

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan pasar modal suatu negara tidak lepas dari perkembangan perekonomian negara tersebut . Pertumbuhan ekonomi tinggi dan kondisi bisnis yang baik diharapkan dapat meningkatkan harga saham. Selain dari pertumbuhan ekonomi, tingkat bunga dan inflasi mempengaruhi kinerja pasar modal yang tercermin dari indek harga saham gabungan.

Pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2010; 26). Pasar modal sebagai sarana jual beli atas instrumen keuangan jangka panjang antara emiten dan investor. Pasar modal di Indonesia terdiri dari pasar perdana dan pasar sekunder. Pasar perdana menawarkan saham kepada masyarakat atau publik untuk pertama kalinya, sedangkan pasar sekunder, saham diperdagangkan antar investor. Investor yang akan melakukan transaksi di pasar modal memerlukan informasi dalam mengambil keputusan membeli atau menjual suatu saham.

Ada beberapa informasi yang sering dipertimbangkan oleh investor sebelum melakukan transaksi. Menurut Tandelilin (2010:343) peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pemodal di pasar modal. Sedangkan menurut Samsul (2006:201), tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung derajat inflasi itu sendiri.

Inflasi yang tinggi dapat menjatuhkan harga saham di pasar, sementara inflasi yang sangat rendah akan berakibat pertumbuhan ekonomi sangat lamban, dan pada akhirnya harga saham juga bergerak dengan lamban.

Pendapat tersebut diperkuat oleh penelitian yang dilakukan Raharjo (2012) bahwa inflasi berpengaruh secara positif terhadap harga saham.

Informasi lain yang sering dipertimbangkan investor menurut Tandelilin (2010:343) adalah tingkat bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Tingkat suku bunga yang meningkat akan menyebabkan peningkatan suku bunga yang disyaratkan atas investasi pada suatu saham. Disamping itu tingkat suku bunga yang meningkat bisa juga menyebabkan investor menarik investasinya pada saham dan memindahkan pada investasi berupa tabungan ataupun deposito.

Gujarati (2006:130) menjelaskan hubungan yang bersifat terbalik antara harga saham dan tingkat bunga. Artinya, jika tingkat bunga tinggi maka harga saham rendah, begitu pula sebaliknya jika tingkat bunga rendah maka harga saham tinggi. Penelitian serupa dilakukan oleh Samsul (2006:201) bahwa kenaikan suku bunga pinjaman atau suku bunga deposito akan mengakibatkan turunnya harga saham. Sebaliknya, penurunan tingkat bunga pinjaman atau tingkat bunga deposito akan menaikkan harga saham di pasar. Artinya naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar. Penelitian dengan hasil yang berbeda dilakukan oleh Permana (2009) dan Raharjo (2012) bahwa suku bunga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Nilai tukar atau kurs secara sederhana dapat diartikan sebagai harga mata uang suatu negara terhadap mata uang asing. Menurut (Hasibuan, 2005:14) kurs adalah alat perbandingan nilai tukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara asing atau perbandingan nilai tukar valuta antar negara. Nilai tukar atau kurs yaitu mengukur nilai dari suatu valuta dari perspektif valuta lain. Sejalan dengan berubahnya kondisi ekonomi nilai tukar juga dapat berubah secara substansial. (Madura, 2000:86).

Perubahan nilai tukar mempunyai pengaruh negatif terhadap harga saham. Artinya apabila nilai mata uang asing naik maka harga saham akan turun, hal disebabkan harga mata uang asing yang tinggi perdagangan di BEJ akan semakin lesu, karena tingginya nilai mata uang mendorong investor berinvestasi di pasar uang. Dan sebaliknya apabila nilai mata uang asing turun terhadap mata uang dalam negeri maka harga saham akan naik disebabkan turunnya mata uang mendorong investor untuk berinvestasi di pasar modal.

Kenaikan kurs Dollar US yang sangat tajam terhadap Rupiah akan mengakibatkan ketidak stabilan di pasar saham, dan sangat berdampak pada emiten yang memiliki hutang dalam Dollar US sementara produk emiten tersebut di jual secara lokal, akan tetapi emiten yang memiliki pangsa pasar ekspor akan menerima dampak positif dari kenaikan Kurs Dollar tersebut, dalam hal ini berarti para emiten yang terkena dampak negatif dari kenaikan Kurs Dollar US akan mengalami penurunan harga saham begitu pula sebaliknya para emiten yang terkena dampak positif akibat kenaikan Kurs Dollar US akan mengalami peningkatan harga sahamnya (Samsul, 2006)

Isu perang dagang antara Amerika Serikat dan China tampaknya bakal menjadi topik yang hangat dibicarakan selama presiden Donald Trump memimpin Negeri Paman Sam. Sikapnya yang kontroversial kadang mengundang banyak perhatian masyarakat dunia. Salah satu kebijakan yang berdampak luas ke negara seluruh dunia adalah diterapkannya tarif yang tergolong besar terhadap setiap produk China yang masuk ke Amerika Serikat. Bahkan pada awal September 2019 ini tarif tersebut mendapat tambahan dari pihak AS. Kenaikannya tarifnya lumayan tinggi yakni mencapai 15 persen dari total US\$ 125 miliar produk impor China yang masuk ke wilayah negara Adikuasa tersebut. Beberapa produk yang masuk dalam hitungan tersebut adalah *smart speaker*, bluetooth headphone dan sepatu. Sebagai aksi balasan pemerintahan presiden Xi Jinping juga bakal menambahkan tarif tambahan hingga 10 persen sampai akhir tahun kepada US\$ 75 miliar produk

Amerika Serikat yang masuk ke pasar China, mengutip dari The Guardian. Salah satu pihak yang merasakan efeknya adalah dunia ekonomi serta pasar modal Tanah Air. Langkah yang dilakukan oleh bank sentral Amerika Serikat yakni The FED beberapa waktu lalu ternyata bisa menjadi momen yang tepat untuk perekonomian Indonesia untuk tumbuh. “Untuk jangka yang lebih panjang perang dagang ini menawarkan kesempatan. Dengan cara The FED akan dipaksa untuk menurunkan tingkat suku bunga,” terang Rivan Kurniawan pengamat pasar modal ketika menghadiri event Moneysmart Stock Opname 2019 Bull vs Bear di kawasan Sudirman, Jakarta Selatan tanggal 30 Agustus 2019. Dengan begitu Bank Indonesia memiliki keleluasaan lebih untuk ikut menurunkan suku bunganya yang diharapkan nantinya bisa mendorong pertumbuhan ekonomi. Seperti yang diketahui The FED menurunkan suku bunga AS dari 2,25 persen ke angka 2 persen pada akhir Juli 2019. Bank Indonesia juga menurunkan suku bunga dari 5,75 persen menjadi 5,5 persen pada akhir Agustus 2019 lalu. Namun efeknya masih belum terasa karena bakal dirasakan dalam jangka panjang. Dibandingkan dirasakan langsung oleh perekonomian Indonesia, perseteruan antara Donald Trump dan Xi Jinping justru lebih terasa secara psikologis bagi para investor di pasar modal. “Kalau saya lihat dampak secara langsung ada tapi gak signifikan. Nah, efek yang lebih besar itu sebenarnya dampak psikologis dimana kita udah bertahun-tahun didominasi oleh investor asing. Sehingga ketika ada isu seperti perang dagang seperti ini bisa mempengaruhi pasar modal kita. Jadi orang akan panic selling,” tambah Rivan. Bila udah terjadi panic selling tentu harga beberapa saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akan turun. Setiap kebijakan yang dibuat oleh sebuah pemerintahan tentu memiliki dampak positif dan negatif yang bakal dirasakan semua pihak. Momen perang dagang Amerika Serikat dan China ini juga memiliki dampak positif dan negatif di beberapa komoditas.

Hubungan dagang antara Amerika Serikat (AS) dan China kembali memanas. AS kembali melontarkan ancaman untuk menaikkan tarif masuk produk China. Dampaknya pun mulai terasa. Investor global mulai memandang hal itu

sebagai sentimen negatif. Investment Director Aberdeen Standard Investments Indonesia Bharat Joshi memperkirakan perang tarif yang dilakukan oleh dua kutub perekonomian dunia itu tidak akan memberikan dampak langsung bagi Indonesia. Namun inflasi secara tidak langsung akan terkerek naik. "Kalau kita lihat ke Indonesia, secara langsung tidak akan berdampak besar. Dari sisi ekspor, Indonesia hanya mengekspor batu bara ke China. Saya melihat imbas terbesarnya justru ke inflasi," ujarnya dilansir dari keterangan tertulis, Jumat (17/5/2019). Dia menjelaskan, perang dagang akan menyebabkan mata uang dolar AS terus menguat. Akhirnya rupiah akan semakin tertekan. Hingga pagi ini dolar AS terpantau bergerak dari level Rp 14.431 hingga Rp 14.522. Pergerakan mata uang Paman Sam ini memang naik turun setelah sebelumnya juga sempat menyentuh RP 14.500-an. "Kalau rupiah lemah, akan terjadi beban bagi APBN. Banyak harga akan naik karena banyak bahan baku mentah yang diimpor, sehingga akan terjadi lebih banyak inflasi," katanya. Oleh karena itu, pemerintah, khususnya pemerintah yang baru nantinya diharapkan bisa mempertahankan stabilitas ekonomi. Pemerintah juga diharapkan menyiapkan strategi khusus guna meredam kenaikan harga-harga agar imbasnya tidak begitu dirasakan masyarakat. Menurut Joshi, salah satu cara untuk meredam gejolak inflasi adalah dengan memastikan suku bunga bisa stabil. "Kalau inflasi stabil, akan ada kemungkinan untuk bisa menurunkan suku bunga, misal 25 bps. Agar perekonomian Indonesia, terutama di beberapa sektor tertentu, bisa lari lagi," jelas Bharat. Dia memperkirakan perang dagang antar kedua negara lebih menciptakan resesi ekonomi teknikal bagi AS dan China. Jika AS terus menaikkan bea masuk produk asal China, maka jumlah barang yang masuk ke AS akan berkurang yang menyebabkan harga naik. Demikian halnya China yang akan kesulitan menemukan pembeli dari produk-produk buaatannya.

Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman, Luhut Binsar Pandjaitan mengatakan Indonesia harus mewaspadaai dampak perang dagang. Pasalnya, hingga saat ini Amerika Serikat (AS) dan China tidak menunjukkan tanda-tanda mufakat. Menko Luhut mengungkapkan jika AS dan China masih saling serang dengan terus

menaikkan tarif bea masuk impor maka dipastikan perang dagang akan semakin panjang. "Kalau itu terjadi, betul-betul perang," kata Menko Luhut, di JCC Jakarta, Selasa (13/8). Seperti diketahui, Presiden Amerika Serikat (AS) Donald Trump kembali melakukan serangan perang dagangnya. Kali ini dia kembali mengenakan tarif impor tambahan sebesar 10 persen terhadap barang asal China senilai USD 300 miliar per 1 September mendatang. Menko Luhut mengungkapkan, imbas dari perang dagang tersebut saat ini sudah terlihat. Mata uang China yaitu Yuan saat ini sedang devaluasi. Dampak devaluasi Yuan tersebut meluas yaitu melemahkan nilai tukar mata uang *emerging market* atau negara berkembang termasuk Indonesia. "Ini juga yang kita waspadai kalau sampai bertempur sampai pemilihan Presiden AS, apa yang terjadi? Itu pelemahan Yuan sudah pengaruhi rupiah ke 14.200," ujarnya. Kendati demikian dia menegaskan ekonomi Indonesia terhitung paling kuat menghadapi tekanan eksternal dari perang dagang tersebut. "Tapi Indonesia masih maju terbaik. Kita (pertumbuhan ekonomi) 5 persen hebat sekali," tutupnya.

Harga saham emiten properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) kompak berguguran pada perdagangan pagi ini, Senin (26/8/2019), dan tercatat menjadi sektor yang melemah paling dalam dan mendorong koreksi Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Investor tampaknya mulai ketakutan bahwa resesi Amerika Serikat (AS) dan perlambatan ekonomi dunia benar-benar terjadi. Hal tersebut berpotensi memukul pertumbuhan negara-negara di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Jika pertumbuhan ekonomi melambat bukan tidak mungkin daya beli ikut susut dan penjualan properti ikut terdampak alias madesu (masa depan suram). Lalu disusul harga saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) turun 2,86% ke level harga Rp 1.360/saham. Demikian pula dengan saham PT Agung Podomoro Tbk (APLN) turun 2,72% ke level Rp 179/saham. Berikutnya saham PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) turun 1,55% ke level Rp 254/saham dan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) yang harga sahamnya turun 1,49% ke level Rp 254/saham. Asing lepas BSDE mencapai Rp 3,49 miliar, LPKR net sell Rp 129 juta, dan PWON net sell asing Rp 4,46 miliar. Sementara itu, indeks sektor properti pagi ini turun 1,35%, tertinggi

dibandingkan sektor-sektor lainnya. Sebenarnya sektor properti sempat mendapat angin segar setelah Bank Indonesia (BI) yang menurunkan kembali suku bunga acuan BI 7-Day Reserve Repo Rate (7DRR) sebesar 25 basis poin (bps) menjadi 5,5%. Pasalnya properti merupakan salah satu sektor yang sensitif terhadap perubahan suku bunga. *Senior Vice President* PT Royal Investium Sekuritas, Janson Nasrial mengatakan kinerja dari ketiga sektor ini diproyeksikan bisa menanjak pada paruh kedua tahun ini dibandingkan dengan awal tahun. "Dengan diturunkannya suku bunga acuan 7DRR, akan berdampak positif ke sektor yang sangat sensitif terhadap suku bunga seperti perbankan, otomotif dan sektor properti," kata Janson dihubungi CNBC Indonesia, Kamis (22/8/2019). Untuk sektor properti, penurunan suku bunga juga akan memberikan dampak pada penurunan tingkat bunga kredit pemilikan rumah (KPR). "Sektor properti juga diharapkan akan mempunyai kinerja yang lebih baik di 2H-2019 di mana penurunan suku bunga akan berdampak kepada suku bunga KPR, yang 75% merupakan mekanisme pembelian *landed house* (rumah tapak) dan apartemen,"

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul **“ANALISIS PENGARUH SUKU BUNGA, INFLASI, DAN NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2018 – 2019”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah suku bunga, inflasi dan nilai tukar rupiah secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah suku bunga secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

3. Apakah inflasi secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
4. Apakah nilai tukar rupiah secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sub sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga , inflasi , nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI
4. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian ini, maka manfaat yang diperoleh dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagi Penulis
Penelitian ini bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan dalam menganalisis tentang harga saham dan factor – factor yang mempengaruhinya

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam pengelolaan kinerja perusahaan dan menentukan kebijakan - kebijakan keuangan perusahaan, sebagai masukan untuk meningkatkan kinerja perusahaan karena dengan kinerja perusahaan yang semakin baik akan menarik minat investor terhadap saham perusahaan.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor dalam melakukan pembelian maupun penjualan saham pada sektor perusahaan di Bursa Efek Indonesia dengan mempertimbangkan kinerja keuangan perusahaan.

