

**PENGARUH NILAI TUKAR, TINGKAT SUKU BUNGA DAN INFLASI TERHADAP
INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Sarjana Manajemen



Oleh:

PUTU IONNA KIRAN KARTIKA

NIM : 2016210400

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS

S U R A B A Y A

2020

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

N a m a : Putu Ionna Kiran Kartika
Tempat, Tanggal Lahir : Tabanan, 19 Desember 1997
N.I.M : 2016210400
Program Studi : Manajemen
Program Pendidikan : Sarjana
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
J u d u l : Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga
dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham
Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 28-12-2020

(Dr. Muazaroh, S.E.,M.T)

NIDN : 0719126901

Ketua Program Studi Sarjana Manajemen

Tanggal : 28-12-2020

Burhanuddin, S.E., M.Si., PhD

PENGARUH NILAI TUKAR, TINGKAT SUKU BUNGA DAN INFLASI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Putu Ionna Kiran Kartika
STIE Perbanas Surabaya

E-mail : 2016210400@students.perbanas.ac.id

Jl. Nginden Semolo 34-36 Surabaya 60118, Jawa Timur, Indonesia

ABSTRACT

This study aims to analyze to effect of variable exchange rates, interest rates and inflation on the stock price index of listed sector in Indonesia Stock Exchange. The populaton in this study is a property sector in Indonesia Stock Exchange (BEI) for the period from 2014 to 2018. Samples obtained using saturation sampling to obtain 60 data. Data analysis techniques used in research namely OLS (Ordinary Least Square) through the help of multiple software SPSS version 20.0.

The result of this research shows that the simultaneously exchange rates, interest rates and inflation has significant effect on the stock prices. Based on t test, the exchange rate a significant negative effect on property sector stock price index, while the variable interest rates have a positive but not significant and variable inflation is positive but not significant effect on the property sector stock price index. So that only the exchange rate has an influence on the stock index of listed property sector in Indonesia Stock Exchange.

Key words : Exchange Rate, Interest Rates, Inflation, Stock Price Index

PENDAHULUAN

Pasar modal memiliki peran besar dalam perekonomian suatu negara, dimana dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana (Mardiyati, U., & Rosalina, A., 2013). Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki kelebihan dana sebagai pemilik modal (investor) kepada perusahaan yang *listed* di pasar modal (emiten). Sedangkan fungsi keuangan dari pasar modal ditunjukkan oleh kemungkinan dan kesempatan mendapatkan imbalan (*return*) bagi pemilik dana atau investor sesuai dengan karakter investasi yang dipilih.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan

informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah indeks harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks saham tersebut secara terus menerus disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik sebagai salah satu pedoman bagi investor untuk berinvestasi di pasar modal. Bursa Efek Indonesia memiliki beberapa indeks sektoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor properti.

Sektor properti adalah salah satu sektor yang memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara. Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia berarti pula meningkatnya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan adanya pembangunan ruko, apartemen, mal dan pusat perbelanjaan yang signifikan, tak

hanya di Jakarta namun juga di beberapa kota besar lainnya

Sektor properti adalah salah satu sektor yang dapat dipengaruhi oleh ekonomi makro, seperti tingkat nilai tukar uang, tingkat suku bunga dan inflasi. Nilai tukar mata uang US Dollar terhadap Rupiah mempengaruhi pergerakan harga saham perusahaan properti, jika nilai tukar mata uang Rupiah terhadap US Dollar terdepresiasi (melemah) akan menimbulkan kekhawatiran investor. Bagi investor sendiri, depresiasi Rupiah terhadap US Dollar menandakan bahwa prospek perekonomian Indonesia suram.

Selanjutnya suku bunga SBI juga berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Tingkat suku bunga SBI memiliki hubungan yang negatif dengan harga saham. Hal ini dapat dilihat pada aktivitas pasar modal, tingginya tingkat bunga akan menyebabkan harga saham turun karena investor cenderung menjual sahamnya dan mengalihkan dananya dalam bentuk deposito, dengan tujuan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi dengan tingkat resiko yang lebih rendah (Daron Acemoglu, 2015).

Berikutnya inflasi berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Akibat dari inflasi yakni penurunan kemampuan daya beli baik individu maupun perusahaan. Inflasi yang tinggi menimbulkan persepsi masyarakat dimana harga-harga mengalami kenaikan. Dengan adanya kenaikan inflasi maka secara konstan daya beli masyarakat hari ini akan lebih rendah dibandingkan daya beli masyarakat di masa mendatang. Disisi lain inflasi menunjukkan perekonomian sedang tumbuh sehingga akan tercermin dari indeks harga saham yang akan meningkat karena adanya inflasi permintaan, permintaan yang tinggi menunjukkan bahwa adanya peningkatan pendapatan di masyarakat. Inflasi menjadi salah satu penyebab utama yang mendorong investor untuk melakukan investasi, yakni untuk melindungi nilai internal harta mereka dari inflasi sehingga dapat mempertahankan daya beli barang yang dimiliki (Meidiana Mulya Ningsih, 2018).

Dari penelitian terdahulu yang terkait dengan perubahan indeks harga saham pada perusahaan properti didapatkan hasil yang masih perlu diperhitungkan kembali penelitiannya, karena terdapat hasil yang berbeda.

Dari hasil penelitian terdahulu dan melihat bagaimana pentingnya informasi mengenai Indeks Harga Saham Sektor Properti, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.

KERANGKA TEORITIS YANG DIPAKAI DAN HIPOTESIS

Indeks Harga Saham Sektor Properti

Dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham.

Indeks harga saham berguna sebagai indikator utama yang menggambarkan pergerakan dari harga saham. Di pasar modal indeks diharapkan memiliki fungsi (BEI, 2010) yaitu :

- a. Sebagai indikator tren pasar,
- b. Sebagai indikator tingkat keuntungan,
- c. Sebagai tolak ukur (*benchmark*) kinerja suatu portofolio,
- d. Memfasilitasi pembentukan portofolio dengan strategi pasif,
- e. Memfasilitasi berkembangnya produk derivatif.

Nilai Tukar Mata Uang

Nilai tukar mata uang atau sering disebut kurs merupakan harga mata uang terhadap mata uang lainnya. Nilai tukar adalah sebuah perjanjian yang dikenal sebagai nilai tukar mata uang terhadap pembayaran saat ini atau di kemudian hari, antara dua mata uang masing-masing negara atau wilayah. Ada

dua pendekatan yang digunakan untuk menentukan nilai tukar mata uang yaitu pendekatan moneter dan pendekatan pasar. Dalam pendekatan moneter, nilai tukar mata uang didefinisikan sebagai harga dimana mata uang asing diperjualbelikan terhadap mata uang domestik dan harga tersebut berhubungan dengan penawaran dan permintaan uang (Darmadji,2006).

Transaksi permintaan uang akan sangat berhubungan dengan tingkat aktivitas bisnis negara berkaitan, *product domestic bruto (PDB)*, *gross domestic product (GDP)* atau *gross domestic income (GDI)*, dan tingkat permintaan pekerja. Semakin tinggi tingkat menganggur pada suatu negara akan semakin sedikit masyarakatnya yang secara keseluruhan akan dapat menghabiskan uang pada belanja pengeluaran untuk pembelian barang dan jasa dan Bank Sentral.

Tingkat Suku Bunga

Suku bunga adalah nilai, tingkat, harga atau keuntungan yang diberikan kepada investor dari penggunaan dana investasi atas dasar perhitungan nilai ekonomis dalam periode waktu tertentu. Tingkat suku bunga Bank digunakan untuk mengontrol perekonomian suatu negara. Suku bunga ini penting untuk diperhitungkan karena rata-rata para investor yang selalu mengharapkan hasil investasi yang lebih besar.

Suku bunga yang digunakan yaitu suku bunga JIBOR yang berperan sebagai *benchmark rate* pasar uang, yakni cerminan suku bunga yang terjadi di pasar uang, yang dihitung secara periodik, tersedia dan dapat digunakan oleh para pelaku pasar sebagai referensi seperti penetapan suku bunga pinjaman, penetapan harga instrumen keuangan, dan pengukuran kinerja instrumen keuangan.

Inflasi

Inflasi adalah suatu keadaan dimana meningkatnya harga-harga pada umumnya, atau suatu keadaan dimana

senantiasa turunnya nilai mata uang karena meningkatnya jumlah uang yang beredar tidak diimbangi dengan peningkatan persediaan barang.

Dengan kata lain, inflasi juga merupakan proses menurunnya nilai mata uang secara kontinu. Inflasi adalah proses dari suatu peristiwa, bukan tinggi-rendahnya tingkat harga. Inflasi adalah indikator untuk melihat tingkat perubahan, dan dianggap terjadi jika proses kenaikan harga berlangsung secara terus-menerus dan saling pengaruh-memengaruhi (Meidiana Mulya Ningsih, 2018).

Pengaruh Nilai Tukar Mata Uang terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Nilai tukar mata uang US Dollar terhadap Rupiah mempengaruhi pergerakan harga saham perusahaan properti, jika nilai tukar mata uang Rupiah terhadap US Dollar terdepresiasi (melemah) akan menimbulkan kekhawatiran investor. Bagi investor sendiri, depresiasi Rupiah terhadap US Dollar menandakan bahwa prospek perekonomian Indonesia suram.

Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Suku bunga JIBOR juga berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Tingkat suku bunga JIBOR memiliki hubungan yang negatif dengan harga saham. Hal ini dapat dilihat pada aktivitas pasar modal, tingginya tingkat bunga akan menyebabkan harga saham turun karena investor cenderung menjual sahamnya dan mengalihkan dananya dalam bentuk deposito, dengan tujuan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi dengan tingkat resiko yang lebih rendah (Daron Acemoglu,2015).

Pengaruh Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

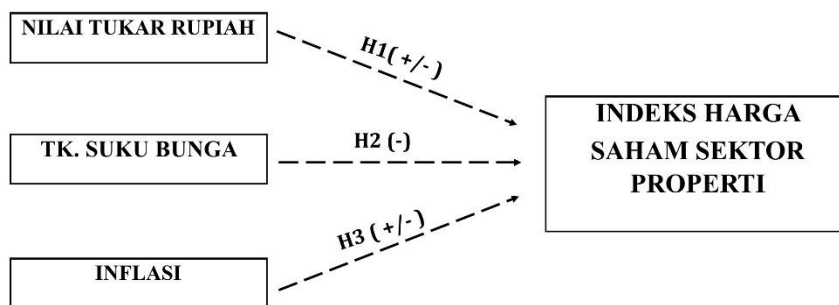
Inflasi berpengaruh terhadap pergerakan harga saham perusahaan properti. Akibat dari inflasi yakni penurunan kemampuan daya beli baik individu maupun perusahaan. Inflasi yang tinggi menimbulkan persepsi masyarakat dimana harga-harga mengalami kenaikan. Dengan adanya kenaikan inflasi maka secara konstan daya beli masyarakat hari ini akan lebih rendah dibandingkan daya beli masyarakat di masa mendatang.

Disisi lain inflasi menunjukkan perekonomian sedang tumbuh sehingga akan tercermin dari indeks harga saham yang akan meningkat karena adanya

inflasi permintaan, permintaan yang tinggi menunjukkan bahwa adanya peningkatan pendapatan di masyarakat. Inflasi menjadi salah satu penyebab utama yang mendorong investor untuk melakukan investasi, yakni untuk melindungi nilai internal harta mereka dari inflasi sehingga dapat mempertahankan daya beli barang yang dimiliki (Meidiana Mulya Ningsih, 2018).

Kerangka Pemikiran

Berdasarkan penjelasan diatas, kerangka pemikiran yang dapat ditulis sebagai berikut:



Gambar 1

KERANGKA PEMIKIRAN

Hipotesis Penelitian

H1 : Nilai tukar mata uang berpengaruh signifikan terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti

H2 : Suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti

H3 : Inflasi berpengaruh signifikan terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

Klasifikasi Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua Indeks Harga Saham Sektor Properti yang ada di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah Indeks Harga Saham

Sektor Properti yang ada di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2018.

Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder secara *time series* bulanan yang diperoleh menggunakan teknik pengumpulan data dokumentasi didapat melalui website www.idx.co.id untuk Indeks Harga Saham Sektor Properti, Bank Indonesia www.bi.go.id untuk mengetahui nilai tukar mata uang, tingkat suku bunga dan inflasi pada tahun 2014-2018.

Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat Variabel *dependent* yaitu Indeks Harga Saham Sektor Properti dan Variabel *Independent* yaitu Nilai Tukar Mata Uang, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi.

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

Indeks Harga Saham Sektor Properti

Indikator pergerakan harga saham sektor properti yang tercatat Indeks Saham Gabungan yang ada, dan terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Indeks harga saham sektor properti ini diperoleh dari hasil perhitungan terhadap perubahan indeks harga saham sektor properti tiap bulan pada periode 2014 – 2018 dengan rumus sebagai berikut :

$$\Delta IHS = \frac{IHS_t - IHS_{t-1}}{IHS_{t-1}}$$

Keterangan :

ΔIHS : Perubahan Indeks Harga Saham

IHS_t : Indeks Harga Saham pada bulan yang berlaku

IHS_{t-1} : Indeks Harga Saham sebelum bulan yang berlaku

Nilai Tukar

Nilai tukar (kurs) merupakan harga mata uang suatu negara apabila ditukarkan dengan mata uang negara lain. Nilai tukar yang dimaksudkan adalah perubahan nilai tengah atau kurs tengah setiap bulannya, data diperoleh dari website resmi Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id>) dalam satuan Rp/US\$. Nilai tukar rupiah pada penelitian ini menggunakan data time series bulanan periode Januari sampai Desember pada 2014 – 2018. Perubahan kurs tengah setiap bulannya dapat dicari dengan rumus berikut:

$$\Delta Kurs = \frac{K_t - K_{t-1}}{K_{t-1}}$$

Keterangan :

$\Delta Kurs$: Perubahan Kurs Tengah Bulan

K_t : Kurs Tengah pada Bulan yang Berlaku

K_{t-1} : Kurs Tengah Sebelum Bulan yang Berlaku

Suku Bunga JIBOR

Suku bunga JIBOR dimaksudkan berperan sebagai *benchmark rate* pasar uang, yakni cerminan suku bunga yang terjadi di pasar uang, yang dihitung secara periodik, tersedia dan dapat digunakan oleh para pelaku pasar sebagai referensi seperti penetapan suku bunga pinjaman, penetapan harga instrumen keuangan, dan pengukuran kinerja instrumen keuangan. Tingkat suku bunga yang digunakan dalam penelitian ini adalah besarnya tingkat suku bunga yang diperoleh dari *website* resmi Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id>) pada JIBOR (Jakarta Interbank Offered Rate) dalam bentuk persen (%), dan menggunakan data time series bulanan periode Januari – Desember tahun 2014 sampai dengan 2018.

Inflasi

Inflasi pada dasarnya yaitu kecenderungan dari harga-harga untuk naik secara umum dan terus menerus. Tingkat inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah tingkat inflasi berdasarkan indeks harga konsumen (IHK) yang diperoleh dari *website* resmi Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id>) dalam bentuk persen (%), dan data time series bulanan periode Januari sampai Desember pada tahun 2014 – 2018.

Teknik Analisis

Penelitian ini menggunakan Teknik Analisis Regresi Linear Berganda (MRA). Uji *Mutiple Regression Analysis* digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variabel *dependent* dan variabel *independent*. Alat analisis yang digunakan yaitu *Statistical Package for Social Science* (SPSS).

ANALISIS DATA & PEMBAHASAN

Analisis data merupakan penjelasan dari hasil sebuah penelitian. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, analisis statistic dan kemudian dilakukan pembahasan terhadap hasil tersebut.

Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dalam penelitian ini adalah analisis yang menjelaskan secara

deskriptif dari variable independent dan dependen yang berupa nilai *Minimum*, *Maximum*, *Mean* dan *Std.Deviation* dari variable-variabel yang diteliti.

Tabel 1

HASIL ANALISIS STATISTIK DESKRIPTIF DATA

	N	Min	Max	Mean	Std. Deviation
IHS Properti	60	-0,093	0,125	0,00598	0,050569
Kurs	60	-0,070	0,045	0,00312	0,22292
Suku Bunga	60	4,78	8,55	6,6197	0,98120
Inflasi	60	2,79	8,36	4,6678	1,69115

Sumber : Data diolah, 2020

Dari tabel 1 diketahui bahwa nilai nilai penurunan Indeks Harga Saham Sektor Properti terendah sebesar $-0,093$. Salah satu hal yang berkaitan dengan turunnya Indeks Harga Saham Sektor pada bulan Agustus 2015 yaitu kinerja emiten properti tahun 2015 mengalami perlambatan karena dihadapkan oleh lesunya kondisi ekonomi dan gejolak nilai tukar.

Nilai kenaikan tertinggi Indeks Harga Saham tertinggi sebesar $0,125$ pada bulan Juli 2014. Ada beberapa faktor yang membuat IHS Sektor Properti meningkat, salah satunya yaitu isu politik, karena para calon presiden berjanji menempatkan sektor infrastruktur dan konstruksi sebagai prioritas utama memunculkan persepsi pelaku pasar bahwa sektor ini akan berkembang pesat. Nilai *Mean* sebesar $0,00598 < Standard Deviation$ $0,050569$, jika dibandingkan maka dapat dijelaskan bahwa variasi dari variabel Indeks Harga Saham Sektor Properti bersifat heterogen.

Nilai tukar terendah sebesar $-0,070$ yang terjadi pada Oktober 2015. Hal ini disebabkan karena menurunnya nilai tukar dari harga Rp 14.657 menjadi Rp 13.659, dapat diartikan bahwa nilai tukar rupiah terhadap dollar AS mengalami penguatan. Salah satu faktor yang menyebabkan hal ini terjadi seperti meningkatnya kepercayaan investor asing kepada Indonesia yang ditandai dengan terus masuknya aliran

modal asing, tidak hanya berupa penanaman modal asing (PMA), tetapi juga investasi portofolio baik obligasi, saham maupun jenis aset lain.

Perubahan nilai tukar tertinggi terjadi pada September 2015 sebesar $0,045$ atau senilai Rp 14.657. Hal ini disebabkan karena naiknya nilai tukar dari Rp 14.027, dapat diartikan bahwa nilai tukar mata uang rupiah terhadap US dollar melemah. Nilai *mean* untuk nilai tukar mata uang sebesar $0,00312 < standard deviation$ yaitu $0,22292$ yang artinya data bersifat heterogen.

Nilai suku bunga terendah sebesar $4,78\%$ yang terjadi pada bulan September 2017. Hal tersebut terjadi akibat penurunan tingkat suku bunga JIBOR dari $5,24\%$ menjadi $4,78\%$. Ada beberapa indikator yang menyebabkan suku bunga diturunkan oleh Bank Indonesia seperti pertama, inflasi hingga pertengahan tahun 2017 lebih rendah dari perkiraan sebelumnya. Kedua, defisit transaksi berjalan (*current account deficit/CAD*) tetap terkendali dan diperkirakan berada di level $1,5$ sampai 2% dari produk domestik bruto (PDB). Ketiga, faktor risiko eksternal mereda, utamanya dari arah kebijakan bank sentral AS Federal Reserve.

Nilai suku bunga tertinggi sebesar $8,55\%$ yang terjadi pada bulan Desember 2015. Hal tersebut terjadi akibat kenaikan tingkat suku bunga JIBOR dari $8,2\%$

menjadi 8,55 %. Serta nilai mean untuk tingkat suku bunga sebesar 6,6197 > *standard deviation* yaitu 0,98120 yang artinya data bersifat homogen.

Inflasi terendah sebesar 2,79 % yang terjadi pada bulan Agustus 2016. Hal tersebut terjadi akibat penurunan inflasi dari 3,21 % menjadi 2,79 %. Menurut Deputi Bank Indonesia Perry Warjiyo 2016, faktor yang menyebabkan inflasi mengalami penurunan pada bulan Agustus 2016 yaitu koordinasi antara pemerintah dengan bank sentral dalam hal pengendalian inflasi, adanya permintaan masyarakat yang naik namun pada saat bersamaan kapasitas produksi nasional secara keseluruhan belum optimal, dampak harga komoditas internasional dan pengendalian stabilisasi nilai tukar, dan terjaga ekspektasi inflasi.

Selanjutnya inflasi tertinggi sebesar 8,36 % pada bulan Desember 2014. Hal tersebut terjadi akibat adanya kenaikan inflasi dari 6,23 % menjadi 8,36 %. Menurut

Gubernur Bank Indonesia Agus Martowardojo 2016, kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan harga komoditas yang diatur pemerintah dan gejolak harga pangan. Nilai mean untuk inflasi sebesar 4,6678 > *standard deviation* yaitu 1,699115 yang berarti data bersifat homogen.

Analisis Statistik

Analisis statistik yang digunakan adalah MRA atau Analisis Regresi Linier Berganda, Koefisien Determinasi, Uji F (Simultan), dan Uji t (Parsial). Analisis tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh nilai tukar, suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti. Berikut hasil analisis regresi linier berganda berdasarkan output SPSS 20 pada tabel

Tabel 2
Analisis Regresi Linier Berganda

Variabel	Koefisien Regresi	Std. Error	t hit.	t tab.	Sig.	Ket.	Kep.
Constant	-0,018	0,038	-0,471				
Kurs	-1,286	0,250	-5,149	+/- 1,96	0,000	t hit < t tab	H0 ditolak
Suku Bunga	0,0010	0,006	0,151	- 1,64	0,880	t hit > t tab	H0 diterima
Inflasi	0,005	0,004	1,263	+/- 1,96	0,212	t hit < t tab	H0 diterima
R	= 0,582	F Hitung = 9,562					
R Square	= 0,339	F Tabel = 2,77					
Adj. R.S	= 0,303	Sig. F = 0,000					

Sumber : Data diolah, 2020

Berdasarkan pada Tabel 2 maka dapat didapat model regresinya sebagai berikut :

$$\text{IHS Sektor Properti} = -0,018 - 1,286 X_1 (\text{Kurs}) + 0,001 X_2 (\text{Suku Bunga}) + 0,005 X_3 (\text{Inflasi}) + e$$

Persamaan model regresi diatas mempunyai arti sebagai berikut :

1. *Constanta* = -0,018 nilai tersebut memiliki arti jika nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi sebesar 0, maka besarnya nilai IHS Sektor Properti sebesar -0,018

2. X_1 (*Kurs*) = -1,286 nilai tersebut memiliki arti jika nilai tukar naik satu satuan maka IHS Sektor Properti turun sebesar 1,286 satuan dengan asumsi variabel konstan.
3. X_2 (*Tingkat Suku Bunga*) = 0,001 nilai tersebut memiliki arti jika tingkat suku bunga naik satu satuan maka IHS Sektor Properti naik sebesar 0,001 dengan asumsi variabel lain konstan.
4. X_3 (*Inflasi*) = 0,005 nilai tersebut memiliki arti jika inflasi naik satu satuan maka IHS Sektor Properti naik sebesar 0,005 dengan asumsi variabel lain konstan.

Koefisien Determinasi (R^2)

Hasil regresi koefisien determinasi (R^2) jika dilihat dari Adjusted R Square sebesar 0,303. Nilai tersebut memiliki arti bahwa kontribusi nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti sebesar 30,3 %, sedangkan sisanya sebesar 69,7 % dipengaruhi oleh faktor lain diluar variabel independen. Hasil dalam penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya Umi Mardiyati dan Ayi Rosalina (2013), Johnson Lukisto dan Njo Anastia (2014), Bambang Susanto (2015), Rahmadya Savira dan Dheo Rimban (2016), Meidiana Mulya Ningsih dan Ikaputera Waspada (2018), dan Fitri Ramadani (2018) yang menyatakan nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti.

Uji F (Simultan)

Hasil analisis regresi menunjukkan hasil F hitung sebesar 9,562 dengan nilai signifikan 0,000. Hasil tersebut menunjukkan jika F hitung 9,562 lebih besar dari F tabel 2,77 dan $0,000 < 0,05$ dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama (simultan) variabel nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Uji t (Parsial)

Uji t (Parsial) digunakan untuk mengetahui apakah secara parsial variabel nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi mempengaruhi indeks harga saham sektor properti dalam pengujian hipotesis sebagai berikut :

Pengaruh Nilai Tukar Secara Parsial terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Hipotesis dalam penelitian ini adalah nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial nilai tukar berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Artinya besar kecilnya nilai tukar pada tahun 2014-2018 berdampak besar terhadap naik turunnya harga saham sektor properti. Pada tabel 2 dapat dilihat nilai t hitung nilai tukar sebesar -5,149 lebih kecil dari t tabel sebesar -1,96, nilai signifikan sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai koefisien regresi negatif sebesar -1,286 sehingga H_0 ditolak dan H_1 diterima. Berdasarkan kriteria tersebut maka secara parsial nilai tukar berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti..

Melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar AS juga berdampak terhadap meningkatnya biaya impor bahan baku dan peralatan yang dibutuhkan perusahaan sehingga mengakibatkan meningkatnya biaya produksi, atau dengan kata lain melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar AS memiliki pengaruh negatif terhadap ekonomi nasional yang pada akhirnya menurunkan kinerja saham di pasar saham dan harga saham pun menurun.

Namun, disisi lain ada beberapa investor asing yang tidak memperdulikannya. Investor asing tersebut justru melihat kondisi ini sebagai kesempatan karena harga saham sektor properti sedang turun dan membuat mereka tertarik untuk membelinya.

Hasil dari penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan

oleh Umi Mardiyati dan Ayi Rosalina (2013), Bambang Susanto (2015), Rahmadya Savira dan Dheo Rimbano (2016) menyatakan bahwa nilai tukar secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Namun hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukisto dan Njo Anastia (2014), dan Fitri Ramadani (2018) yang menyatakan nilai tukar secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Pada tabel 2 dapat dilihat bahwa nilai t hitung tingkat suku bunga sebesar 0,001 lebih kecil dari t tabel sebesar -1,64, nilai signifikan $0,880 > 0,05$ dan nilai koefisien regresi negatif sebesar 0,001 sehingga H_0 diterima dan H_1 ditolak. Berdasarkan kriteria tersebut maka secara parsial tingkat suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Hipotesis dalam penelitian ini adalah tingkat suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial tingkat suku bunga berpengaruh positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Artinya besar kecilnya tingkat suku bunga pada tahun 2014-2018 tidak berdampak besar terhadap naik turunnya harga saham sektor properti. Hal ini disebabkan oleh Bank Indonesia resmi mengeluarkan Loan to Value (LTV), LTV adalah rasio yang digunakan untuk menentukan nilai kredit yang dapat diberikan bank kepada nasabah yang ingin mengajukan pinjaman untuk pembelian rumah.

Relaksasi LTV dapat mendorong pertumbuhan sektor properti karena memungkinkan perbankan untuk lebih fleksibel dalam menentukan kebijakan terkait LTV. Semakin longgarnya rasio LTV yang diberikan, semakin kecil uang

muka yang harus disediakan konsumen dan akan mendorong daya beli masyarakat di sektor properti.

Hasil dari penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Umi Mardiyati dan Ayi Rosalina (2013), dan Meidiana Mulya Ningsih dan Ikaputera Waspada (2018) yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga secara parsial berpengaruh negatif positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Namun hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukisto dan Njo Anastia (2014), Bambang Susanto (2015), Rahmadya Savira dan Dheo Rimbano (2016) dan Fitri Ramadani (2018) yang menyatakan tingkat suku bunga secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Pengaruh Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Pada tabel 2 dapat dilihat bahwa t hitung inflasi sebesar 1,263 lebih kecil dari t tabel sebesar 1,96, nilai signifikan sebesar $0,212 > 0,05$ dan nilai koefisien regresi negatif sebesar 0,005 sehingga H_0 diterima dan H_1 ditolak. Berdasarkan kriteria tersebut maka secara parsial inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Hipotesis dalam penelitian ini adalah inflasi berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Artinya besar kecilnya inflasi pada tahun 2014-2018 tidak berdampak besar terhadap naik turunnya harga saham sektor properti.

Kondisi ini terjadi dikarenakan inflasi yang terjadi pada periode 2014 sampai dengan 2018 yang diteliti berada diangka yang tidak terlalu tinggi atau dalam kategori ringan. Inflasi dibawah 10% tergolong inflasi yang terkendali dan stabil karena pertumbuhan laju inflasi yang berlangsung secara perlahan dan berada

pada posisi satu digit. Inflasi yang stabil tidak akan berdampak pada profitabilitas perusahaan properti karena biaya produksi tidak meningkat, sehingga inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan investor pun tetap berinvestasi dan membeli saham perusahaan sektor properti.

Hasil dari penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Umi Mardiyati dan Ayi Rosalina (2013), dan Fitri Ramadani (2018) yang menyatakan bahwa inflasi secara parsial berpengaruh positif tidak signifikan

KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis penelitian yang dilakukan tentang adanya Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi, maka dapat diambil kesimpulan bahwa Secara simultan nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Secara parsial nilai tukar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks harga saham sektor property, suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Penelitian ini memiliki keterbatasan yang bisa mempengaruhi hasil penelitian Kemampuan variabel bebas dalam menjelaskan variasi pada variabel hanya

DAFTAR RUJUKAN

Bramantoro, T. (2018). Relaksasi Loan to Value Tingkatkan Pertumbuhan Sektor Properti. <https://m.tribunnews.com/> yang diakses tanggal 22 Januari 2020

Bursa Efek Indonesia, 2010, *Buku Panduan Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia*. Bursa Efek Indonesia 2010.

terhadap indeks harga saham sektor properti. Namun hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukisto dan Njo Anastia (2014), Bambang Susanto (2015) yang menyatakan inflasi secara parsial berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Sedangkan, hasil penelitian yang dilakukan oleh Meidiana Mulya Ningsih dan Ikaputera Waspada (2018) menyatakan bahwa inflasi secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

30,3 % (ditunjukkan dengan koefisien determinasi / R^2), sedangkan sisanya 69,7 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel dan Suku bunga yang dipakai tidak menggunakan suku bunga SBI melainkan suku bunga JIBOR karena adanya perbedaan suku bunga acuan pada periode 2014-2018.

Saran yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini yaitu bagi investor sebelum mengambil keputusan mengetahui kapan waktu yang tepat untuk melakukan investasi ditengah kondisi makroekonomi di Indonesia dengan memperhatikan faktor nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi. Bagi peneliti selanjutnya sebaiknya untuk menambah variabel bebas dalam penelitian seperti harga emas dunia dan produk domestik bruto (PDB) agar hasil dari koefisien determinasi lebih meningkat.

Cahya, P. F. P., Suwendra, I. W., & Yudiaatmaja, F. (2015). Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Dan Real Estate Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013. *Jurnal Jurusan Manajemen*, 3(1),1-8

Darmadji, Tjiptono, 2006. Pasar Modal di Indonesia. Edisi kedua. Penerbit: Salemba Barat.

- Fajar, T. (2019). Alasan BI Longgarkan Pembiayaan Sektor Properti Sebesar 5%. <https://economy.okezone.com/> yang diakses tanggal 16 Januari 2020
- Gumilang, R. C. (2014). Pengaruh variabel makro ekonomi, harga emas dan harga minyak dunia terhadap indeks harga saham gabungan (Studi pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 14(2), 1-9
- Harsono, A. R., & Worokinasih, S. (2018). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Studi pada Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 60(2), 102-110.
- Indonesia, B. Data Historis IndoNIA dan JIBOR. <https://www.bi.go.id/id/moneter/jibor> diakses tanggal 19 Desember 2019
- Indonesia, B. Kurs Transaksi Bank Indonesia. <https://www.bi.go.id/id/moneter/informasi-kurs/> diakses tanggal 15 Oktober 2019
- Indonesia, B. Laporan Inflasi (Indeks Harga Konsumen) Berdasarkan Perhitungan Inflasi Tahunan. <https://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/> diakses tanggal 15 Oktober 2019
- Indonesia, B. Ringkasan Indeks. <https://www.idx.co.id/data-pasar/ringkasan-perdagangan/ringkasan-indeks/> diakses tanggal 19 Desember 2019
- Liputan6. (2015). Investor Asing Serbu Saham Properti. <https://m.liputan6.com> yang diakses tanggal 20 Januari 2020
- Lukisto, Johnson, and Njo Anastasia. (2014). Dampak Makroekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Di Indonesia Periode Tahun 1994-2012. *Jurnal Analisa* 3(2), 9-20
- Mardiyati, U., & Rosalina, A. (2013). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *JRMSI-Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 4(1), 1-15.
- May, E. (2016). Dampak Suku Bunga Terhadap Sektor Properti dan Perbankan. <https://m.detik.com/finance/moneter/> yang diakses tanggal 17 Januari 2020
- Ningsih, M. M., & Waspada, I. (2018). Pengaruh BI Rate dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Studi Pada Indeks Properti, Real Estate, dan Building Construction, di BEI Periode 2013-2017). *Manajerial: Jurnal Manajemen dan Sistem Informasi*, 17(2), 247-258.
- Nur Indriantoro, M. A. (2016). Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen. Yogyakarta: BPFE - Yogyakarta.
- Putriadita, D. (2018). Efek Suku Bunga Tak Akan Terasa ke Emiten Sektor Properti. <https://m.kontan.co.id/> yang diakses tanggal 16 Januari 2020
- Raharjo, D., & Muid, D. (2013). Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Fundamental Rasio Keuangan Terhadap Perubahan Harga Saham. *Diponegoro Journal of Accounting*, 444-454.
- Ramadani, F. (2018). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Ssaham Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia. *Manajemen Bisnis*, 6(1), 72-82
- Rossiana, G. (2019). Rupiah Menguat 7,96 Persen Terhadap Dolar Sejak

- Oktober 2018.
<https://www.bareksa.com/id/> yang diakses tanggal 20 Januari 2020
- Sartika, U. (2017). Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Kurs, Harga Minyak Dunia dan Harga Emas Dunia Terhadap IHSG dan JII di Bursa Efek Indonesia. *Balance: Jurnal Akuntansi Dan Bisnis*, 2(2), 285-294.
- Savira, R., & Rimbano, D. (2016). Pengaruh Suku Bunga Dan Kurs Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate Dan Property (Kajian Empiris Pada Bursa Efek Indonesia) Periode Bulanan 2013-2014. *Motivasi*, 1(1), 25-36.
- Setiawan, S. R. (2017). 4 Alasan BI Turunkan Suku Bunga Acuan jadi 4,5 Persen . <https://kompas.com/ekonomi/> yang diakses tanggal 22 Januari 2020
- Simulasikredit.com. (2018). Apa itu Loan to Value (LTV) KPR? Diambil kembali dari <https://simulasikredit.com/> yang diakses tanggal 15 Januari 2020
- Sukerno, D. R. (2015). Kurs Rupiah 16 Oktober : Regional Turun, Kurs Rupiah Merosot 122 Poin ke Rp. 13.540/US\$. <https://m.bisnis.com/> yang diakses tanggal 22 Januari 2020
- Sukerno, D. R. (2015). Kurs Rupiah 16 Oktober : Regional Turun, Kurs Rupiah Merosot 122 Poin ke Rp. 13.540/US\$. <https://m.bisnis.com/> yang diakses tanggal 17 Januari 2020
- Susanto, B. (2015). Pengaruh Inflasi, Bunga Dan Nilai tukar Terhadap Harga Saham (Studi Pada: Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Tercatat BEI). *Jurnal ASET (Akuntansi Riset)*, 7(1), 29-38.
- Suyati, S. (2016). Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah/US Dollar terhadap Return Saham Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Serat Acitya*, 4(3), 70-86
- Wardani, D. K., & Andarini, D. F. T. (2016). Pengaruh Kondisi Fundamental, Inflasi, Dan Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia Terhadap Harga Saham (Study Kasus Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2013). *Jurnal akuntansi*, 4(2), 77-90.
- Winarto, Y. (2015). Ini Penyebab Rupiah Kembali Melemah ke 14.691. <https://m.kontan.co.id/> yang diakses tanggal 16 Januari 2020