

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Pada bagian pendahuluan ini akan dibahas mengenai latar belakang dari penelitian yang akan dilakukan yang berhubungan dengan pengaruh faktor makro ekonomi terhadap harga saham properti. Pada bagian ini juga dibahas mengenai perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang sampai saat ini terus mengalami pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Meskipun saat ini dunia sedang menghadapi krisis global yaitu krisis yang terjadi pada zona Eropa, akan tetapi seolah tidak menyurutkan niat dan keinginan dari para pengembang dan pelaku bisnis properti untuk melakukan pembangunan. Hal ini tampak dalam makin maraknya pembangunan terhadap hotel, apartment, mall-mall, kost eksklusif, dan sebagainya. Selain itu juga pembangunan perumahan dan *real estate* juga terus mengalami peningkatan.

Sektor properti dapat dijadikan acuan yang penting dalam melihat dan menganalisis kesehatan perekonomian di suatu negara. Industri properti merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara (Santoso: 2005). Berdasarkan

pengamatan yang dilakukan oleh Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), kondisi makroekonomi merupakan faktor penting yang mempengaruhi bisnis properti. Meningkatnya aktivitas dalam industri properti dapat dijadikan petunjuk dan tolak ukur bahwa ekonomi suatu negara mengalami kebangkitan serta peningkatan, artinya bahwa kegiatan ekonomi suatu negara mulai membaik. Hal ini didukung oleh pernyataan dimana pada tahun 2012 BI Rate akan stabil dari tahun ini sampai tahun depan sebesar 6,75 persen. Sementara, suku bunga KPR juga stabil di kisaran 11,5 persen. Pertumbuhan ekonomi meningkat dari 6,4 persen menjadi 6,9 persen di tahun 2012. Selain itu, daya beli konsumen naik rata-rata 10 persen dengan dukungan suku bunga KPR yang sedang rendah dan stabil, industri properti terus berkembang. Apalagi ada kemungkinan investor asing akan masuk ke pasar properti Komersial di Indonesia. ([http://vibiznews.com/knowledgelib/property\\_others/Pasar%20Properti%20Indonesia%20Beranjak%20Booming.pdf](http://vibiznews.com/knowledgelib/property_others/Pasar%20Properti%20Indonesia%20Beranjak%20Booming.pdf)). Berdasarkan keterangan tersebut terlihat bahwa perkembangan properti diikuti dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat.

Hal yang perlu juga untuk diperhatikan dengan baik bahwa perkembangan industri properti dapat memberikan nilai positif dan negatif. Pada satu sisi industri properti dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi karena meningkatnya kegiatan di bidang properti akan mendorong naiknya berbagai kegiatan di sektor-sektor lain yang terkait ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)). Dalam hal ini sektor properti memiliki efek

pelipatgandaan (*multiplier effect*) yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain. Seluruh kegiatan perekonomian baik dalam bentuk jasa maupun barang membutuhkan properti sebagai salah satu faktor produksi. Misalnya saja dalam kegiatan perbankan untuk menjalankan usahanya membutuhkan produk properti sebagai sarana yang mendukung kegiatan bertransaksi begitu juga dengan kegiatan-kegiatan lainnya pasti membutuhkan produk properti, sehingga produk properti semakin meningkat seiring dengan perkembangan kegiatan ekonomi.

Pada sisi lain ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)), perkembangan industri properti yang berlebihan dapat menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian. Meningkatnya industri properti yang tidak terkendali sehingga jauh melampaui kebutuhan (*over supply*) dapat berdampak pada terganggunya perekonomian nasional. Gangguan tersebut khususnya bila terjadi penurunan harga di sektor properti secara drastis dengan terjadinya *bubble burst*. Kondisi ini akan mempengaruhi kondisi keuangan perbankan melalui dua aspek yaitu terganggunya likuiditas dan nilai jaminan bank serta kinerja debitur di bidang properti. Menurut BI ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)) dalam hal pangsa kredit properti perbankan cukup tinggi dipastikan akan terjadi vulnerabilitas secara langsung pada kondisi perbankan. Sementara itu kesulitan likuiditas dan penurunan nilai jaminan akan mengurangi kemampuan bank untuk mengatasi kredit macet yang akan timbul. Perkembangan inilah yang dikhawatirkan dapat menciptakan

ketidakstabilan dalam sistem keuangan yang pada akhirnya mengganggu perekonomian secara keseluruhan.

Munculnya permasalahan terkait dengan perkembangan industri properti, maka perkembangan industri ini perlu untuk dicermati agar tidak menimbulkan efek negatif pada sektor keuangan khususnya perbankan. Fluktuasi yang terjadi pada industri properti tentunya akan berdampak pada perekonomian suatu negara. Apabila dalam kondisi terjadi penurunan harga pada industri properti berarti ekonomi juga akan terpengaruh dan mengalami permasalahan. Demikian sebaliknya, apabila kondisinya terjadi peningkatan harga pada industri properti, maka perekonomian mengalami kebangkitan. Siklus properti ditentukan oleh hubungan dinamis antara properti komersial, kredit bank dan makro ekonomi, dimana harga properti merupakan variabel autonomous yang menimbulkan ekspansi kredit dibandingkan sebaliknya dimana kredit perbankan mempengaruhi harga properti (Davis: 2004).

Berdasarkan keterangan tersebut maka industri properti juga memiliki hubungan yang dinamis dengan faktor makro ekonomi, artinya adalah bahwa industri properti merupakan bagian dari ekonomi yang dapat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi. Kondisi makro ekonomi dapat mempengaruhi harga saham pada perdagangan di pasar modal. *Real estate* merupakan bagian yang integral terhadap ekonomi, sehingga *returns* yang diperoleh akan dihubungkan dengan kondisi makro ekonomi dan bisnis (Liu dan Mei :1992). Volatilitas yang semakin tinggi akan mempengaruhi

kinerja di pasar modal, kinerja perusahaan, dan nilai perusahaan dimana investasi menjadi semakin berisiko. Setiap perusahaan akan merasakan dampak dari pengaruh peristiwa makro ekonomi tetapi berbeda-beda. Hal ini dapat terlihat dari besaran *Beta* ( $\beta$ ) suatu perusahaan. Suatu perusahaan dengan *Beta* ( $\beta$ ) lebih besar dari 1 tergolong perusahaan yang berisiko tinggi (Birgham, et.al :1998). Investor akan mempertimbangkan menginvestasikan modalnya pada perusahaan yang memiliki *Beta* ( $\beta$ ) lebih kecil dari 1, sehingga dampaknya adalah harga saham perusahaan akan menjadi turun. Indeks yang digunakan dalam pengukuran risiko sistematis adalah dengan *Beta* ( $\beta$ ), koefisien beta ini yang menggambarkan kecenderungan saham untuk bergerak naik atau turun dalam pasar (Birgham, et.al :1998). Penggunaan *Beta* pasar sebagai pengukur risiko dikarenakan bahwa *Beta* pasar mengukur respon dari masing-masing sekuritas terhadap pergerakan pasar. Jadi fluktuasi dari *return-return* suatu sekuritas secara statistik mengikuti fluktuasi dari *return-return* pasar, sehingga karakteristik pasar akan menentukan nilai *Beta* masing-masing sekuritas (Jogiyanto: 2003).

Pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa peristiwa-peristiwa makro ekonomi seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar mata uang akan mempengaruhi kondisi suatu perusahaan dan peristiwa yang terjadi tersebut tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan tersebut atau disebut *uncontrollable*. Dampak yang dirasakan oleh perusahaan ternyata tidaklah sama walaupun faktor yang mempengaruhi adalah faktor makro ekonomi.

Berdasarkan hal tersebut, maka menjadi sesuatu yang menarik apabila melihat pengaruh-pengaruh makro ekonomi terhadap harga saham masing-masing perusahaan pada sektor properti.

Beberapa penelitian terdahulu mencoba untuk meneliti bahwa kondisi makro ekonomi mempengaruhi harga saham. Rejeb (2009) melakukan penelitian mengenai pengaruh variabel makro (kurs/ nilai tukar, inflasi, GNP, dan SBI) terhadap harga saham properti periode 2004-2008 dan disimpulkan bahwa kurs mempengaruhi harga saham properti secara negatif dan signifikan, inflasi mempengaruhi secara negatif dan signifikan terhadap harga saham properti, GNP mempengaruhi positif, dan SBI mempengaruhi harga saham secara negatif dan signifikan. Brooks and Tsolacos (1999) juga meneliti terkait dengan *the rate of unemployment, nominal interest rates, spread between the long and short term interest rates, unanticipated inflation and dividend yield* dan dihasilkan *Interest rate* dan inflasi berpengaruh terhadap harga saham properti. Javed dan Akhtar (2012) melakukan penelitian terhadap *exchange rate, term structure, dan money supply*. Berdasarkan penelitian tersebut dihasilkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara faktor makro ekonomi dengan harga saham, dimana *money supply* berpengaruh signifikan positif sedangkan *term structure* dan *exchange rate* berpengaruh signifikan negatif. Penelitian yang sama dilakukan oleh El-Nader dan Alraimony (2012) dan dihasilkan bahwa *exchange rate* berpengaruh signifikan negatif

terhadap harga saham ASE (Amman Stock Market) sedangkan GDP berpengaruh signifikan positif.

Mei dan Hu (2000) melakukan penelitian di Asia ( Hong Kong, Singapura, Indonesia, Malaysia, Thailand, dan Jepang) dan pasar saham *real estate* USA. Variabel makro ekonomi yang digunakan adalah *short term-interest rate*, *spread between long and short interest rate*, pertukaran mata uang terhadap dollar, dan *dividend yield* pada portofolio pasar. Hasilnya adalah bahwa *risk premia* pada properti di Asia berpengaruh signifikan terhadap faktor risiko makro ekonomi. Penelitian tentang hubungan kausalitas antara indeks pasar dengan dengan indeks sektoral di Bursa Efek Jakart dilakukan oleh Wibisono (2001) yang menunjukkan bahwa dengan persamaan regresi memperlihatkan bahwa IHSS Property, Real Estates & Building Construction terbentuk dari IHSG dan IHSS 8 sektor lainnya pada hari yang sama, serta IHSG, IHSS Property, Real Estates & Building Construction, dan IHSS Trade, Services & Investment 2 hari sebelumnya. Artinya adalah bahwa *market risk* dengan IHSG sebagai indikatornya dapat mempengaruhi harga saham.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah apakah inflasi, suku bunga deposito, nilai tukar, dan *market risk* berpengaruh terhadap harga saham properti.

### **1.3 Batasan Masalah**

- a. Penelitian ini akan menganalisis variabel makro ekonomi dalam berinvestasi yaitu inflasi, suku bunga deposito, nilai tukar mata uang dan *market risk*.
- b. Periode waktu yang digunakan dalam penelitian ini adalah tahun 2009 sampai 2012.
- c. Penelitian ini akan menggunakan IHSI sektor properti (Indeks Harga Saham Individual) sebagai variabel dependen, artinya bahwa harga saham masing-masing perusahaan properti yang akan dijadikan sampel diteliti dan analisa satu persatu.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan IHSG terhadap harga saham properti.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Bagi pengembangan dunia ilmu pengetahuan, diharapkan penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan dan pandangan lebih jauh kepada para akademisi tentang pengaruh variabel makro ekonomi di dalam negeri terhadap harga saham properti sehingga dapat memperhitungkan seberapa besar tingkat resiko dalam berinvestasi di pasar modal.



2. Bagi investor, diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran di dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti terkait dengan adanya kondisi makro ekonomi di dalam negeri yang berpengaruh terhadap turun naiknya harga saham sehingga para investor dapat melakukan prediksi sebelumnya, sehingga untuk waktu yang akan datang investor diharapkan dapat lebih peka menyikapi persoalan ekonomi dalam negeri terkait dengan kondisi makro ekonomi.

3. Bagi para peneliti lain yang tertarik untuk meneliti kajian yang sama dalam pasar modal diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai landasan untuk penelitian selanjutnya.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini dibagi menjadi lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan dijabarkan teori mengenai pasar modal, teori tentang investasi dan investasi saham, teori tentang risiko dalam investasi saham, kerangka penelitian, dan penelitian terdahulu yang digunakan untuk penentuan hipotesis.

**Bab III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai metode pengolahan data yang meliputi jenis dan sumber data penelitian, metode pengumpulan data, penjelasan populasi dan sampel, dan metode pengolahan data.

**Bab IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dijelaskan variabel yang mempengaruhi harga saham sektor properti yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Bab V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bagian ini akan dijabarkan kesimpulan yang dapat diperoleh dari analisis yang dilakukan. Selain itu pada bagian ini juga diberikan saran untuk kepentingan penelitian selanjutnya.