

# BAB I

## Pendahuluan

### A. Latar Belakang

*SubPrime Mortgage* adalah kredit perumahan yang diberikan oleh perusahaan *mortgage broker*, dengan bunga yang rendah di awalnya (2-5 tahun), namun di tahun berikutnya, bisa naik sampai 1 1/2 kali lipat. Dan jika terjadi macet, kredit ini akan dijual ke bank, dan bank yang membereskan kredit tersebut. Karena Bank Sentral Amerika yang sering di sebut *The Fed*, menaikkan suku bunga berkali-kali, hingga mencapai 5,25% disebabkan pertumbuhan ekonomi global yang meningkat tajam terutama di China. Akhirnya kredit sektor perumahan dari *subprime mortgage* ini banyak yang macet, dan bank membutuhkan likuiditas yang cukup banyak untuk menutupi kredit tersebut sehingga berakibat menimbulkan kekhawatiran yang membuat investor di sektor ini akhirnya banyak yang menarik dana untuk mendapatkan likuiditas dalam bentuk dollar Amerika di berbagai portofolio-nya, termasuk di Indonesia, baik dalam bentuk saham, maupun uang. Akibat peristiwa *subprime mortgage* mengakibatkan jatuhnya perusahaan investasi terbesar ke-4 di dunia yaitu Lehman Brother Inc. yang dilikuidasi pada tanggal 15 September 2008.

Peristiwa ini telah mempengaruhi mekanisme investasi dan perdagangan secara global di pasar modal dunia dan berdampak terhadap investor-investor yang berada di Amerika, Eropa, Australia, dan Asia. Peristiwa *subprime mortgage* merupakan peristiwa yang tidak diduga dan diprediksi dapat menyebabkan terjadinya krisis yang begitu besar sehingga menyeret banyaknya perusahaan di Amerika terpuruk dan hampir semuanya di *bail out* oleh pemerintah Amerika dengan dana yang begitu besar lewat kongres AS yang terpaksa menyetujui bantuan *bail out* sebesar 700 milyar USD guna mencegah kerugian lebih lanjut. Akibat dari *subprime mortgage* juga menyebabkan sinyal negatif bagi pasar modal dan mengundang reaksi beragam pada beberapa pasar modal dunia. Krisis yang terjadi telah menyebabkan beberapa bursa saham global mengalami penurunan yang cukup signifikan, dimana pasar saham dunia mengalami koreksi besar pada periode dimana bangkrutnya perusahaan investasi Lehman Brother Inc. yaitu pada awal bulan September hingga akhir Oktober.

Awal dari krisis ini bermula pada tahun 2001-2005, dimana pertumbuhan perumahan di Amerika Serikat menggelembung seiring rendahnya suku bunga perbankan akibat kolapsnya industri *dotcom*. Sejak 1995, industri *dotcom* (saham-saham teknologi) di AS lebih dulu *booming*, namun kolaps dan menyebabkan banyak perusahaan jenis ini tak mampu

membayar pinjaman ke bank. Untuk menyelamatkan perusahaan-perusahaan teknologi tersebut maka *The Fed* menurunkan suku bunga, sehingga suku bunga menjadi rendah. Suku bunga yang rendah dimanfaatkan pengembang dan perusahaan pembiayaan perumahan untuk membangun rumah-rumah murah dan akibat dari rendahnya suku bunga maka pengembang dan perusahaan pembiayaan mengembangkan skema *subprime mortgage* untuk lebih menaikkan jumlah penjualan perumahan.

Saat bisnis perumahan mulai *booming* pada tahun 2001 akibat dari rendahnya suku bunga *The Fed*, banyaknya warga AS berkantong tipis yang membeli rumah murah melalui skema *subprime mortgage* (KPR murah). *Subprime mortgage* adalah *mortgage* dengan resiko yang lebih tinggi namun memiliki bunga yang tinggi. Akibatnya serakahnya para pengembang dan perusahaan pembiayaan maka *subprime mortgage* diberikan kepada para peminjam-peminjam yang memiliki sejarah kredit yang kurang bagus.

*Subprime mortgage* kredit perumahan yang diberikan oleh perusahaan *mortgage broker* memungkinkan orang-orang yang tadinya tidak bisa membeli rumah akibat keterbatasan dana menjadi bisa membeli rumah. Tidak semua warga negara AS memiliki uang yang cukup untuk membeli rumah atau memiliki sejarah kredit yang baik. Mereka adalah orang dengan latar belakang *non-income non-job non-activity* (NINJA) yang tidak mempunyai

kekuatan ekonomi untuk menyelesaikan tanggungan kredit yang mereka pinjam. Sebenarnya mereka dianggap tidak layak mendapatkan pinjaman untuk memiliki rumah murah, karena sejarah kreditnya kurang baik dan tidak memiliki pendapatan yang pasti untuk mencicil rumah, namun dengan adanya *subprime mortgage*, maka para warga yang kurang mampu dapat membeli rumah. Pemerintah AS dalam hal ini justru mendukung adanya sistem *subprime mortgage* karena dinilai mendukung warga yang tidak mampu mendapatkan rumah.

Namun pemerintah AS tidak mengetahui bahwa pembiayaan jenis ini sebenarnya sangat berisiko, baik bagi kreditor maupun debitor. Karena besarnya risiko *subprime mortgage* yang tinggi maka bunga yang dikenakan kepada peminjam juga lebih tinggi. Kondisi ini diperparah dengan dikeluarkannya berbagai produk derivatif (turunan) berbasis perumahan. Produk seperti CDS (*Credit Default Swap*) atau CDO (*Collateralized Debt Obligation*) yang juga erat berkaitan dengan surat-surat utang dari perumahan ramai dikeluarkan semenjak tahun 2001. CDS sendiri yang pada dasarnya adalah sebuah surat jaminan yang dikeluarkan perusahaan asuransi apabila sebuah surat utang mengalami gagal bayar memiliki kapitalisasi pasar hingga 68 Triliun Dollar US (Kompas 10/8/08). Jauh lebih besar semenjak tahun pertama dikeluarkannya yang hanya miliaran Dollar.

Bila CDS relatif lebih jelas karena dapat ditelusuri siapa pembelinya, sedangkan produk turunan seperti CDO lebih sulit dilacak. Karena CDO bebas diperjual-belikan di pasar tanpa perlu pencatatan siapa pembelinya dan memiliki kategori AAA hingga yang tergolong *junk*. Dengan perkembangan ekonomi global terutama negara berkembang seperti India dan China yang membutuhkan banyak energi dan bahan-bahan tambang untuk pembangunan mereka, harga komoditas dunia pun ikut merangkak naik. Ini memicu terjadinya inflasi yang juga mengimbas Amerika Serikat. Sehingga *The Fed* mulai menaikkan suku bunga secara bertahap hingga mencapai 5.25%.

Dengan demikian para kreditur *subprime* mulai kehilangan kemampuan membayar kredit rumah mereka akibat besarnya bunga yang dibayar. Banyak para kreditur gagal bayar dan macet. Akibat dari banyaknya yang terlibat di sektor perumahan ini baik perusahaan pembiayaan perumahan dan juga bank-bank investasi besar dan juga seluruh dunia, mau tidak mau imbasnya pun sampai kemana-mana. Imbasnya dimulai sejak awal tahun 2007 dan mulai memanas semenjak jatuhnya Bear Stearns Mei 2008 dan kemudian dibeli oleh JP Morgan Chase dengan dana pinjaman dari *The Fed*. Satu demi satu korporasi besar mengalami kesulitan dana dikarenakan banyaknya *toxic assets* yang dimiliki karena kemacetan kredit rumah. Citigroup, bank terbesar

dari sisi aset dan pendapatan "terpaksa" menerima bantuan suntikan dana sebesar \$7.5 Milyar dari *Abu Dhabi Investment Authority*.

Krisis pun terus berjalan walaupun meski *The Fed* telah memotong kembali tingkat suku bunga hingga 2%, kredit macet yang telah terjadi menimbulkan krisis kepercayaan dan menyebabkan sulitnya pinjaman diperoleh, khususnya pinjaman antar korporasi. Perusahaan Fanny Mae dan Freddie Mac yang telah memiliki aset-aset dari *subprime mortgage* kesulitan untuk mendapatkan dana segar guna menjalankan operasi bisnis mereka. Perusahaan pendanaan perumahan Amerika itu terpaksa harus di *bail out* oleh pemerintah US untuk mencegah kebangkrutannya. Kedua perusahaan ini dikatakan *too big to fail* dikarenakan nyaris 80% pembiayaan perumahan berasal dari kedua perusahaan ini. Dengan menyediakan dana talangan masing-masing 100 milyar Dollar, diharapkan kedua perusahaan ini dapat beroperasi dan tetap menyediakan sumber pendanaan bagi rakyat Amerika. Hal yang sama pun terjadi pada AIG, perusahaan asuransi raksasa US ini juga terpaksa di nasionalisasikan oleh pemerintahan AS dengan menggelontorkan dana 80 Milyar Dollar. Alasannya tetap sama dengan Fanny dan Freddie Mac mencegah kepanikan dan kerusakan sistemik lebih jauh bila perusahaan ini berhenti beroperasi.. Namun tidak semua korporasi di *bail out* oleh pemerintah US. Lehman Brothers contohnya. Bank investasi yang telah

berusia 148 tahun ini pun terpaksa memasuki chapter 11 (UU perlindungan bankrut) pada tanggal 15 September 2008. Akibat kegagalan dalam negosiasi dengan Barclays Bank dan Nomura Securities perusahaan yang berasal dari Korea Selatan, Lehman Brother gagal mendapatkan dana dan menyatakan diri bangkrut pada 16 September 2008.

Akibatnya selama tahun 2008 hampir semua global mencatat penurunan yang besar sekaligus menorehkan catatan terburuk dalam sejarah. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sendiri ketika bulan Desember 2008 tercatat turun 51,57% ke level 1340,89. IHSG di bursa efek Indonesia mencatat penurunan yang terburuk ke empat setelah indeks saham di Shenzen. Shanghai, dan Mumbai ([www.detikfinance.com](http://www.detikfinance.com)).

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul yang dipilih dalam skripsi ini adalah : **ANALISIS PENGARUH PASAR GLOBAL (DJI, HSI, NKY 225, FTSE 100 & STI) TERHADAP IHSG BEI SEBELUM, KETIKA, DAN SESUDAH PERISTIWA SUBPRIME MORTGAGE.**

## **A. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah**

Sepanjang tahun 2005 sampai dengan 2010 pasar modal cenderung diwarnai oleh gejolak dan fluktuasi gejolak indeks yang tinggi. Serangkaian peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam pasar global tersebut mempengaruhi dari pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek Jakarta.

### **1. Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah adalah sebagai berikut :

- a. Tingkat pengaruh pergerakan indeks-indeks di negara lain yang mempengaruhi pergerakan dari Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebelum, ketika, dan sesudah peristiwa *subprime mortgage* pada tahun 2005-2010.
- b. Tingkat hubungan dan perubahan struktural yang saling mempengaruhi pergerakan diantara indeks global.



## 2. Pembatasan Masalah

Untuk lebih memfokuskan dalam pembahasan ini akan dibuat beberapa batasan masalah dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut :

### a. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam skripsi ini yaitu indeks dari berbagai negara yaitu Amerika yaitu *Dow Jones Index Average* (DJI), Japan yaitu Indeks *Nikkei-225* (NKY 225), Hong Kong yaitu *Hang Seng Index* (HSI), Bursa London yaitu *Financial Times Stock Exchange* 100 dan indeks saham Singapura yaitu *Strait Times Index* (STI) dan pada Bursa Efek Jakarta adalah Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di BEI.

### b. Periode Data

Periode data yang di dalam skripsi ini terhitung dari tahun 2005 sampai dengan 2010 dimana periode tersebut merupakan masa sebelum, sesudah, dan ketika terjadinya *subprime mortgage* dan tahun jatuhnya Lehman Brother inc. Metode dalam skripsi ini menggunakan pengujian secara statistik dengan menggunakan software EVIEWS 5.0

c. Aspek kajian

Aspek kajian dalam skripsi ini lebih berfokus pada pengaruh indeks global yaitu DJI, HSI, NKY-225, FTSE 100, dan STI terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebelum, ketika, dan sesudah terjadinya *subprime mortgage* dimana periode yang diteliti yaitu dimulai 2005 sampai 2010. Kenapa penulis lebih memakai indeks Dow Jones (Amerika Serikat), Hang Seng Indeks (Hong Kong) dan Nikkei-225 (Japan), FTSE 100 (London), dan STI (Singapura) karena indeks-indeks tersebut merupakan salah satu bursa saham terbesar di dunia yang fluktuasi indeks sahamnya dapat mempengaruhi pergerakan indeks negara lainnya. Dalam membuktikan adanya hubungan antara IHSG dengan indeks Dow Jones, Hang Seng, Nikkei, FTSE 100, dan STI maka dilakukan perhitungan kausalitas Granger dengan menggunakan data *time-series*.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam batasan masalah diatas dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh indeks harga saham global (DJI, HKI, NKY-225, STI, dan FTSE 100) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebelum, ketika, dan sesudah peristiwa *subprime mortgage* pada tahun 2005 – 2010?
2. Indeks Bursa saham mana saja yang mengalami perubahan-perubahan struktural selama periode 2005-2010?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui asal mula terjadinya *subprime mortgage* dan mengetahui dampak dan akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa *subprime mortgage* ini.
2. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh pergerakan indeks harga saham global (DJI, HKI, NKY 225, FTSE 100, dan STI) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).

## **D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan bagi perusahaan sekuritas, calon investor, dan penulis. Adapun manfaat skripsi ini adalah :

### **1. Bagi Perusahaan Sekuritas**

Bagi perusahaan sekuritas sebagai bahan masukan dalam menganalisis dan menproyeksi pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan kedepannya dan untuk menetapkan kebijakan perusahaan dalam indeks bursa saham.

### **2. Bagi Calon Investor**

Sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan pengalokasian aliran dana investasi dalam Bursa Efek Jakarta.

### **3. Bagi Penulis**

adalah mengetahui dan mendapatkan hasil pengujian hipotesis secara statistik terhadap hubungan dari beberapa variabel dan hasil yang diperoleh diharapkan dapat mengantisipasi terhadap kejadian seperti *subprime mortgage*.

## **E. Sistematika Penulisan**

Guna memperjelas penelitian dalam skripsi ini, maka dirumuskan suatu sistematika penulisan yang merupakan suatu gambaran umum mengenai setiap pembahasan bab dari penelitian dalam skripsi ini secara garis besar. Secara garis besar sistematika pembahasan yang direncanakan untuk penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini diuraikan tentang latar belakang penulisan, identifikasi dan pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini diuraikan teori-teori yang dianggap relevan sebagai landasan teori dan pendekatan yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian yang kemudian akan disusun kedalam uraian berupa kerangka pikir penelitian dan hipotesis penelitian

**BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisikan mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, metode data dan definisi operasional variabel.

**BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menyampaikan deskripsi objek penelitian yang berisikan uraian singkatan perusahaan dan aktivitasnya yang menjadi sampel.

**BAB V : ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan menjelaskan dan menguraikan tentang perkembangan indeks bursa global, uji *Chow Break Point*, uji Asumsi Klaksik, uji *Dickey-Fuller*, uji Kausalitas Granger dan Uji Analisis Regresi Berganda.

**BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menyajikan kesimpulan dan saran sehubungan dengan hasil penelitian yang diteliti yang hasilnya diharapkan dapat bermanfaat di masa depan baik bagi akademis maupun investor.