

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pada era globalisasi yang terus dihadapi seluruh negara di dunia ini menyebabkan terjadinya perkembangan pesat dalam segala aspek kehidupan dibandingkan dengan jaman dahulu. Perkembangan yang terjadi dampak pada ilmu pengetahuan maupun teknologi yang diterapkan oleh sebuah negara. Dengan adanya perkembangan terhadap pertumbuhan suatu negara maka akan menimbulkan banyak dampak yang akan dialami oleh sebuah negara. Dampak tersebut akan berdampak positif seperti perekonomian maju, teknologi maju, dan masih banyak lagi. Akan tetapi terdapat pula dampak yang negatif seperti modernisasi yang menyebabkan orang-orang akan menjadi konsumtif. Dengan pola hidup yang menjadi konsumtif maka menyebabkan orang-orang tersebut tidak dapat melakukan kegiatan investasi ataupun menabung. Karena seluruh uang yang dimiliki akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Hal ini terjadi karena masyarakat tidak ingin menjadi orang yang tertinggal dengan jaman yang semakin maju. Untuk mencegah hal itu terjadi maka banyak negara yang mulai memberikan alternatif investasi kepada masyarakat yang memiliki modal.

Pasar modal menjadi salah satu alternatif investasi. Pasar modal merupakan sarana yang tepat bagi masyarakat yang memiliki modal untuk menanamkan dana yang dimiliki di perusahaan-perusahaan yang dinilai memiliki daya untuk bersaing. Dalam kegiatan investasi terutama saham, masyarakat yang memiliki dana akan melakukan berbagai pertimbangan dengan memperhatikan faktor-faktor yang akan berpengaruh terhadap pergerakan harga saham baik berdampak positif maupun berdampak negatif. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa pasar modal juga mempunyai peranan strategis untuk penguatan ketahanan ekonomi suatu negara. Akan tetapi pada 15 (lima belas) tahun yang lalu alternatif investasi ini belum terlalu digemari. Hal ini dibuktikan

dengan masih banyak investor yang melakukan pelarian uang ke luar negeri (*capital flight*). Puncaknya terjadi pada saat krisis moneter tahun 1998 yang melanda di Indonesia yang menyebabkan runtuhnya pilar-pilar perekonomian nasional Indonesia. Ini ditandai dengan turunnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah terutama terhadap dunia perbankan. Hal ini dibuktikan dalam bentuk penarikan dana besar-besaran oleh deposan (pemilik modal) untuk kemudian disimpan di luar negeri atau *capital flight* (www.suarakarya-online.com : 13 November 2008) dalam bentuk deposito baik jangka pendek maupun jangka panjang dan juga dalam bentuk tabungan. Terjadinya *capital flight* disebabkan karena tingkat suku bunga pinjaman yang tinggi hingga mencapai kurang lebih 40% pertahun dan menyebabkan kegiatan ekonomi terganggu. Dampak lain dari menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan juga bank dirasakan juga hingga ke pasar modal. Harga-harga saham perusahaan yang ada di bursa efek mengalami penurunan secara tajam sehingga menimbulkan kerugian yang cukup signifikan bagi investor. Dapat dilihat dari banyaknya saham yang dijual hanya Rp 10,- per lembar saham dan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) turun hingga di bawah Rp. 300,-. Hal lain yang mempengaruhi penurunan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah disebabkan merosotnya nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing dan juga disebabkan suku bunga tabungan yang ditawarkan oleh bank relatif kecil. Hal ini menyebabkan banyak pemilik modal melarikan uang yang dimiliki ke luar negeri atau menabung di bank-bank yang ada di luar negeri ataupun bank-bank asing yang ada di Indonesia dengan harapan akan mendapatkan keuntungan yang lebih karena bunga yang ditawarkan lebih tinggi dibandingkan bank-bank lokal. Untuk mencegah itu pemerintah juga pernah menekan *capital flight* dengan cara memberlakukan peningkatan terhadap tingkat suku bunga pinjaman hingga 60% pertahun.

Pasar modal Indonesia 8 (delapan) tahun ini berkembang cukup pesat. Hal ini ditandai dengan banyak para investor asing maupun investor lokal yang menanamkan modalnya pada perusahaan swasta domestik yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia. Adanya hal tersebut membuat kegiatan di dalam pasar

modal semakin bergairah. Selain itu dapat dibuktikan dengan melihat indikator ekonomi beberapa tahun terakhir ini, gejala pemulihan kepercayaan masyarakat mulai tampak. Pada penutupan Desember 2003 IHSG mulai menanjak naik dan berada pada posisi Rp. 691,90. Dan berikutnya terjadi peningkatan yang cukup signifikan pada 3 tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2004, 2005, 2006 menembus Rp.1.000,23, Rp1.162,64, Rp. 1.805,20. Dan pada Desember 2007 IHSG menempati posisi Rp. 2.745,83. Meskipun pada tahun 2008 terjadi krisis ekonomi global yang memberikan dampak cukup besar untuk kegiatan pasar modal, akan tetapi pasar modal Indonesia dapat melewatinya dengan cepat dan menjadikan perekonomian Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang cukup baik. hal ini dapat dilihat Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang positif (melalui pertumbuhan ekonomi Indonesia yang dapat dengan cepat pulih pasca terjadi krisis keuangan global pada tahun 2008). Dibandingkan dengan Amerika, Indonesia dapat mengalami pertumbuhan sebesar 4,4% setelah terjadinya krisis global yang disebabkan karena Amerika mengalami krisis keuangan yang cukup berdampak besar bagi perekonomian dunia (lilspace4dreams.wordpress.com). Dengan semakin menguatnya perekonomian Indonesia maka akan memberi dampak banyak investor asing yang akan menanamkan modalnya di Indonesia karena memiliki pendapat bahwa Indonesia merupakan salah satu negara yang cukup kuat dalam menghadapi tantangan. Hal ini diperkuat oleh *statement* yang diberikan oleh Bapak Susilo Bambang Yudhoyono yang mengatakan bahwa Indonesia akan mengalami peningkatan sebesar 0,2 (nol koma dua) persen pada tahun 2009 dibandingkan tahun 2011 ke level 5,7% (www.bisnis.com). Dan puncaknya terjadi ketika tahun 2010 IHSG untuk pertama kalinya menembus angka Rp. 3.703,51 per lembar saham (www.duniainvestasi.com). IHSG merupakan cerminan dari kegiatan pasar modal secara umum.

Dengan adanya hal seperti diatas maka membuat pasar modal sangat rentan (sensitif) terhadap kondisi ekonomi yang dialami oleh suatu negara terutama faktor makro ekonomi. Faktor makro ekonomi adalah kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh pelaku-pelaku ekonomi seperti produsen, konsumen, pemerintah,

dan luar negeri (Murni, 2006:1-2). Faktor makro ekonomi meliputi tingkat suku bunga pinjaman, tingkat kurs rupiah terhadap mata uang asing, jumlah uang yang beredar, belanja pemerintah, dan juga tingkat inflasi. Faktor makro ekonomi yang dihadapi oleh sebuah negara dapat berasal dari lingkungan internal maupun eksternal suatu negara. Hal ini berdampak terhadap minat seorang investor untuk menanamkan modalnya di pasar modal. Faktor makro ekonomi yang berasal dari lingkungan internal suatu negara masih dapat dihadapi dan ditanggulangi oleh pemerintah akan tetapi pemerintah akan sulit membendung faktor makro yang berasal dari lingkungan eksternal suatu negara. Hal ini disebabkan karena pemerintah tidak dapat memprediksikan apa yang akan terjadi di lingkungan eksternal sedangkan faktor yang berasal dari lingkungan internal masih dapat diprediksikan dan juga pemerintah dapat menggunakan kekuasaannya untuk menahan laju perubahan faktor makro ekonomi yang berasal dari lingkungan internal. Faktor makro ekonomi yang berasal dari lingkungan internal meliputi pembelanjaan negara, kebijakan pemerintah, pendapatan nasional, kebijakan suku bunga dan masih banyak lagi. Akan tetapi pemerintah juga tidak dapat mengabaikan faktor makro ekonomi yang berasal dari lingkungan eksternal dari sebuah negara. Faktor eksternal meliputi inflasi, krisis global, dan perubahan kurs mata uang. Faktor-faktor tersebut cukup diperhatikan oleh para investor dalam memilih suatu investasi, terutama investasi dalam bentuk saham. Dari banyaknya faktor makro ekonomi yang diperhatikan oleh para investor, faktor inflasi merupakan salah satu faktor yang cukup menjadi sorotan.

Hal ini disebabkan karena faktor inflasi akan mempengaruhi daya beli seseorang dalam membeli suatu komoditas ataupun barang kebutuhan sehari-hari. Inflasi merupakan gejala kenaikan harga barang-barang secara keseluruhan dan secara terus menerus dalam rentang waktu tertentu (Murni, 2006 : 203). Dengan terjadinya inflasi yang tinggi maka akan mengakibatkan daya beli masyarakat pun menurun. Hal ini disebabkan karena terjadi kenaikan terhadap harga barang-barang dan menyebabkan para produsen atau konsumen merasa kesulitan dalam memenuhi kebutuhan. Dengan adanya kenaikan terhadap harga bahan baku yang akan digunakan oleh produsen dalam menghasilkan produk yang akan dijual

kepada konsumen, maka akan berdampak harga jual produk tersebut menjadi sangat mahal karena biaya produksi mengalami kenaikan. Dengan terjadinya kenaikan biaya produksi maka akan menyebabkan kenaikan harga produk tersebut. Dengan adanya kenaikan tersebut maka akan membuat terjadinya penurunan terhadap penjualan perusahaan. Sedangkan jika dilihat dari sudut pandang konsumen, dengan adanya inflasi maka konsumen sulit dalam memenuhi kebutuhannya. Hal ini dikarenakan harga-harga barang kebutuhan menjadi mahal dan tidak jarang barangnya menjadi langka karena keterbatasan produsen dalam memproduksi barang yang dibutuhkan oleh para konsumen akan tetapi permintaan terhadap barangnya begitu banyak. Dengan terjadinya tingkat inflasi yang tinggi akan mengakibatkan kelumpuhan dalam perekonomian suatu negara. Hal ini juga berdampak terhadap pasar modal di Indonesia.

Selain itu, dengan adanya inflasi maka berdampak dan dirasakan juga oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan real estate dan juga property. Hal ini disebabkan karena bahan-bahan baku seperti semen, batu bata, kayu, besi beton, pasir, keramik, dan lain-lain yang digunakan oleh perusahaan dalam membangun bangunan yang akan dijual mengalami kenaikan secara terus-menerus. Dengan terjadinya kenaikan terhadap bahan baku maka akan menyebabkan terjadinya pula kenaikan biaya produksi yang dibebankan terhadap barang yang diproduksi. Barang yang diproduksinya berupa bangunan baik rumah, apartemen, real estate, maupun gedung-gedung untuk tempat berusaha. Dengan semakin besar biaya produksinya maka akan membuat perusahaan menaikkan harga barang yang dijual. Dengan kenaikan harga barang yang dihasilkan maka akan meningkatkan harga jual produk tersebut. Dan ketika produk yang dihasilkan dipasarkan maka harganya akan sangat mahal. Hal ini yang membuat minat beli konsumen menjadi menurun. Karena masyarakat lebih berpikir untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari daripada digunakan untuk berinvestasi dalam bentuk property ataupun real estate. Hal ini disebabkan karena dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari saja sudah begitu sulit. Oleh sebab itu banyak masyarakat lebih memilih untuk tidak memperhatikan dunia property dan real estate jika keadaan perekonomian sedang dilanda inflasi yang tinggi.

Hal ini diperkuat oleh penelitian terdahulu. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Fama (1981) kemudian diteliti kembali oleh Geske and Roll (1983) dan diperkuat oleh Chen et al. (1986) dan didapat hasil yang saling menguatkan tentang terdapat pengaruh yang cukup signifikan faktor makro ekonomi terhadap pergerakan harga saham.

Ajayi dan Mougoue (1996) juga menggunakan variabel makroekonomi nilai tukar dan harga saham. Mereka meneliti hubungan dinamis antara harga saham dan nilai tukar pada “Delapan Besar” pasar modal, yaitu Canada, Perancis, Jerman, Italia, Jepang, Belanda, Inggris, dan Amerika Serikat dengan menggunakan *bivariate error correction model*. Hasil penelitian mereka menunjukkan hubungan yang signifikan antara nilai tukar dan harga saham (pasar modal dan pasar uang).

Selain itu, Moradoglu, et al. (2000) melakukan penelitian yang sama dengan menggunakan variabel makro dan harga saham. Beliau mengemukakan bahwa penelitian tentang perilaku harga saham telah banyak dilakukan, terutama dalam kaitannya dengan variabel makroekonomi. Dan menurut hasil penelitian Moradoglu mengatakan bahwa harga saham dipengaruhi oleh fluktuasi makroekonomi. Beberapa variabel makroekonomi yang digunakan antara lain; tingkat inflasi, tingkat bunga, nilai tukar, indeks produksi industri, dan harga minyak.

Selanjutnya Gupta (2000) yang mengadakan penelitian di Indonesia dengan menggunakan data periode 1993-1997 menyimpulkan bahwa tidak ada hubungan kausalitas antara tingkat bunga, nilai tukar, dan harga saham. Hasil ini bertolak belakang dengan Sitinjak dan Kurniasari (2003) yang menemukan bahwa nilai tukar dan tingkat bunga SBI berpengaruh terhadap IHSG. Namun Saadah dan Panjaitan (2006) kembali menunjukkan bahwa tidak ada interaksi dinamis yang signifikan antara harga saham dan nilai tukar.

Menurut Pramana (2009) menyatakan bahwa inflasi juga memiliki pengaruh terhadap pergerakan harga saham pada perusahaan semen yang terdapat di dalam Bursa Efek Indonesia meskipun pengaruh yang dihasilkan tidak terlalu signifikan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dimana masih menunjukkan hasil yang kontradiktif, maka peneliti merasa tertarik untuk menelaah lebih lanjut mengenai

variabel makroekonomi terutama tingkat inflasi apakah sebenarnya berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan yang bergerak di sub sektor property dan real estate yang *listing* di Bursa Efek Indonesia. Oleh karena itu, dalam skripsi ini, peneliti mengambil judul:

“ANALISIS PENGARUH TINGKAT INFLASI TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN YANG BERGERAK PADA SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE DENGAN PERIODE TAHUN 2008 SAMPAI DENGAN TAHUN 2010.”

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian yang penulis ambil adalah sebagai berikut:

1. Apakah variabel independen yaitu tingkat inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu harga saham perusahaan yang bergerak dalam bidang sub sektor property dan real estate.
2. Apakah terdapat hubungan yang signifikan antara tingkat inflasi dan harga saham perusahaan yang bergerak dalam bidang sub sektor property dan real estate.

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1 Tujuan Penelitian

Bertolak pada latar belakang permasalahan diatas maka tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh variabel independen yaitu tingkat inflasi terhadap variabel dependen yaitu harga saham perusahaan yang bergerak dalam sub sektor property dan real estate.
2. Untuk mengetahui bagaimana hubungan keeratan variabel independen yaitu tingkat inflasi terhadap variabel dependen yaitu harga saham perusahaan go publik yang bergerak dalam bidang sub sektor property dan real estate .

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama investor sebagai bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi di pasar modal. Secara terperinci manfaat penelitian dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Bagi Investor dan Emiten

Bagi investor dan emiten yang tercatat di BEI, hasil dari penelitian ini dapat membantu mereka dalam menentukan apakah akan menjual, membeli, atau menahan saham yang mereka miliki berkenaan dengan terjadinya perubahan tingkat inflasi. Karena jika terjadi kesalahan dalam menentukan dan menerapkan strategi perdagangan di pasar modal, akan berakibat buruk bagi perusahaan atau investor sehingga dapat mengalami kerugian apabila tingkat inflasi yang terjadi dan dialami suatu negara berdampak secara positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan.

2. Bagi Pemerintah

Dengan diketahuinya dampak kenaikan atau penurunan tingkat inflasi terhadap Harga Saham perusahaan yang bergerak dalam sub sektor real estate, maka pemerintah dapat membuat kebijakan-kebijakan yang berkenaan dengan kenaikan atau penurunan tingkat inflasi sehingga pengaruh yang telah atau akan terjadi dapat diantisipasi dan ditangani dengan sebaik-baiknya.

3. Bagi Perusahaan

Dengan diketahuinya besarnya pengaruh tingkat inflasi yang dihadapi oleh suatu perusahaan yang bergerak di sub sektor property dan real estate maka perusahaan dapat melakukan perhitungan berapa besar kerugian yang akan dialami jika terjadi peningkatan tingkat inflasi. Dengan itu pula perusahaan dapat melakukan pencegahan dengan cara menjual/ menerbitkan saham dan juga membeli saham/ menarik kembali saham sehingga terhindar dari kerugian dan juga masih tetap mendapatkan kepercayaan dari para investor. Hal ini disebabkan karena perusahaan dapat tetap bertahan dengan baik di tengah fluktuatif tingkat inflasi yang dihadapi oleh suatu negara. Dengan mengetahui itu semua maka perusahaan tetap mendapat kepercayaan dari investor karena perusahaan dapat bertahan dan

tetap menghasilkan keuntungan sehingga dapat membagikan dividen kepada para investor.

4. Bagi Peneliti dan Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti sendiri, penelitian ini dapat membuka cakrawala baru. Bahwa faktor-faktor ekonomi makro terutama faktor inflasi juga berpotensi mempengaruhi kinerja bursa saham, jadi tidak hanya faktor-faktor internal bursa itu sendiri saja. Bagi peneliti selanjutnya, hasil dari penelitian ini bisa dijadikan dasar dan juga bisa dikembangkan secara luas lagi dengan mengambil faktor-faktor ekonomi yang lain, seperti kurs rupiah dan suku bunga SBI dan tingkat inflasi.