

# BAB I

## Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Dalam dunia perekonomian modern perhatian dunia tertuju pada pasar modal sebagai salah satu tonggak perekonomian suatu negara. Baik buruknya kinerja pasar modal suatu negara sangat dipengaruhi oleh investasi khususnya investasi saham yang dilakukan oleh orang-orang yang memiliki modal melalui perantara pasar saham atau *stock market*. Investor seringkali menilai baik atau buruknya kinerja saham dengan menggunakan laporan keuangan sebagai acuan dan melihat fluktuasi dari harga saham nya. Dalam melakukan investasi tentunya hasil akhir yang diharapkan oleh investor adalah imbal balik baik itu dalam bentuk deviden maupun dalam bentuk yang lainnya yang kita kenal dengan istilah *return* saham.

Ditengah perekonomian dunia akhir-akhir ini menghadapi masalah serius terkait krisis ekonomi global yang sedang melanda perekonomian dunia sehingga mengakibatkan lambatnya pertumbuhan ekonomi secara global. Akibat dari naiknya harga komoditas pangan, minyak dan komoditas lainnya mengakibatkan menurunnya kinerja industri keuangan global. Hal ini akan menimbulkan efek domino bagi kondisi perekonomian di suatu negara, dimulai dengan terjadinya inflasi akibat dari naiknya harga-harga komoditas yang menyebabkan naiknya tingkat suku bunga dan akan mengakibatkan fluktuasi nilai tukar mata uang suatu negara dengan negara lain. Ini dikarenakan perekonomian suatu negara terintegrasi dan saling terkait dengan negara lain di dunia. Perekonomian yang saling terintegrasi membuat berbagai industri di negara-negara baik negara maju

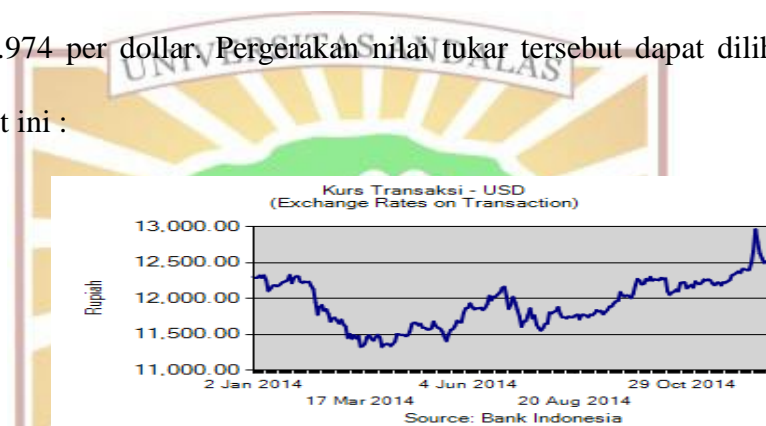
maupun negara berkembang khawatir dengan kondisi perekonomian perusahaannya. Tekanan ini mendorong perusahaan untuk membuat strategi-strategi jitu demi mempertahankan nilai perusahaannya ataupun menaikkan nilai perusahaannya. Untuk itu perusahaan melakukan investasi di pasar modal, berinvestasi dengan membuka cabang perusahaan di negara lain (*Multi National Cooperation*) ataupun dengan menarik investor dalam negeri maupun *foreign investor* untuk berinvestasi pada perusahaannya. Meskipun di sisi lain tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar, sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor (Bastian, 2007).

Ada beberapa hal yang biasanya menjadi pertimbangan investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi di suatu perusahaan salah satunya adalah kinerja suatu perusahaan, kinerja suatu perusahaan dinilai salah satunya dari harga saham perusahaan tersebut. Menurut Alwi (2008) harga saham dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal perusahaan diantaranya *exchange rate*, *corporate governance* dan *leverage*.

Menurut salah satu situs saham menyebutkan bahwa "*Foreign currency rates have a direct impact on the price and value of stocks in foreign countries, and changes in exchange rates will increase or decrease the cost of doing business in a country, which will affect the price of stocks of companies doing business abroad*" yang mana dapat dijelaskan bahwa nilai tukar mata uang asing memiliki dampak langsung pada harga dan nilai saham di negara-negara asing, dan perubahan nilai tukar akan meningkatkan atau menurunkan biaya melakukan

bisnis di negara , yang akan mempengaruhi harga saham perusahaan yang melakukan bisnis di luar negeri (Smallbusiness.chron.com, 2016)

Naik turunnya tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap *exchange rate* (nilai tukar) suatu mata uang terhadap mata uang negara lain, termasuk rupiah yang menjadi mata uang Indonesia juga sangat merasakan dampak dari hal ini. Menurut sumber data dari Bank Indonesia sepanjang tahun 2014 nilai tukar rupiah terhadap dollar AS mengalami fluktuasi pada titik tertinggi Rp 11.216. per dollar hingga Rp 12.974 per dollar. Pergerakan nilai tukar tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Sumber Gambar : Bank Indonesia

Gambar 1.1  
Pergerakan Nilai Tukar Rupiah Tahun 2014

Nilai tukar rupiah merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi aktivitas di pasar modal, karena investor cenderung berhati-hati melakukan investasi (Hardianto, 2006). Oleh karena itu perusahaan berusaha untuk menghindari dampak negatif dari hal ini. Salah satu caranya adalah dengan melakukan investasi pada pasar modal ataupun berinvestasi langsung pada suatu negara dengan cara membuka cabang perusahaannya.

Dalam hal berinvestasi seringkali investor hanya memperhatikan analisa teknikal dan fundamental nya saja seperti harga saham tingkat *return* yang diberikan oleh suatu saham tanpa memperhatikan bagaimana dan siapa yang

menjalankan perusahaan tersebut, serta bagaimana potensinya terhadap jumlah *return* yang akan diterima dan bagaimana kinerja dari suatu saham dimasa yang akan datang. Disinilah *Good Corporate Governance* memegang peranan. *Good Corporate Governance* (GCG) merupakan konsep yang diajukan guna peningkatan kinerja perusahaan melalui supervisi atau *monitoring* kinerja manajemen serta menjamin akuntabilitas manajemen terhadap *stakeholder* dengan mendasarkan pada kerangka peraturan (M. Nasution dan D. Setiawan, 2007). Oleh karena itu GCG yang dijalankan oleh perusahaan dapat berpengaruh terhadap kinerja suatu saham termasuk harga saham.

Persoalan lain yang juga harus dihadapi perusahaan yang ingin berinvestasi pada pasar modal adalah informasi. Perusahaan tentunya harus melakukan berbagai macam analisa terkait perusahaan di pasar modal yang menjadi target investasi baik itu analisa teknikal maupun fundamental yang akurat demi menghindari misalokasi modal dan memaksimalkan *return*. Analisa teknikal adalah analisis pasar atau sekuritas yang memusatkan perhatian pada indeks saham, harga atau statistik pasar lainnya dalam menemukan pola yang mungkin dapat memprediksikan dari gambaran yang telah dibuat. Atau analisis yang menganggap bahwa saham adalah komoditas perdagangan yang pada gilirannya, permintaan dan penawarannya merupakan manifestasi kondisi psikologis dari pemodal (Ahmad, 2004). Sedangkan analisa fundamental adalah metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan (Ulupui, 2009). Untuk mengukur fundamental ekonomi perusahaan dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, yang dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan

tertentu. Kemudian, setiap hasil dari rasio yang diukur diinterpretasikan sehingga menjadi berarti bagi pengambil keputusan (Kasmir, 2008).

Salah satu rasio yang menjadi perhatian oleh investor dalam setiap *annual report* adalah rasio *leverage* yang memperlihatkan proporsi penggunaan hutang (*debt*) dalam perusahaan. Semakin tinggi proporsi *debt* relatif terhadap ekuitas, maka ini dapat meningkatkan risiko perusahaan. Sebagaimana rasio lainnya faktor industri dan ekonomi sangat mempengaruhi, baik tingkat *debt* maupun sifat *debt* (jatuh tempo dan tingkat bunga tetap dan variabel). Misalnya industri dengan modal yang intensif cenderung untuk menggunakan tingkat *debt* yang tinggi untuk mendanai *property, plant, and equipment*-nya. *Debt* untuk mendanai kegiatan semacam itu harus bersifat jangka panjang agar sesuai dengan jangka waktu aset yang diperoleh. *Debt ratio* ditunjukkan dengan perbandingan *debt to equity* (Ulupui, 2007).

Dari hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Thobarry (2009) menunjukkan bahwa *variable* yang dipilih dalam penelitian ini yaitu Nilai Tukar berpengaruh terhadap indeks harga saham. Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Syafaatul L. (2011) mengenai pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap harga saham yang mana hasilnya menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Hal yang sama pada *leverage* juga terbukti oleh penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo (2013) dimana *leverage* juga berpengaruh terhadap harga saham.

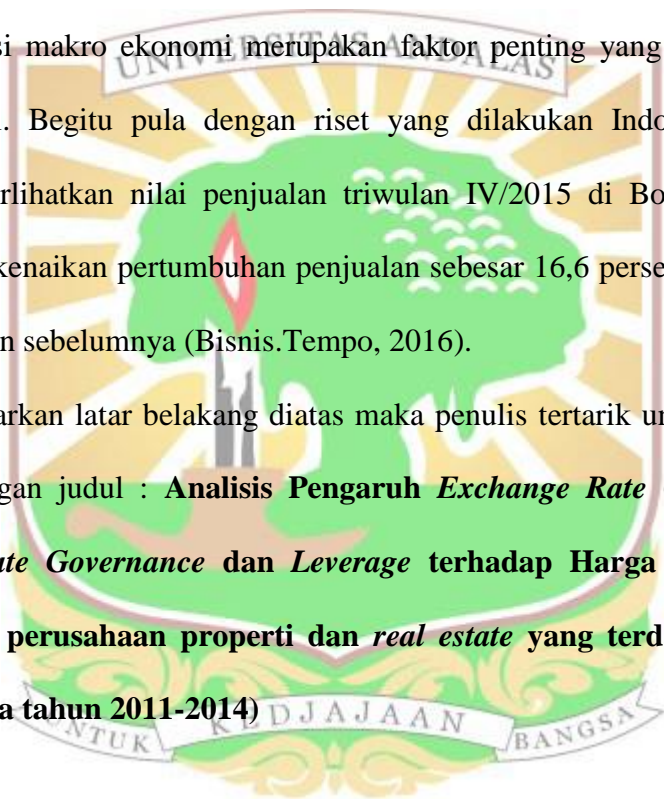
Pengaruh dari nilai tukar, GCG, dan *leverage* terhadap harga saham dalam penelitian ini akan diteliti pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor *property* dan *real estate* dalam penelitian ini dipilih



karena sektor properti merupakan salah satu sektor penting di dalam sebuah negara yang menandakan baik atau buruknya perekonomian di suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005). Selain itu sektor properti dan *real estate* merupakan saham yang volatilitasnya tinggi jika di lihat dari segi indexnya.

Hasil pengamatan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) menunjukkan bahwa kondisi makro ekonomi merupakan faktor penting yang mempengaruhi bisnis properti. Begitu pula dengan riset yang dilakukan Indonesia *Property Watch* memperlihatkan nilai penjualan triwulan IV/2015 di Bodetabek-Banten menunjukkan kenaikan pertumbuhan penjualan sebesar 16,6 persen dibandingkan dengan triwulan sebelumnya (Bisnis.Tempo, 2016).

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **Analisis Pengaruh *Exchange Rate* (Rupiah-USD), *Good Corporate Governance* dan *Leverage* terhadap Harga Saham (Studi empiris pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014)**



## 1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka persoalan yang ingin di jawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaruh dari *exchange rate* terhadap harga saham di industri property & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
2. Bagaimanakah pengaruh dari penerapan *good corporate governance* terhadap Harga saham industri properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
3. Bagaimanakah pengaruh dari *Leverage* terhadap harga saham industri property & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh fluktuasi *exchange rate* terhadap harga saham perusahaan property & *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2011-2014.
2. Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh *good corporate governance* terhadap harga saham perusahaan property & *real etate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2011-2014.

3. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Leverage* terhadap harga saham perusahaan property & *real etate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2011-2014.

#### 1.4 Manfaat Penelitian.

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Bagi investor dan praktisi saham, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bisa dijadikan referensi dalam mengambil keputusan investasi selanjutnya.
2. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan nantinya dapat menjadi tolak ukur perusahaan dalam mengambil keputusan pelaksanaan GCG maupun dalam pengelolaan keuangannya, seperti mengatasi resiko *currency* maupun mengontrol hutang perusahaan.
3. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memahami lebih lanjut mengenai pengaruh *exchange rate* / nilai tukar, *Good Corporate Governance* (GCG) dan *Leverage* terhadap harga saham, serta menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya.



## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Penulis meneliti variabel *Exchange Rate* atau Nilai Tukar, *Good Corporate Governance* dan *Leverage* yang diduga mempengaruhi *return* saham pada perusahaan sektor properti & *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014. Penelitian ini menggunakan data laporan keuangan perusahaan sektor properti & *real estate* selama empat tahun yaitu tahun 2011 sampai dengan tahun 2014.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Secara garis besar penelitian ini disajikan kedalam lima bab, dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I : Merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Merupakan tinjauan literature yang membahas teori yang relevan dengan penelitian yang akan diadakan, penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis dan kerangka pemikiran penelitian.

BAB III : Merupakan metode penelitian yang berisi tentang objek penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, operasionalisasi variabel, dan metode analisis data.

BAB IV : Merupakan analisis data dan pembahasan yang berisi tentang gambaran umum perusahaan sampel dan analisis data.

BAB V : Merupakan penutup yang berisi kesimpulan, implikasi hasil penelitian, keterbatasan penelitian dan saran.

