

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini didasarkan pada hasil penelitian sebelumnya yang mengambil topik mengenai pengaruh dari nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

1. Umi Mardiyati, Ayi Rosalina (2013)

Penelitian ini mengambil topik tentang pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap indeks harga saham pada sektor properti. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik analisa data yang digunakan adalah *ordinary least square*. Metode yang di gunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil penelitian ini adalah secara parsial nilai tukar memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham properti sedangkan tingkat suku bunga dan inflasi memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham properti.

Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

1. Memiliki variabel bebas yang sama yaitu nilai tukar, tingkat suku bunga BI, dan inflasi
2. Objek penelitian yang digunakan adalah sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Menggunakan teknik analisa data yaitu regresi liner berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu *purposive sampling*.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu :

Periode sampel penelitian terdahulu adalah tahun 2007 – 2011, sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan periode 2014 – 2018

2. Johnson Lukisto, Njo Anastasia (2014)

Penelitian ini mengambil topik tentang dampak makroekonomi terhadap indeks harga saham sektor properti di Indonesia tahun 1994 – 2012. Sampel yang digunakan dalam penelitian yaitu Indeks Harga Saham sektor properti yang ada di BEI dalam periode Januari 2000 – Desember 2012. . Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda. Metode yang digunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil dari penelitian ini yaitu variabel inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, variabel suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, variabel nilai tukar mata uang berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti dan variabel pertumbuhan PDB berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

- a. Memiliki 3 variabel bebas yang sama yaitu nilai tukar, tingkat suku bunga BI, dan inflasi
- b. Objek penelitian yang digunakan adalah sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- c. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu *purposive sampling*.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu

- a. Memiliki variabel bebas yang berbeda yaitu pertumbuhan PDB
- b. Sampel yang digunakan adalah sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 1994 – 2012 sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan periode tahun 2014 - 2018

3. Bambang Susanto (2015)

Penelitian ini mengambil topik tentang pengaruh inflasi, bunga dan nilai tukar terhadap harga saham (studi pada : perusahaan sektor properti dan real estate tercatat BEI. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode Januari 2013 sampai dengan Desember 2014. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda. Metode yang di gunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil penelitian ini adalah variabel inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap index harga saham sektor properti, variabel nilai tukar

berpengaruh negatif signifikan terhadap index harga saham sektor properti, dan tingkat suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap index harga saham sektor properti.

Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

- a. Memiliki 3 variabel bebas yang sama yaitu nilai tukar, tingkat suku bunga BI, dan inflasi
- b. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu *purposive sampling*

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu

- a. Penelitian terdahulu menggunakan sampel penelitian salah satunya adalah perusahaan sektor *real estate* sedangkan penelitian yang akan mendatang hanya menggunakan perusahaan sektor properti
- b. Sampel yang digunakan pada periode Januari 2013 sampai dengan Desember 2014 sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan sampel sektor properti periode tahun 2014 – 2018

4. Rahmadya Savira dan Dheo Rimbano (2016)

Penelitian ini mengambil topik tentang pengaruh suku bunga dan kurs terhadap harga saham perusahaan *real estate* dan properti periode bulanan 2013-2014. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda. Metode yang di gunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil penelitian ini adalah variabel tingkat

suku bunga BI berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, dan variabel nilai tukar mata uang berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham.

Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

- a. Memiliki 2 variabel bebas yang sama yaitu tingkat suku bunga BI dan nilai tukar
- b. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi liner berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu purposive sampling

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu

- a. Penelitian terdahulu menggunakan sampel penelitian salah satunya adalah perusahaan sektor *real estate* sedangkan penelitian yang akan mendatang hanya menggunakan perusahaan sektor properti
- b. Penelitian terdahulu tidak menggunakan inflasi sebagai variabel dependen sedangkan penelitian yang akan mendatang menggunakan nilai tukar sebagai variabel dependen.
- c. Sampel yang digunakan pada periode 2013 sampai dengan 2014 sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan sampel sektor properti periode tahun 2014 – 2018

5. Meidiana Mulya Ningsih dan Ikaputera Waspada (2018)

Penelitian ini mengambil topik tentang pengaruh BI *rate* dan inflasi terhadap harga saham gabungan studi pada indeks properti, *real estate*,

dan *building*. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Indeks Harga Saham Gabungan sektor *property* dan *real estate* di BEI selama periode penelitian 2013-2017. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda. Metode yang di gunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil penelitian ini adalah variabel suku bunga BI berpengaruh positif tidak signifikan terhadap pergerakan IHSG perusahaan properti, dan variabel inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pergerakan IHSG perusahaan properti.

Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

- a. Memiliki 2 variabel bebas yang sama yaitu tingkat suku bunga BI dan inflasi
- b. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi liner berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu *purposive sampling*

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu

- a. Penelitian terdahulu menggunakan sampel penelitian salah satunya adalah perusahaan sektor *real estate* sedangkan penelitian yang akan mendatang hanya menggunakan sektor properti
- b. Penelitian terdahulu tidak menggunakan nilai tukar sebagai variabel dependen sedangkan penelitian yang akan mendatang menggunakan nilai tukar sebagai variabel dependen.

- c. Sampel yang digunakan pada periode 2013 sampai dengan 2017 sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan sampel sektor properti periode tahun 2014 – 2018

6. Fitri Ramadani (2018)

Penelitian ini mengambil topik tentang pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di BEI. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang sahamnya tercatat di BEI periode Januari 2012 hingga Desember 2014. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi linier berganda. Metode yang di gunakan adalah *purposive sampling* untuk memperoleh sampel penelitian. Hasil penelitian ini adalah variabel inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap terhadap harga saham sektor properti dan real estate, variabel suku bunga *BI rate* berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate, dan variabel nilai tukar rupiah berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate

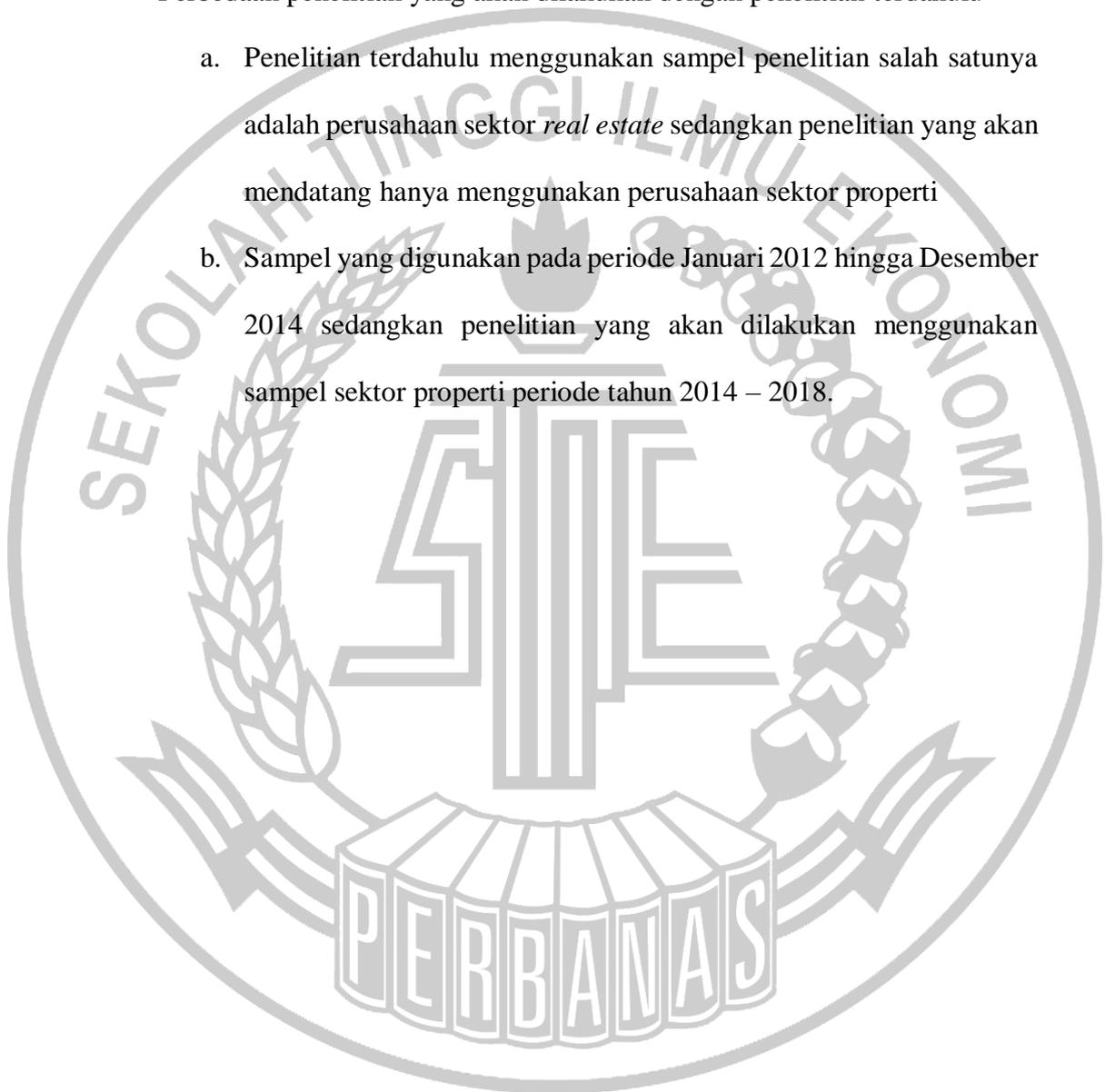
Persamaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah :

- a. Memiliki variabel bebas yang sama yaitu inflasi, tingkat suku bunga BI dan nilai tukar mata uang.

- b. Teknik analisa data yang digunakan yaitu regresi liner berganda dan metode penentuan sampel yang digunakan, yaitu *purposive sampling*

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu

- a. Penelitian terdahulu menggunakan sampel penelitian salah satunya adalah perusahaan sektor *real estate* sedangkan penelitian yang akan mendatang hanya menggunakan perusahaan sektor properti
- b. Sampel yang digunakan pada periode Januari 2012 hingga Desember 2014 sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan sampel sektor properti periode tahun 2014 – 2018.



Tabel 2.1
MAPPING PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian	Tujuan	Metode			Hasil
		Sampel	Variabel	Analisis	
Umi Mardiyati Ayi Rosalina (2013)	Untuk menganalisis pengaruh variabel nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi terhadap harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Teknik : Purposive	Variabel nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi	Metode analisis Ordinary Least Square	Secara parsial nilai tukar memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham properti sedangkan tingkat suku bunga dan inflasi memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham properti.
Johnson Lukiso Njo Anastia (2014)	Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh inflasi, suku bunga SBI, kurs rupiah terhadap US dolar, dan pertumbuhan PDB terhadap Indeks Harga Saham properti untuk periode 2000-2012 dan IHSG untuk periode 1994 - 1999	Indeks Harga Saham sektor properti yang ada di BEI dalam periode Januari 2000 – Desember 2012. Teknik : Metode	Variabel laju inflasi, suku bunga SBI, dan kurs atau nilai tukar	Metode analisis regresi linier berganda	Variabel inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti, variabel suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti, variabel nilai tukar mata uang berpengaruh positif

		Purposive Sampling			signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti dan variabel pertumbuhan PDB berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti.
Bambang Susanto (2015)	Untuk mengetahui hubungan antara tingkat inflasi, nilai tukar, dan tingkat suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Januari 2013 sampai dengan Desember 2014 Teknik : Purposive judgement sampling method	Variabel tingkat inflasi, nilai tukar, dan tingkat suku bunga	Metode analisis regresi linier berganda	Variabel inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap index harga saham perusahaan properti, variabel nilai tukar berpengaruh negatif signifikan terhadap index harga saham perusahaan properti, dan tingkat suku bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap index harga saham perusahaan properti

Rahmadya Savira Dheo Rimbano (2016)	Untuk menganalisis pengaruh variabel , tingkat suku bunga dan nilai tukar terhadap harga saham sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	38 saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2014	Variabel tingkat suku bunga dan nilai tukar	Metode analisis regresi linier berganda	Variabel tingkat suku bunga BI berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, dan variabel nilai tukar mata uang berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham
Meidiana Mulya Ningsih Ikaputera Waspada (2018)	Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan dengan melihat faktor makro ekonomi seperti BI rate dan inflasi	Indeks Harga Saham Gabungan sektor <i>property</i> dan <i>real estate</i> di BEI selama periode penelitian 2013-2017	Variabel suku bunga BI dan inflasi	Metode analisis regresi linier berganda	Variabel suku bunga BI berpengaruh positif tidak signifikan terhadap pergerakan IHSG perusahaan properti, dan variabel inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pergerakan IHSG perusahaan properti.

Fitri Ramadani (2018)	Untuk menguji pengaruh inflasi, suku bunga <i>BI rate</i> , dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham sektor properti dan real estate yang tercatat di BEI berpengaruh secara parsial dan simultan.	Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang sahamnya tercatat di BEI periode Januari 2012 hingga Desember 2014	Variabel inflasi, suku bunga <i>BI rate</i> , dan nilai tukar rupiah	Metode analisis regresi linier berganda	Variabel inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate, variabel suku bunga <i>BI rate</i> berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate, dan variabel nilai tukar rupiah berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate
-----------------------	---	---	--	---	---

2.2. Landasan Teori

Landasan Teori merupakan teori dasar yang digunakan dalam sebuah penelitian, dalam penelitian ini yang digunakan sebagai landasan teori adalah konsep dasar mengenai nilai perusahaan dan faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, serta teori yang dikemukakan oleh para ahli.

2.2.1. Saham

Saham merupakan salah satu instrumen pasar modal yang paling diminati investor karena memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal seorang atau sepihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas aset perusahaan, dan berhak hadir dalam rapat umum pemegang saham (RUPS).

2.2.2. Harga Saham

Harga saham merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk tiap-tiap jenis saham yang dijadikan sampel dan pergerakannya senantiasa diamati oleh para investor.

Salah satu konsep dasar dalam manajemen keuangan adalah bahwa tujuan yang ingin dicapai manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang telah *go public*, tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara memaksimalkan nilai pasar harga saham yang bersangkutan. (Darmadji,2006).

2.2.3. Indeks Harga Saham

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.

Saat ini Indeks Harga Saham (IHS) dijadikan barometer kesehatan ekonomi di suatu negara dan juga sebagai landasan analisis statistik atas pasar terakhir. Fenomena ekonomi tersebut meliputi mikro dan makro ekonomi. Fenomena makro diantaranya perubahan nilai tukar, suku bunga, tingkat inflasi. Perubahan harga saham setiap hari perdagangan akan membentuk IHS. Angka indeks dibuat sedemikian rupa hingga dapat digunakan untuk mengukur kinerja saham yang dicatat di bursa efek, dimana return dan risiko

pasar tersebut dihitung. *Return* portofolio diharapkan meningkat jika IHS cenderung meningkat, demikian sebaliknya return tersebut menurun jika IHS cenderung menurun.

Bahkan IHS dapat dijadikan barometer yang menunjukkan kesehatan ekonomi suatu negara dan dapat sebagai dasar dalam menganalisis kondisi pasar (BEI,2010). Apabila terjadi peningkatan IHS maka kondisi pasar bagus. IHS digunakan oleh investor dalam melihat kondisi bursa yang akan digunakan untuk mengambil suatu keputusan saat melakukan transaksi saham. IHS berlaku untuk saham individu/kelompok sedangkan indeks harga saham gabungan (IHSG) menggunakan data semua saham yang tercatat di suatu bursa efek.

Metodologi perhitungan indeks menggunakan rumus dasar perhitungan :

$$IHS = \frac{H_t}{H_o} \times 100\%$$

Keterangan :

IHS : Indeks Harga Saham

H_t : Harga Saham Pada Waktu yang Berlaku

H_o : Harga Saham Pada Waktu Dasar

2.2.4. 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).

Nilai tukar yang berdasarkan pada kekuatan pasar akan selalu berubah disetiap kali nilai-nilai salah satu dari dua komponen mata uang berubah. Sebuah mata uang akan cenderung menjadi lebih berharga bila permintaan menjadi lebih besar dari pasokan yang tersedia. Nilai akan menjadi berkurang bila permintaan kurang dari suplai yang tersedia.

Transaksi permintaan uang akan sangat berhubungan dengan tingkat aktivitas bisnis negara berkaitan, *produk domestik 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.

2.2.5. 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.

Tingkat suku bunga merupakan salah satu daya tarik bagi investor menanamkan investasinya dalam bentuk deposito atau JIBOR sehingga investasi dalam bentuk saham akan tersaingi. Terdapat dua penjelasan kenaikan suku bunga dapat mendorong harga saham ke bawah. Pertama, kenaikan suku bunga mengubah peta hasil investasi. Kedua, kenaikan suku bunga akan memotong laba perusahaan. Hal ini terjadi dengan dua cara. Kenaikan suku bunga akan meningkatkan beban bunga emiten, sehingga labanya bisa terpangkas. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen mungkin akan menunda pembeliannya dan menyimpan dananya di bank. Akibatnya penjualan perusahaan menurun dan hal ini akan menyebabkan penurunan laba sehingga akan menekan harga saham. (Madura, 2006)

Tingkat suku bunga juga dapat menjadi salah satu pedoman investor dalam pengambilan keputusan investasi pada pasar modal. Sebagai alternatif investasi, pasar modal menawarkan suatu tingkat pengembalian (*return*) pada tingkat risiko tertentu. Suku bunga adalah harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu atau harga dari penggunaan uang yang

dipergunakan pada saat ini dan akan dikembalikan pada saat mendatang (Madura, 2006).

2.2.6. 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).

Akibat dari inflasi begitu jelas yakni penurunan kemampuan daya beli baik individu maupun perusahaan. Peristiwa inflasi dapat dijumpai hampir seluruh negara di dunia. Di dalam perekonomian terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan tingkat harga melonjak sekaligus, tetapi terkadang juga ada penyebab lain yang menyebabkan kenaikan harga berlangsung terus menerus secara perlahan.

2.2.7. Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham

Inflasi menyebabkan harga barang-barang mengalami peningkatan. Hal ini akan menurunkan minat investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Jika minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan turun, maka terjadi penurunan terhadap harga-harga saham perusahaan. Hal ini secara otomatis akan menyebabkan Indeks Harga Saham (IHS) menurun (Daron Acemoglu, D.L 2015).

Namun disisi lain inflasi menunjukkan perekonomian sedang tumbuh sehingga akan tercermin dari indeks harga saham yang akan meningkat karena adanya Inflasi permintaan. Hal ini terjadi akibat adanya permintaan total yang berlebihan di mana biasanya dipicu oleh membanjirnya likuiditas di pasar sehingga terjadi permintaan yang tinggi dan memicu perubahan pada tingkat harga, permintaan yang tinggi menunjukkan bahwa adanya peningkatan pendapatan masyarakat (Daron Acemoglu, D.L 2015).

Penelitian terdahulu mengenai pengaruh inflasi terhadap indeks harga saham menghasilkan beberapa hasil yang tidak konsisten. Penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyanti, Ayi Rosalina (2013) dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan hasil positif tidak signifikan terhadap indeks harga saham perusahaan properti. Namun pada penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukiso dan Njo Anastia (2014), dan Bambang Susanto (2015) menunjukkan hasil negatif tidak signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Penelitian yang dilakukan oleh Meidiana Mulya Ningsih (2018) menunjukkan hasil negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

2.2.8. Pengaruh Nilai Tukar Mata Uang Terhadap Indeks Harga Saham

Jika nilai tukar rupiah terhadap dollar terdepresiasi (melemah), akan menimbulkan sikap was-was (khawatir) dikalangan investor. Bagi investor sendiri, depresiasi rupiah terhadap dollar menandakan bahwa prospek perekonomian Indonesia suram. Sebab depresiasi rupiah dapat terjadi apabila faktor fundamental perekonomian Indonesia tidaklah kuat, sehingga dollar Amerika akan menguat dan akan menurunkan IHSG di BEI (Daron Acemoglu, D.L 2015).

Penelitian terdahulu mengenai pengaruh nilai tukar mata uang terhadap indeks harga saham menghasilkan beberapa hasil yang tidak konsisten. Penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyanti dan Ayi Rosalina (2013), Bambang Susanto (2015) serta Rahmadya Savira dan Dheo Rimbno (2016) menunjukkan hasil negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukiso (2014) dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan hasil positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

2.2.9. Pengaruh Tingkat Suku Bunga BI Terhadap Indeks Harga Saham

Tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini dapat dilihat pada aktivitas pasar modal. Tingginya tingkat bunga akan menyebabkan harga saham turun. Hal ini terjadi karena investor cenderung

menjual sahamnya dan mengalihkan dananya dalam bentuk deposito dengan tujuan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi dengan tingkat resiko yang lebih aman. Sebaliknya jika tingkat suku bunga rendah akan menyebabkan harga saham naik. Hal ini terjadi karena investor akan cenderung membeli saham agar memperoleh keuntungan yang lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku pada investasi deposito.

Jika suku bunga naik maka return investasi yang terkait dengan suku bunga, misalnya suku bunga JIBOR akan naik, ini akan menarik minat investor saham yang memindahkan dana ke JIBOR, sehingga banyak yang akan menjual saham dan harga saham akan turun oleh karena itu perubahan suku bunga akan mempengaruhi variabelitas return suatu investasi.

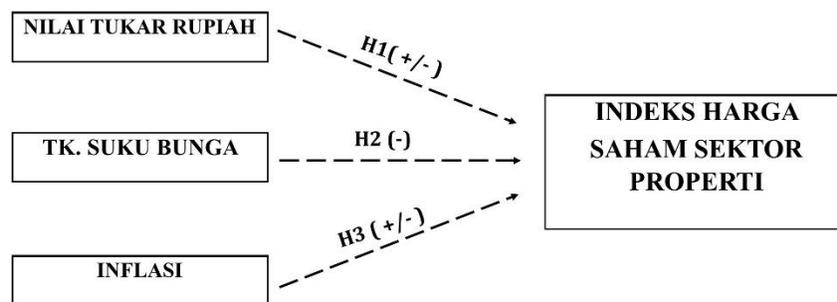
Pengaruh tingkat suku bunga BI terhadap indeks harga saham menunjukkan hasil yang berbeda pada penelitian terdahulu. Penelitian yang dilakukan oleh Johnson Lukiso dan Njo Anastia (2014), Bambang Susanto (2015), Rahmadya Savira (2016), dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan hasil negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti. Namun pada penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyanti, Ayi Rosalina (2013) dan Fitri Ramadani (2018) menunjukkan hasil positif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

2.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka penelitian merupakan sintesa dari serangkaian teori yang tertuang dalam tinjauan pustaka, yang pada dasarnya merupakan gambaran sistematis dari kinerja teori

dalam memberikan solusi atau alternatif solusi dari serangkaian masalah yang ditetapkan.

Berdasarkan penjelasan sub bab sebelumnya, maka dapat dibuat kaitan antara pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi terhadap perubahan indeks harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan kerangka pemikiran sebagai berikut :



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

2.4. Hipotesis Penelitian

Dalam penelitian ini terdiri dari beberapa hipotesis penelitian sebagai acuan awal pada penelitian ini yang didasarkan teori dan penelitian terdahulu

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