

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal di Indonesia saat ini telah mengalami perkembangan yang pesat dan memegang peranan penting dalam memobilisasi dana dari masyarakat yang ingin berinvestasi dipasar modal. Investor untuk berinvestasi dipasar modal memerlukan pertimbangan-pertimbangan yang matang, sehingga informasi yang relevan dengan kondisi pasar modal merupakan sesuatu yang selalu dicari para pelaku pasar modal dalam upaya melakukan pengambilan keputusan investasi. Namun tidak semua informasi merupakan informasi yang berharga, akibatnya para pelaku pasar modal harus secara tepat memilih informasi-informasi yang layak (relevan) untuk dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

Pasar modal merupakan tempat bertemunya permintaan dan penawaran instrumen keuangan jangka panjang. Jenis efek yang umumnya diperdagangkan dipasar modal (instrumen pasar modal) adalah saham, obligasi, dan surat pernyataan hutang lainnya seperti *option*, *warrant*, dan bukti *right*. Semua efek yang diperdagangkan berjangka panjang. Menurut (Subagyo,2005) salah satu efek yang banyak dijual di pasar modal (bursa efek) adalah saham.

Menurut (Fahmi,2015) saham yang dimaksud adalah saham yang berasal dari perusahaan lain, yang dibeli oleh pihak manajemen

perusahaan dan selanjutnya sewaktu-waktu bisa dijual kembali jika membutuhkan dana. Dan hasil keuntungan penjualan tersebut akan masuk ke kas perusahaan. Harga saham yang diharapkan oleh investor adalah harga saham yang stabil dan mempunyai pola pergerakan yang cenderung naik dari waktu ke waktu, akan tetapi kenyataannya harga saham cenderung berfluktuasi. Pada sisi yang lain, saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih para investor karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam rapat umum pemegang saham (RUPS).

Semakin tinggi harga saham bisa diartikan bahwa semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut, begitu pula sebaliknya. (Anoraga *et al*, 2009) Harga saham juga merupakan harga pasar atau *market price*, yaitu harga saham pada pasar riil serta yang paling mudah ditentukan karena merupakan harga dari suatu saham pada pasar yang sedang berlangsung. Apabila pasar sudah ditutup, maka harga pasar adalah harga penutupan, atau disebut *closing price*. Harga saham terus berfluktuasi tergantung dari prospek perusahaan dimasa yang akan datang serta jumlah permintaan dan penawaran atas saham tersebut.

Investasi dalam bentuk saham adalah salah satu alternatif untuk menginvestasikan dana yang kita miliki, begitu banyak keuntungan-keuntungan yang ditawarkan oleh saham yang menyebabkan ia begitu diminati oleh investor. Investor dapat memilih perusahaan mana yang layak untuk menginvestasikan dananya. Selain dapat memilih perusahaan yang diinginkan, keuntungan lainnya dari berinvestasi pada saham yaitu investor akan menerima dividen, dividen dapat diartikan sebagai penghasilan tambahan dari menjual kembali sahamnya dengan harga yang lebih tinggi dari harga saham yang telah dibeli sebelumnya atau biasa disebut *capital gain*. Berinvestasi pada saham bukan hanya dibutuhkan pemilihan perusahaan yang tepat, akan tetapi dibutuhkan juga teknik untuk menghindari atau mengurangi kerugian yang dialami. Akan tetapi setiap bentuk investasi pasti memiliki resiko begitupun dengan investasi saham.

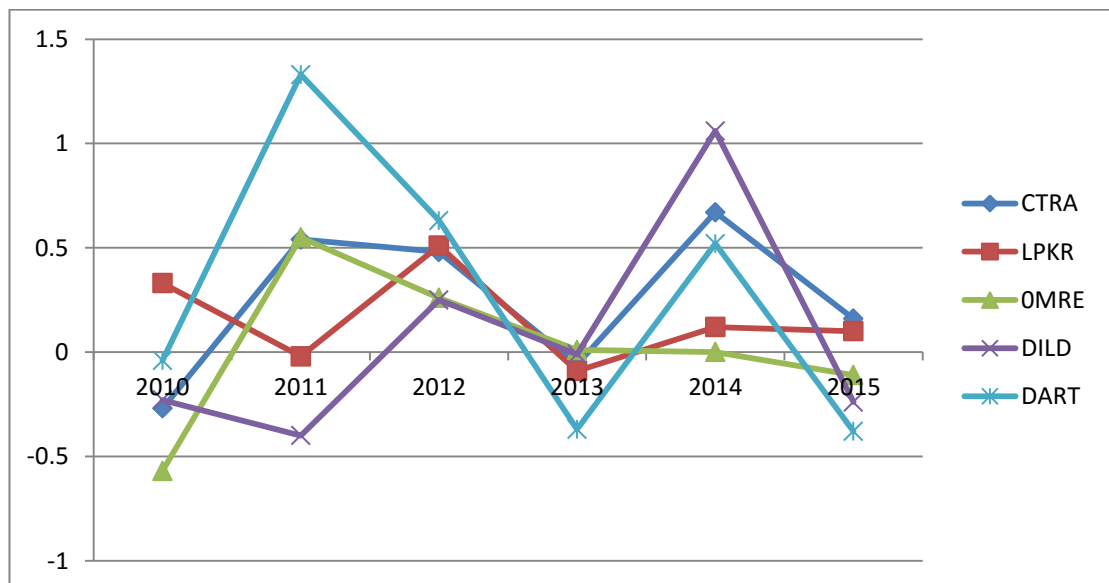
Menurut Brigham dan Weston (2001), faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu Laba Per Lembar Saham (EPS), jumlah kas dividen yang diberikan, jumlah laba yang didapat perusahaan, dan tingkat suku bunga. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat pula diartikan bahwa tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga saham.

Bunga (*Interest*) merupakan balas jasa yang harus diberikan atas dasar kesepakatan dalam pinjaman yang diberikan. Dalam persoalan bunga biasanya dikenakan bagi mereka yang mengambil pinjaman atau

keputusan kredit, seperti kredit perbankan. Menurut Karl dan Fair (2001) suku bunga adalah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman. Umumnya tingkat suku bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Gujarati (2006), menjelaskan hubungan yang bersifat terbalik antara harga saham dan tingkat bunga, artinya jika tingkat bunga tinggi maka harga saham rendah, demikian pula sebaliknya.

Tingkat suku bunga berpengaruh terhadap harga saham, karena dengan tingginya tingkat bunga investor akan beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito yang mengakibatkan saham tidak diminati sehingga akan berdampak pada turunnya harga saham (Octavia,2010).

Grafik 1.1
Rata-Rata Pertumbuhan Harga Saham pada Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2010-2015



Sumber : www.idx.co.id / Diolah (Microsoft Excel)

Berdasarkan grafik diatas rata-rata pertumbuhan harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2010-2015 ini mengalami fluktuasi. Pertumbuhan harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* ini telah diukur dengan menggunakan rumus. Pada perusahaan CTRA dari tahun ketahun pertumbuhan harga sahamnya normal tetapi pada tahun 2010 dan 2013 pertumbuhan harga saham yang dihitung dengan rumus ini menghasilkan negatif (-), ini dikarenakan harga saham pada tahun tersebut lebih rendah dibandingkan harga tahun sebelumnya. Pada perusahaan LPKR pertumbuhan harga sahamnya berfluktuasi sama seperti pada perusahaan CTRA tetapi pada perusahaan ini ditahun 2011 dan 2013 pertumbuhan harga sahamnya yang menghasilkan negatif (-). Pada perusahaan OMRE pertumbuhan harga sahamnya mengalami penurunan dari tahun ke tahun akan tetapi di tahun 2011 terjadi kenaikan yang sangat drastis. Dan pada perusahaan DILD pertumbuhan harga sahamnya lebih menonjol ditahun 2014 sebesar 1.06% ini dikarenakan harga saham pada tahun berikutnya mengalami kenaikan yang sangat drastis ditahun sebelumnya, dan pada perusahaan DART pertumbuhan harga saham ditahun 2013 mengalami kenaikan yang sangat drastis sebesar 1,33%. Adanya peningkatan dan penurunan dari harga saham merupakan suatu indikasi bahwa adanya pergerakan dari suku bunga. Pertumbuhan saham bisa saja naik turun dengan waktu tertentu sehingga investor bisa mengestimasi kesalahan pemilihan

perusahaan, pengaruh dari luar juga bisa mempengaruhi pertumbuhan saham.

Sektor Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu bentuk sektor real yang sangat mengandalkan kredit perbankan berupa KPR (Kredit Pemilikan Rumah), sehingga karakteristik dari industri properti dan *real estate* ini sangat peka terhadap perubahan suku bunga. Naiknya suku bunga *BI rate* ini akan menjadi patokan kenaikan suku bunga kredit. Tingginya suku bunga kredit tentunya akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk menunda pembelian produk properti dan *real estate*. Hal ini akan menyebabkan turunnya penerimaan perusahaan properti yang bersangkutan dan selanjutnya akan mempengaruhi keputusan investor untuk tidak berinvestasi pada saham properti. Namun, jika suku bunga perbankan (*BI rate*) turun, maka akan banyak orang mengajukan kredit ke bank. Salah satunya kredit KPR, maka akan banyak orang yang akan membeli rumah atau apartemen dan harga saham pun meningkat akibat banyaknya pembelian rumah serta kinerja perusahaan yang baik.

Secara teori tingkat bunga dan harga saham memiliki hubungan yang negatif (bertolak belakang). Seperti dalam teori yang dijelaskan oleh (Tandelilin,2010) yang menyatakan bahwa suku bunga mempengaruhi harga saham secara terbalik. Apabila *BI Rate* naik maka harga saham akan turun dan apabila *BI Rate* turun, maka harga saham naik.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2010-2015”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan Uraian latar belakang diatas, dapat diidentifikasi permasalahan dalam penelitian yakni:

1. Rata-rata pertumbuhan harga saham pada 5 perusahaan ini di tahun 2010-2015 menghasilkan negatif (-) yang disebabkan karena harga sahamnya lebih rendah dibandingkan harga saham tahun sebelumnya.
2. Terjadinya kenaikan bersama-sama antara suku bunga *BI Rate* dan harga saham pada 4 perusahaan properti dan *real estate* di tahun 2014.
3. Terjadinya kesenjangan antara peningkatan dan penurunan suku bunga dengan harga saham.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang dikemukakan maka di rumuskan permasalahan penelitian yakni “Seberapa besar pengaruh dari tingkat suku bunga terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* ?”

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari pelaksanaan penelitian ini yakni untuk mengetahui seberapa besar pengaruh dari suku bunga terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2010-2015?.

1.5 Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan dalam penelitian ini, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, diantaranya:

1.5.1 Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu manajemen keuangan khususnya mengenai manfaat dan pengaruh-pengaruh dari suku bunga terhadap harga saham. Penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi bagi pihak lain yang akan tertarik akan masalah yang di angkat untuk diteliti lebih lanjut.

1.5.2 Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan akan memberikan masukan pemikiran dan dapat memberikan ilmu pengetahuan bagi pemula tentang dunia investasi tentunya investasi yang berupa saham.