

BAB I

PENDAHULUAN

Merupakan bab yang berisikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian serta adanya batasan penelitian.

1.1 Latar Belakang

Interkoneksi finansial secara global terjadi dikarenakan adanya ketergantungan antar negara. Hal ini terjadi karena perpindahan modal, barang dan jasa serta pengetahuan yang terus berkembang. Untuk itu, beberapa negara melakukan integrasi finansial dengan tujuan mencapai keuntungan yang kompetitif dalam lingkungan internasional

Integrasi finansial global mengakibatkan terjadinya perubahan di berbagai negara. Perubahan yang terjadi adalah berupa adanya *risk sharing*, peningkatan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan alokasi modal. Selain itu, keuntungan yang diperoleh dari integrasi finansial adalah penurunan biaya transaksi, peningkatan efisiensi perdagangan antar negara, dan diversifikasi usaha oleh pelaku ekonomi. Oleh karena itu, kontribusi integrasi finansial negara berpengaruh terhadap tingkah laku maupun strategi dari *stakeholder* pasar finansial negara tersebut. Perubahan tersebut mengakibatkan pelaku ekonomi menjadi pemain utama bagi negara tersebut (Yepes-Rios et al, 2015).

Dampak negatif dari integrasi finansial adalah rentannya suatu negara terkena imbas dari krisis finansial negara/kawasan. Hal tersebut dapat dilihat terhadap peristiwa krisis tahun 2008-2009. Krisis yang bermula dari Amerika Serikat yang berdampak terhadap perekonomian global. Krisis tersebut berawal dari *bubble asset* yang selanjutnya *subprime mortgage*, dampak lebih lanjut adalah timbulnya krisis perbankan dengan efek turunnya permintaan investasi (De Haas & Van Lelyveld, 2011; Bekhet & Yasmin. 2014). Secara grafik dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Tren Pertumbuhan Ekonomi Dunia Berdasarkan Nilai Tukar
 Sumber : International Monetary Fund, 2016

Gambar 1.1 merupakan grafik pertumbuhan ekonomi yang memperlihatkan tren pertumbuhan ekonomi antara tahun 1998 sampai tahun 2015. Pertumbuhan ekonomi tahun 1998-2007 dilambangkan dengan nilai rata-rata 3,1 persen. Untuk tahun 2008 dan tahun 2009 pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan dengan nilai secara berurutan adalah 1,5 persen dan -2 persen. Hal tersebut menandakan bahwa sedang terjadinya krisis ekonomi. Tahun 2010 mengalami perbaikan pertumbuhan ekonomi dengan nilai 4,1 persen. Namun hal tersebut tidak berlangsung lama dimana setelah tahun 2010 tersebut pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan yang konstan. Pertumbuhan ekonomi yang terjadi setelah tahun 2010 mengalami pertumbuhan ekonomi yang rendah jika dibandingkan dengan rata-rata tahun 1998-2007 yaitu di bawah 3,1 persen.

Sejarah krisis keuangan global di dalam perkembangannya selalu diawali dengan terjadinya *booming* nilai aset dikarenakan terpusatnya modal dan tenaga kerja pada suatu daerah. Selan itu, suatu krisis keuangan dapat ditimbulkan oleh nilai tukar mata uang (Bordo & Lane, 2010). Awal krisis *subprime mortgage* terjadi karena Pembiayaan *real estate* oleh perbankan konvensional dalam bentuk fasilitas peminjaman *real estate*. Kebijakan tersebut mengakibatkan munculnya spekulasi pasar yang gagal dikendalikan oleh bank sentral sehingga berdampak terhadap

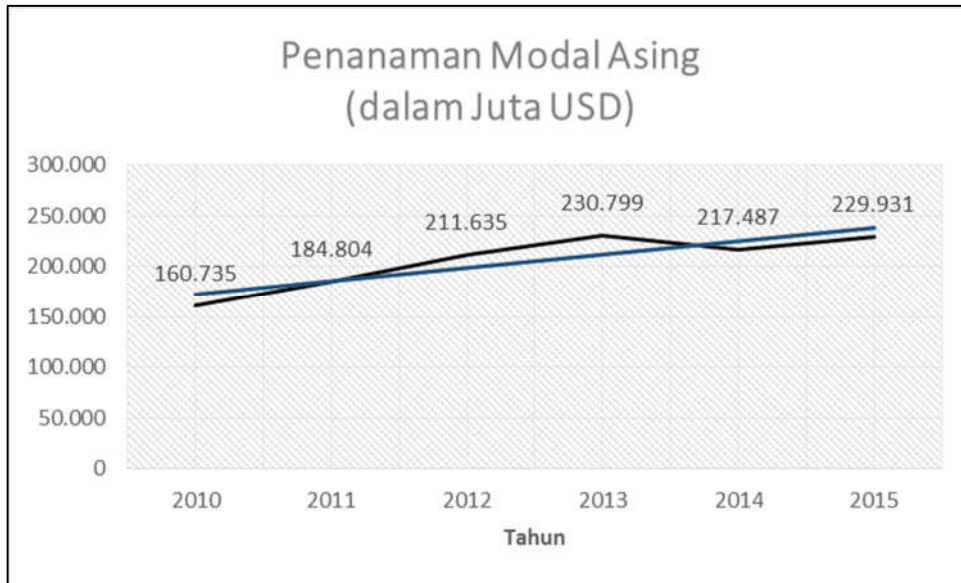
kualitas agunan secara signifikan. Dampak tersebut pada akhirnya menyebabkan munculnya kerugian pada neraca bank (Peicuti, 2014).

Efek krisis tersebut berpengaruh juga terhadap likuiditas finansial kawasan Eropa dan Asia. Dampak yang signifikan terjadi kepada pasar saham global sehingga para emiten tidak mampu beradaptasi pada perubahan yang drastis. Pada akhirnya harga portofolio perusahaan-perusahaan dunia mengalami penurunan harga (Lou & Yin, 2014; Ozturk & Sozdemir, 2015).

Dampak krisis terhadap negara-negara di Eropa berpengaruh terhadap efisiensi pasar saham (Anagnostidis et al, 2016). Risiko krisis kawasan Eropa menjadi tinggi yang diakibatkan terjadinya defisit anggaran pemerintah serta aliran dana yang keluar. Rasio hutang yang tinggi terhadap PDB mengakibatkan kemampuan pemerintah kawasan Eropa untuk memperoleh pembiayaan sangat terbatas (Sihono, 2009; Saiman & Utama, 2013). Dampak langsung dari kemampuan pembiayaan tersebut adalah terjadinya krisis finansial secara masif yang berakibat terjadinya perpindahan arus kas dan finansial yang besar keluar dari kawasan krisis tersebut (Anagnostidis et al, 2016).

Krisis keuangan yang terjadi di Amerika Serikat dan Eropa mengakibatkan kawasan Asia menjadi tujuan investasi. Hal tersebut disebabkan tingginya *return* yang ditawarkan (Cavoli & Rajan, 2015), tingginya suku bunga yang ditawarkan serta tingginya ketersediaan sumber daya manusia. Hal tersebut mengakibatkan rendahnya risiko investasi (Sihono, 2009).

Krisis tersebut ikut mempengaruhi pasar uang, pasar modal dan nilai ekspor perekonomian Indonesia (Hamid, 2009; Nezky, 2013). Namun di sisi lain, dampak positif di kawasan Asia sebagai salah satu tujuan mengakibatkan investasi asing di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan. Hal tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.2 dimana pertumbuhan investasi/penanaman modal asing di Indonesia naik dengan rata-rata per tahun sebesar USD 13.839 juta.



Gambar 1.2 Tren Investasi Asing untuk Indonesia
Bank Indonesia, 2016

Jika dibandingkan antara Gambar 1.1 dengan Gambar 1.2, terlihat suatu perbedaan signifikan dimana pada Gambar 1.1 tren grafik dari tahun 2010 sampai tahun 2015 mengalami penurunan. Hal tersebut kontradiktif terhadap Gambar 1.2 dimana tren grafik Gambar 1.2 mengalami kenaikan. Hal tersebut menandakan Indonesia sebagai salah satu tujuan investasi asing.

Perlambatan ekonomi Amerika Serikat dan Eropa akibat krisis finansial global 2008 berdampak terhadap sektor keuangan dan sektor riil domestik Indonesia. Dampak tersebut terlihat dengan turunnya indeks harga saham gabungan (IHSG) Bursa Efek Indonesia (BEI) yang merupakan sumber alternatif pembiayaan eksternal dunia usaha di Indonesia. IHSG merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi minat pelaku pasar dalam berinvestasi di Indonesia (Suwanto, 2008). Turunnya nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat (USD) akibat turunnya minat investor asing untuk berinvestasi mengganggu likuiditas sektor perbankan (Sihono, 2009; Sugema, 2012). Menurunnya nilai IHSG dan pasar saham negara-negara berkembang memiliki pengaruh jangka pendek yang signifikan dengan pasar global serta berakibat langsung terhadap sektor riil (Al Nasser & Hajilee, 2016; Grout & Zalewska, 2016.).

Namun, penurunan investasi tidak berlaku pada sektor industri properti Indonesia yang cenderung mengalami peningkatan. Hal ini terjadi dikarenakan kecenderungan pasar Asia untuk mengurangi integrasi pasar *real estate* dan properti (Liow & Newell, 2016). Selain itu, adanya perbedaan dengan investasi lainnya memberikan keuntungan terhadap perkembangan investasi industri properti (Murtiningsih, 2009).

Kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia didukung oleh bergesernya kredit perbankan dari sektor bisnis ke sektor rumah tangga khususnya kredit kepemilikan rumah mengakibatkan permintaan properti menjadi besar (Setianto, 2015). permintaan pembangunan properti tersebut berupa apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, serta sarana infrastruktur lainnya. Hal ini tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti yang nantinya juga akan mempengaruhi kegiatan ekonomi dan perkembangan ekonomi nasional (Murtiningsih, 2009).

Investasi industri properti memacu timbulnya pembangunan infrastruktur berakibat munculnya *multiplier effect* (efek pelipatgandaan) aktivitas-aktivitas ekonomi. (Mufidah, 2012). Dampak langsung dari aktivitas ekonomi tersebut berupa tumbuhnya sektor industri riil dan sektor industri finansial. Hal ini berarti dengan adanya investasi di sektor industri properti diharapkan akan memicu terjadinya pemerataan alokasi sumber daya alam, sumber daya energi, sumber dana dan sumber daya manusia (Maqin, 2011).

Dampak langsung pembangunan infrastruktur adalah sebagai faktor pendorong pertumbuhan ekonomi. Hubungan antara pertumbuhan ekonomi dengan pertumbuhan infrastruktur memiliki hubungan yang saling berkaitan secara positif (Kumari & Sharma, 2017). Hal ini bisa diartikan bahwa pembangunan infrastruktur merupakan kunci dalam mempercepat dan memperkuat dampak dari pertumbuhan ekonomi. Selain itu dengan adanya anggaran belanja yang dikeluarkan oleh negara dalam bentuk infrastruktur mempengaruhi pertumbuhan ekonomi secara jangka panjang (Aschauer, 1989; Esfahani & Ramirez, 2002; Ndulu et al, 2005).

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, maka penelitian yang dilakukan yaitu menganalisis pengaruh perlambatan ekonomi global terhadap pertumbuhan investasi pada sektor industri properti di Indonesia.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian, maka perumusan masalah penelitian adalah “Bagaimana pengaruh risiko sistematis pasar terhadap sektor industri properti di Indonesia?”

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah:

1. Melakukan identifikasi indikator-indikator yang berpengaruh terhadap pertumbuhan investasi industri properti.
2. Melakukan analisis pengaruh risiko sistematis pasar terhadap pertumbuhan investasi industri properti di Indonesia.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Perusahaan properti yang aktif di Bursa Efek Indonesia (BEI)/*Indonesia Exchange* (IDX).
2. Waktu pengamatan dilakukan dari tahun 2011-2015.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, hipotesis, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan teori berisi teori yang mendukung dalam pembuatan laporan yang dijadikan referensi pembuatan laporan dan dasar pemecahan masalah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian berisi langkah-langkah sistematis dalam melakukan penelitian untuk mencapai tujuan.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pengumpulan data dilakukan terhadap perusahaan yang terdaftar di BEI. Selain itu, data-data lain yang digunakan diperoleh dari laporan tahunan perusahaan yang terdaftar serta nilai dari perusahaan tersebut. Pengolahan data yang digunakan berupa *output* dari pengolahan data *warpPLS 5.0* sebagai alat dari teknik SEM-PLS.

BAB V ANALISIS

Analisis pada penelitian ini merupakan analisis terhadap hasil *output* dari *software WarpPLS 5.0* sebagai bagian dari SEM-PLS. selain itu, analisis lain juga dilakukan untuk menjawab hasil dari SEM-PLS tersebut.

BAB VI PENUTUP

Berisikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan diambil dari tujuan penelitian dan hasil analisis. Sedangkan saran diambil dari potensi pengembangan penelitian lanjutan.