasi yang berkaitan dengan suku bunga akan lebih menarik, misalnya deposito, karena *return* investasi yang diperoleh juga akan meningkat. Investor akan memilih beralih pada deposito dari pada disaham yang akibatnya indeks harga saham menurun.

Faktor ketiga yang menjadi variabel dalam penelitian ini adalah nilai tukar mata uang. Perdagangan internasional akan mendorong terjadinya pertukaran dua atau lebih mata uang berbeda, transaksi ini akan menimbulkan permintaan dan penawaran terhadap suatu mata uang tertentu yang akan mempengaruhi nilai tukar dari mata uang yang bersangkutan (Rohmanda, Suhadak, dan Topowijono, 2014). Sektor properti menengah atas akan terkena dampak akibat perubahan nilai tukar, karena bahan materialnya menggunakan bahan material dengan *content* impor ([www.ekonomi.kompas.com](http://www.ekonomi.kompas.com)). Menguatnya nilai tukar mata uang Dollar terhadap Rupiah akan meningkatkan biaya impor

bahan baku sehingga akan menaikkan biaya produksi serta menurunkan laba perusahaan, sehingga akan menurunkan harga saham. Begitu juga sebaliknya, melemahnya mata uang Dollar terhadap Rupiah akan menurunkan biaya impor dan tentu akan menaikkan laba perusahaan, sehingga harga saham akan meningkat. Naik dan turunnya harga saham perusahaan-perusahaan properti tersebutlah yang akan mempengaruhi naik turunnya indeks harga saham sektor properti.

Kondisi dari inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar mata uang dan pergerakan indeks harga saham sektor properti yang terus berubah setiap waktunya membuat peneliti ingin mengetahui bagaimana pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar mata uang terhadap indeks harga saham sektor properti. Oleh karena itu peneliti mengambil judul “Analisis Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Mata Uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

- a. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia ?
- b. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia ?
- c. Bagaimana pengaruh nilai tukar mata uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia ?
- d. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar mata uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia ?

### **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui pengaruh inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.
- b. Mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.
- c. Mengetahui pengaruh nilai tukar mata uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.
- d. Mengetahui pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar mata uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

##### **1.3.2.1. Bagi Peneliti**

Untuk meningkatkan, memperluas dan mengembangkan ilmu tentang penelitian secara umum, khususnya yang terkait dengan pasar modal. Serta sebagai salah satu persyaratan mendapat gelar sarjana strata satu Ilmu Akuntansi.

##### **1.3.2.2. Bagi Akademisi**

Untuk dijadikan salah satu referensi pengembangan ilmu, serta sebagai motivasi dan inspirasi untuk melakukan penelitian selanjutnya.

##### **1.3.2.3. Bagi Praktisi**

Sebagai salah satu informasi bagi investor dan pelaku pasar untuk pengambilan keputusan investasi. Serta sebagai salah satu pertimbangan perusahaan dalam mengambil kebijakan harga saham atau yang berkaitan dengan saha

