

658. 812.07
Nan
a
2012

**ANALISIS PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP
RETURN SAHAM PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI DENGAN
MENGUNAKAN *MULTIFACTOR MODEL***



**SKRIPSI OLEH:
NANDA ANNISAA ARU
01081001050**

**Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
2012**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : NANDA ANNISAA ARU
NIM : 01081001050
JURUSAN : MANAJEMEN
MATA KULIAH : MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI
TERHADAP *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BEI DENGAN MENGGUNAKAN
MULTIFACTOR MODEL

PEMBIMBING SKRIPSI

TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING

TANGGAL: | Mei 2012

KETUA:

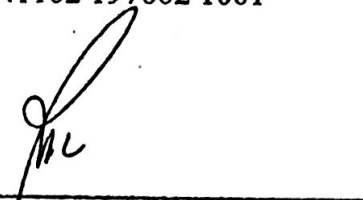


Drs. H. MA Rasyid HS. Umrie, MBA

NIP. 19541102 197602 1001

TANGGAL: | Mei 2012

ANGGOTA:



Dra. Hj. Rusmiati

NIP. 19550401 198303 2001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA**


TANDA PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

NAMA : NANDA ANNISAA ARU
NIM : 01081001050
JURUSAN : MANAJEMEN
MATA KULIAH : MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI
TERHADAP *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BEI DENGAN MENGGUNAKAN
MULTIFACTOR MODEL


Telah dilaksanakan ujian komprehensif pada tanggal 8 Mei 2012 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

PanitiaUjian Komprehensif
Inderalaya, 8 Mei 2012

Ketua,


Drs. H. MA Rasyid HS Umrie, MBA
NIP. 19541102 197602 1001

Anggota,



Dra. Hj. Rusmiati
NIP. 19550401 198303 2001

Anggota,


Drs. Abdul Gani Harun, SU
NIP. 19480616 197703 1001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Manajemen


Dr. Mohamad Adam, SE, ME

19670624.1994021002

SURAT PERNYATAAN

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa abstraksi skripsi dari mahasiswa :

Nama : Nanda Annisaa Aru

NIM : 01081001050

Jurusan : Manajemen

Judul : ANALISIS PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI
TERHADAP *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BEI DENGAN MENGGUNAKAN *MULTIFACTOR*
MODEL

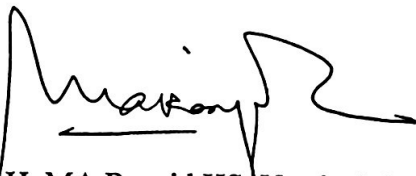
Telah kami periksa cara penulisan, *grammar*, maupun susunan *tensesnya* dan kami setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

Inderalaya, April 2012

Pembimbing Skripsi :

Ketua,

Anggota,



Drs. H. MA Rasyid HS. Umrie, MBA

NIP. 19541102 197602 1001



Dra. Hj. Rusmiati

NIP. 19550401 198303 2001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI / TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Nanda Annisaa Aru

NIM : 01081001050

Jurusan : Manajemen

Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

**ANALISIS PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP
RETURN SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI
DENGAN MENGGUNAKAN *MULTIFACTOR MODEL***

Pembimbing,

Ketua : Drs. H. MA. Rasyid HS. Umrie, MBA

Anggota : Dra. Hj. Rusmiati

Tanggal diuji : Mei 2012

Adalah benar-benar hasil karya saya dibawah tim pembimbing.

Isi Skripsi ini tidak ada hasil karya orang lain yang saya salin keseluruhan atau sebagian tanpa menyebutkan sumber aslinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan, termasuk pembatalan gelar ke sarjanaan saya.

Inderalaya, April 2012

METERAI
TEMPEL
PALEMBANG
TGL.



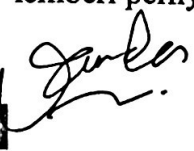
88415AAF950742353

ENAM RIBU RUPIAH

6000

DJP

Memberi pernyataan,


Nanda Annisaa Aru
NIM. 01081001050

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Orang-orang yang berhasil di dunia ini adalah orang-orang yang bangkit dan mencari keadaan yang mereka inginkan, dan jika tak menemukannya, mereka akan membuatnya sendiri.

-Georde Bernard Shaw

Bukankah kami telah melapangkan untukmu dadamu. Dan Kami telah menghilangkan darimu beban yang memberatkan punggungmu. Dan Kami tinggikan sebutan (nama)mu. Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka, apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Rabb-mu hendaknya kamu berharap.

- QS. Al-Insyirah: 1-8

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- **Yai Pap - Nyai Mam**
- **Papa – Mama**
- **Uncle – Bos**
- **Adik - adikku Cici, Lulu, Aa Alung**
- **Seluruh Keluarga dan Sahabat yang menunggu dan mendukung keberhasilanku**
- **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas izin-Nya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Analisis Pengaruh Variabel Makroekonomi Terhadap Return Saham Properti yang Terdaftar di BEI dengan Menggunakan Multifactor Model**. Penulisan skripsi ini dibagi dalam enam bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Studi Pustaka, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Gambaran perusahaan, dan Bab V Analisis dan Pembahasan, Bab VI Kesimpulan dan Saran.

Data utama yang digunakan adalah data sekunder perusahaan yang berasal dari PT Bursa Efek Indonesia, Bank Indonesia, serta literatur lainnya yang mendukung penggunaan analisis data.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari keempat variabel makroekonomi, variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah variabel IHSG. Variabel lainnya seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar dapat dikatakan hampir tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham-saham properti yang terdaftar di BEI.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi para investor dan sebagai bahan masukan bagi akademisi guna penelitian selanjutnya.

Penulis,



Nanda Annisaa Aru

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Pengaruh Variabel Makroekonomi Terhadap Return Saham Properti yang Terdaftar di BEI dengan Menggunakan Multifactor Model**” sebagai salah¹ syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung baik secara moril maupun material dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. **Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, MBA**, Rektor Universitas Sriwijaya
2. **Prof. H. Syamsurijal, AK, Ph.D** Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
3. **Dr. Mohamad Adam, SE, ME**, Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
4. **Welly Nailis, SE**, Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
5. **Drs. H. MA. Rasyid HS Umrie, MBA**, Pembimbing I Skripsi
6. **Dra. Hj. Rusmiati**, Pembimbing II Skripsi
7. **Drs. Abdul Gani Harun, SU** , Penguji Ujian Komprehensif
8. **Seluruh Bapak dan Ibu` dosen** yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
9. **Staf dan pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.**
Khususnya : **Mbak ninil mama** selama perkuliahan, **Mbak Ani, K Hendri, Pak Mamat, Bapak Perpustakaan Fe, Bapak pembuka kunci kelas, Ayuk fotokopian.** (maaf utk hampir 4 thn sama2 tp gak pernah tau nama)
10. **Yai Pap “Mohd Udjang” (alm) dan Nyai Mam “Nyimas Nurhayati”** , contoh nyata pasangan sejati, motivator hidup.
11. **Papa “Achmad Rydhona Udjang” dan Mama “Neneng Harnengsih”** , terima kasih untuk banyak hal, pelajaran, dan apapun yang telah diberikan secara tersurat maupun tersirat. Bagaimanapun, Kalianlah yang buat nanda ada di dunia ini.

12. Uncle “Arief Rachman Udjang” – Bos “Ameer Rachimy Udjang” , terima kasih untuk segalanya. Semoga dan yakin, perkuliahan ini bisa jadi awal pembuka kehidupan yang jauh lebih baik untuk kehidupan selanjutnya.
13. Adik – adikku Cici “Nindy Amalia Aru” , adik yang HARUS menjadi kakak pertama dalam 3 tahun terakhir, Lulu “Nurul Arfah Aru”, adik yang belajar ikhlas DIPAKSA dewasa sama keadaan. Aa Alung “Nashrul Adli Aru”, si “Pemaksa” keberhasilanku. TeteH akan selalu jadi teteH.
14. Tante dan Omku : Iyeng “Achmad Riady Udjang”, Mbek I “Neliyanti”, om Iwan “Achmad Rif’at Udjang”, tante Rora “RoraMaya Pusparani”, Temi “Ainil Rachmy Udjang”, ante Rina “Rina Mutiara”, tante Nur “Nur Aisya” , kalianlah orang tua nanda yang tanpa harus melahirkan nanda.
15. Sepupu-sepupuku : adek “Syabila Idelia Aru”, abang “Ameerul Rizky Aru”, kakak “Rara Indira”, bayi “Safitri Idelia Aru” (almh), NzdHIRa Nurani , terima kasih bikin teteH ngerasa ‘rame’.
16. Keluarga Besar di Palembang, : 3 serangkai Nyai (Nyai Juk, Nyai Cak, nyai M2) , Yai Om, Tante Dian eryani, Om Wawan, Om Dedy, Tante Yeti, Nyai Cek Sekeluarga, Nyai Cik Sekeluarga, Mbah Sam Sekeluarga, Om Hilman (alm), Tante Wati, Mbak Amel, Adek Arief, Arga, Dedek, Aji, dan keluarga2 lain yang ternyata besar sekali, terima kasih untuk hampir 4 tahun ini bikin nanda ngerasa “dekat” sm keluarga “jauh”.
17. Keluarga Besar di Cianjur : Nyai mamah, Abah Amuy, Bapak Aki, Bi Yaya, Bi Nenden, Mang Ijang, Bu Ulan (almh) dan keluarga, Oppi, Idham, Pipit, Mita, Chaca, Rija. Kalian “jauh”, tapi Tuhan bisa dengar doa kalian tanpa kenal Jauli-Dekat.
18. Sahabatku : OdongGelbok “Dienda Anggun Tiara” beserta keluarga besarnya. Merasa Tuhan terlalu baik, karena pertemuan aku dengan perempuan ini. Terlalu banyak hal utk di-terimakasih-kan selama 4 tahun ini Dong.
 Abang “Mhd Septi Ardian” ,cowok yang rela terlahir sebagai orang yang ikhlas direpotin aku.
 Tog “Puput Fatimah” , cewek yang selalu dipaksa ikut panik sm kebiasaan-kebiasaan aku.
 Hanifah Destriyani , berharap keadaannya bisa balik kayak dulu. Aku tunggu han.

19. **Seluruh Teman Manajemen 2008** : terlalu banyak untuk disebut satu persatu, tanpa terkecuali aku berterima kasih sama kalian. Jaga terus komunikasi antar angkatan kita.
20. **Keluarga Kedua-ku Belisario Choir** :
si sopran ; Ique Karim, Neng Irma, Lili onong, Uni Tari, adek Wulan
si alto ; Anggun, adek Uyi, adek Nadia
si tenor ; M. Dendy, Andrew, Anggi, adek Sarip, adek Babal
si bass ; Rizky, Kipli, ka Ayub, ka Amri
dan masiiiiiiiih banyak lagi, terima kasih untuk kemampuan kalian ngerubah air mata jadi canda tawa.
21. **Keluarga CO-OP TELKOM 2011** : Pak Azum, Pak Zaim, Mbak Jenny, Mbak Wid, Kak Eja, Kak Nanda, Kak Dimas, Kak Yeye, Kak David, Mbak Astri. kalian menyadarkan dunia perkuliahan ini belum ada apa-apanya dibanding dunia kerja.
22. **Teman, Sahabat, Keluarga yang dipertemukan Tuhan secara tiba-tiba tapi pasti punya alasan** : dedek "Moulia Febrianti", adek "Ria Yonanda", "Dedek Firmansyah", "Sigit HariyoKusumo", "Tri Wibowo", "Lukman Hakim", kadang, bahkan sering kalian kasih yang teman, sahabat, atau keluarga aku gak bisa kasih.
23. **Seluruh pihak yang tidak bisa disebut satu persatu**. Terima kasih banyak.

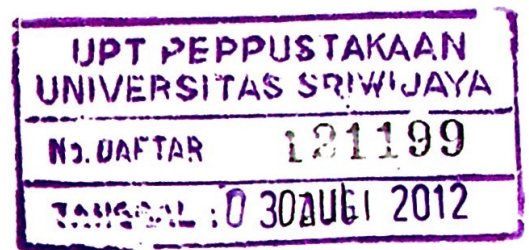
Semoga Allah SWT membalas budi baiknya dan berkah-Nya kepada kita semua. Amien.

Penulis,



Nanda Annisaa Aru

DAFTAR ISI



HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN ABSTRAKSI	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMA KASIH	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
ABSTRAK	xvii
ABSTRACT	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
BAB II STUDI PUSTAKA.....	7
2.1. Landasan Teori.....	7
2.1.1. Konsep <i>Return</i>	7
2.1.2. Multifaktor Model	7
2.1.3. Variabel Makroekonomi	9
2.1.3.1. Inflasi	9

	2.1.3.2. Suku Bunga	10
	2.1.3.3. Nilai Tukar (Kurs).....	10
	2.1.3.4. IHSG	11
	2.2. Penelitian Terdahulu	11
	2.3. Kerangka Konseptual	13
	2.4. Hipotesis	13
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	15
	3.1. Ruang Lingkup Penelitian	15
	3.2. Rancangan Penelitian	15
	3.3. Populasi, Sampel, Besar Sampel.....	15
	3.4. Jenis dan Sumber Data	16
	3.5. Definisi Operasional Variabel Penelitian	16
	3.5.1. Return Saham-saham Properti di BEI	17
	3.5.2. Inflasi	17
	3.5.3. Suku Bunga	18
	3.5.4. Nilai Tukar (Kurs)	18
	3.5.5. IHSG.....	18
	3.6. Metode Pengumpulan Data	19
	3.7. Metode Analisis Data	19
	3.7.1. Analisis Regresi Linear Berganda.....	19
	3.7.2. Uji Asumsi Klasik	20
	3.7.3. Koefisien Determinasi.....	22
BAB IV	GAMBARAN PERUSAHAAN	23
	4.1 Agung Podomoro Land Tbk.....	23
	4.2 Ciputra Development Tbk	27
	4.3 Duta Pertiwi Tbk	31
	4.4 Intiland Development Tbk	34

4.5	Lippo Karawaci Tbk	38
4.6	Summarecon Agung Tbk.....	41
4.7	Jakarta Setiabudi Internasional Tbk	42
BAB V	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	45
	5.1. Hasil Pengujian Regresi Linear Berganda	45
	5.2. Hasil Uji Asumsi Klasik	47
	5.3. Hasil Uji Koefisien Determinas.....	50
	5.4. Persamaan Model Saham-Saham Properti	51
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	59
	6.1. Kesimpulan	59
	6.2. Saran	60
	DAFTAR PUSTAKA	61
	LAMPIRAN	L1

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Perencanaan dalam Bidang Properti	3
Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu	12
Tabel 5.1.	Hasil Estimasi Regresi	45
Tabel 5.2.	Hasil Uji Multikolinearita.....	47
Tabel 5.3.	Hasil Uji Autokorelasi.....	49
Tabel 5.4.	Hasil Uji Koefisien Determinasi	50
Tabel 5.5	Hasil Regresi APLN	51
Tabel 5.6	Hasil Regresi CTRA	52
Tabel 5.7	Hasil Regresi DUTI.....	53
Tabel 5.8	Hasil Regresi DILD.....	54
Tabel 5.9	Hasil Regresi JSPT	55
Tabel 5.10	Hasil Regresi LPKR	56
Tabel 5.11	Hasil Regresi SMRA	57
Tabel 5.12	Tabel ringkasan korelasi independen dengan variable dependen	
58		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Tingkat Penjualan Apartemen di Jakarta	3
Gambar 2.1.	Kerangka Konseptual Penelitian	13
Gambar 5.1.	Hasil Uji Heterokedastisitas	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Data Olahan untuk Analisis.....
Lampiran II	Hasil Analisis Data

Analisis Pengaruh Variabel Makroekonomi Terhadap *Return* Saham Properti yang Terdaftar di BEI dengan Menggunakan *Multifactor Model*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh variabel makroekonomi dalam hal ini inflasi, suku bunga, nilai tukar (kurs), dan IHSG terhadap *return* saham sektor properti dengan menggunakan *multifactor model*. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang telah dipublikasikan oleh BEI, BI, dan sumber lainnya. Sampel penelitian ini adalah saham-saham properti yang mendapatkan penghargaan sebagai BCI Asia Top 10. Berdasarkan kriteria tersebut, jumlah sampel yang diteliti adalah 7 perusahaan, karena 3 dari 10 perusahaan tersebut belum menjadi perusahaan Tbk.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari keempat variabel makroekonomi, variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah variabel IHSG. Variabel lainnya seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar dapat dikatakan hampir tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham-saham properti yang terdaftar di BEI.

Kata kunci :

inflasi, suku bunga, nilai tukar, IHSG, *return*, multifactor model

Impact Analysis of Macroeconomics Variables to Property Stock's return listed at Indonesian Stock Exchange use Multifactor Model Method

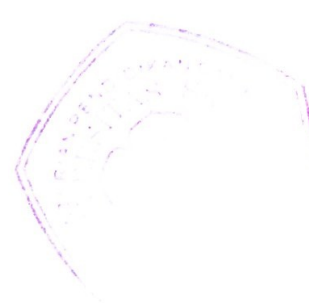
ABSTRACT

This Research give the highest priority to know the effect of macro economic variable especially inflation, Rate of Interest, Exchange Rate, stock Exchange index to property sector stock by using multifactor model. The research is using the secondary data that published by BEI (Indonesian Stock Exchange), Bank Indonesia and other source. The samples of examination are the top 10 BCI Asia granted award of property stocks. By virtue of this criteria, we have only 7 companies for the samples, since the other 3 companies have not go public yet.

Result of the examination indicate only one variable among four variables mention before. The Stock Exchange Rate is significantly influence. While the other variables i.e. Inflation, Rate of Interest and Exchange Rate most likely not influence the property return's stock booked in Indonesian Stock Exchange.

Keywords :

Inflation, Rate of Interest, Exchange Rate, Stock Exchange Rate, Return, Multifactormodel



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada saat krisis keuangan global yang dimulai di Amerika Serikat dengan kasus *sub-prime mortgage* -semacam kredit KPR bagi orang yang sebenarnya tidak layak mendapatkan kredit- dilanjutkan dengan kejatuhan Lehman Brothers maka hampir dapat dikatakan semua bagian dunia terkena imbasnya, entah itu melalui *stocks market*, perbankan atau penurunan mata uang bahkan penurunan devisa yang diakibatkan karena terkikisnya pasar ekspor terutama ekspor untuk konsumsi barang ke Amerika Serikat yang merupakan pasar terbesar bagi berbagai produk dari Asia termasuk Indonesia. (Gadod sediyadi, 2009)

Krisis keuangan di Amerika Serikat dan Eropa menjadikan permintaan lahan industri memiliki prospek cerah seiring meningkatnya arus dana masuk dan investasi asing ke asia. Hendro Gondokusumo, Presiden Direktur DILD, mengatakan “kondisi krisis yang dialami Amerika Serikat dan Eropa akan menguntungkan Indonesia dengan banyaknya likuiditas yang akan masuk. Kelebihan Indonesia terletak pada populasi yang besar dan iklim politiknya yang demokratis, di sisi lain, mata uang asia termasuk rupiah terus menguat” Menurut Todd Lauchan, Country Head Jones Lang LaSalle Indonesia, “Indonesia merupakan negara yang akan terus berkembang yang didukung oleh populasi besar yang mencapai 237 juta jiwa dan termasuk dari 6 negara di Asia

Pasifik yang ekonominya berkembang. Indonesia masuk peringkat ke-3 dibawah China dan India dengan pertumbuhan yang baik dibanding Negara G-20." Pemerintah Indonesia diminta memanfaatkan momentum tersebut dengan memperbaiki infrastruktur maupun kebijakan investasi termasuk di sektor properti. (www.financetoday.com, 2011)

Investasi sektor properti di Indonesia tak akan pernah merugi. Yang ada mereka kian menanggung profit sebanding dengan harga properti dan tanah yang juga terus merangkak naik. Bisa dibilang investasi di properti sangat *high return*. Makanya, tak aneh jika Indonesia menjadi salah satu negara yang RoI-nya (*return of investment*) begitu tinggi di sektor properti. (Panangian Simanungkali, 2009)

Saham sektor properti memiliki daya tarik bagi investor pasar modal. Selain harga sahamnya yang terdiskon paling besar di antara emiten di kelasnya, ekspektasi pemangkasan suku bunga perbankan menambah gairah saham-saham ini. Analisis Pasar Modal, Andy WG menuturkan "walaupun saham seperti ini sensitif terhadap suku bunga kredit dan BI rate namun ke depannya saham pada sektor properti tersebut masih mempunyai prospek yang cerah karena permintaan dalam bidang sektor tersebut hingga saat ini masih banyak dan cenderung akan bertambah". "Di sisi lain, meskipun emiten yang bergerak dalam bidang properti masih sedikit yang melantai di Bursa Efek Indonesia (BEI). Namun dengan tingginya kebutuhan akan properti yang tinggi pun dapat menjadikan emiten properti ini menjadi salah satu motor penggerak IHSG". (kompas, 21 juli 2011)

Pertumbuhan di sektor properti di Indonesia ditandai dengan meningkatnya bisnis gedung perkantoran, lahan industri, dan residensial. Hal itu dapat dilihat dari tabel perencanaan bidang properti :

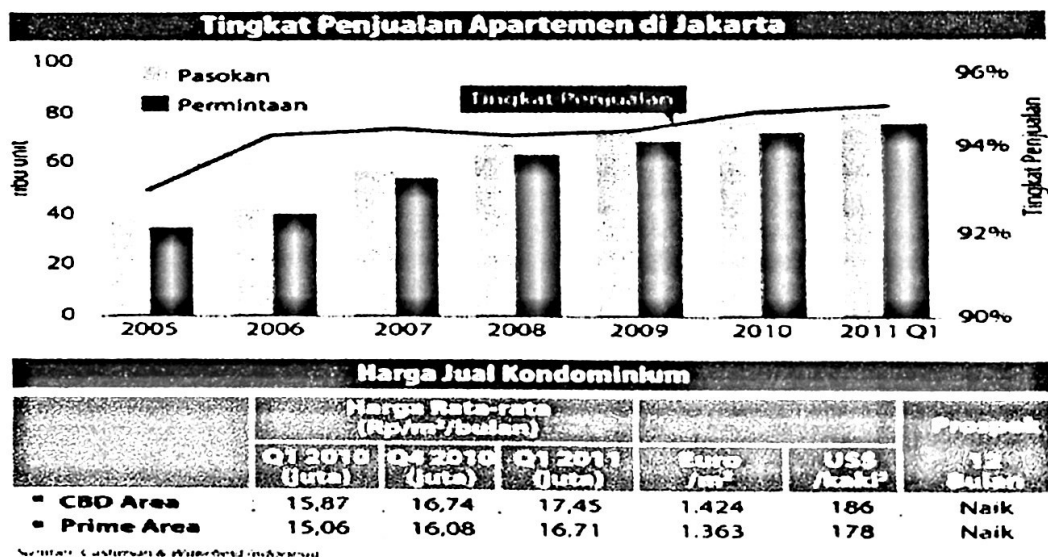
Tabel 1.1
Perencanaan dalam bidang properti

Nama Perusahaan	Perencanaan
Intiland	240 ha untuk Ngoro Industrial Park
SIER, PIER, Gresik Industrial, Mspion	Pusat pergudangan
PT. Lippo Cikarang Tbk.	60 – 77ha untuk Delta Silicon
Kawasan Industri Jababeka Tbk	1000ha untuk lahan industry, rumah, pembangkit listrik dan dryport
PT. Lippo Karawaci Tbk	15 mall bsar di seluruh provinsi

Sumber : data diolah dari <http://inilah.com/> untuk penelitian

Sejumlah Emiten properti menyatakan optimistis penjualan di akhir tahun 2011 akan tetap tinggi, sama halnya dengan pengamat properti yang menilai pasar properti akan bergerak positif. Peningkatan dari sisi pasokan, permintaan, dan harga akan terus terjadi. Hal ini dapat terlihat pada gambar dibawah ini :

Gambar 1.1



Sumber: www.indonesiainfincetoday.com

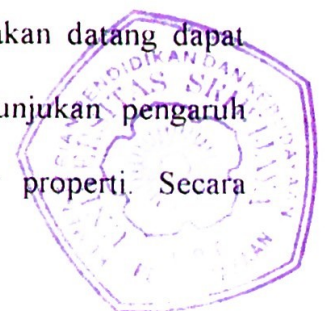
Bank Indonesia memprediksi pada tahun 2011 perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan pada kisaran 6%-6,5%. Hal itu didukung konsumsi rumah tangga yang kuat, investasi yang membaik, dan solidnya kinerja ekspor. Kondisi ini akan berdampak baik pada pasar properti. (Muhamad rinaldi, inilah.com, 2011)

Angka inflasi September 2011 sudah diperkirakan pasar lebih rendah dari angka Agustus 0,93%. Karena itu, jadi sentimen positif bagi saham-saham yang terkait inflasi dan suku bunga seperti saham-saham di sektor properti. Selain itu, rendahnya inflasi, memungkinkan Bank Indonesia (BI) untuk menahan suku bunga acuan (*BI rate*) di level 6,75%. Bahkan isunya, BI rate bakal diturunkan sehingga menguntungkan saham-saham yang berhubungan dengan suku bunga seperti properti. Pasar dalam negeri Indonesia paling kuat dan bukan ekspor sehingga menguntungkan sektor properti. Karena itu, pembelian properti cukup kuat dengan pendapatan per kapita terus naik yang menandakan daya beli masyarakat meningkat termasuk terhadap properti. (Cece ridwanullah, 2011)

Dengan melihat fenomena seperti yang dijelaskan diatas, telah melatarbelakangi penulis untuk meneliti dan menganalisis pengaruh variabel makroekonomi diantaranya inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan IHSG terhadap *return* saham sektor properti.

1.2 Perumusan Masalah

Return harga saham sektor properti di masa yang akan datang dapat diprediksi dengan membuat suatu permodelan yang menunjukkan pengaruh variabel-variabel dalam menghitung *return* saham sektor properti. Secara



sederhana, ada dua faktor dalam menghitung *return* saham yaitu variabel makroekonomi (eksternal perusahaan), dan bukan makroekonomi (internal perusahaan). (Tri Kartika, 2010)

Dalam penelitian kali ini, peneliti hanya melihat pengaruh variabel makroekonomi. Perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

Seberapa besar pengaruh variabel makroekonomi dalam hal ini yaitu inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan IHSG terhadap *return* saham sektor properti dengan menggunakan multifaktor model ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu :

Untuk mengetahui bagaimana pengaruh variabel makroekonomi dalam hal ini inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan IHSG terhadap return saham sektor properti dengan menggunakan multifaktor model.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan penelitian ini, diharapkan diperoleh manfaat diantaranya :

- **Bagi Peneliti**

Sebagai sarana dalam mengaplikasikan teori yang diperoleh selama perkuliahan dan untuk memperdalam ilmu-ilmu yang telah didapat tersebut.

- **Bagi Perusahaan**

Sebagai bahan masukan dalam melihat kondisi variabel makroekonomi yang mempengaruhi *return* saham sektor properti

- **Bagi Investor**

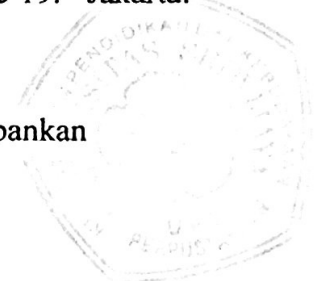
Sebagai bahan pertimbangan dalam membuat keputusan untuk berinvestasi pada saham sektor properti

- **Bagi Peneliti selanjutnya**

Sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya yang tertarik dalam kajian yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdalla, I.S.A., Murinde, V. 1997 : *Exchange rate and stock price interactions in Emerging Financial Markets : Evidence on India, Korea, Pakistan and the Philippines : Applied Financial Economics ; Vol.7 ; pp. 25-35*
- Boediono. 1994. *Ekonomi moneter*. Cetakan ke-8. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta
- Bodie, Z, Kane, A., & Marcus, A.J. 2009. *Investment*, 8th Edition, New York : Mc Graw Hill.
- Joehnk, M.D. , Gitman, L.J. 2008. *Fundamental of investing*, 10th Edition, America : Pearson International Edition
- Jones, C.P 2007. *Investments analysis and management*, 10nd Edition, New York: John Wiley & Sons.
- Manurung, A.H., Saragih, F.D. 2004. Pengaruh variabel makro terhadap saham farmasi : Penelitian Emiris di BEJ Periode 1998 sampai 2003 terhadap pendekatan metode VAR. *Metode Riset Keuangan dan Empiris*, hal 355-375
- Nazwar, Chairul. 2006. Analisis Pengaruh Variabel Makroekonomi Terhadap Return Saham Syariah di Indonesia. *Jurnal. Universitas Sumatera Utara. Medan*
- Nugroho, Heru. 2008. Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Kurs, dan Jumlah Uang Beredar Terhadap Indeks LQ45. Tesis. Universitas Diponegoro, Semarang
- Revi, Regnata Fayola Sitompul. 2010. Analisis Pengaruh Size dan Variabel Makroekonomi Terhadap *Return* Reksa Dana Saham dengan Menggunakan *Multifactor Model*. Tesis. Universitas Indonesia. Jakarta
- Ross, S.A., Westerfield, R.W., & Jaffe, J. 2008. *Modern Financial Management*, 8th Edition, New York : Mc Graw Hill
- Sukirno,sadono. 2010. *Makroekonomi teori pengantar*. Cetakan ke-19. Jakarta: Rajawali pers.
- Undang-Undang Republik Indonesia. Nomor 7 Tahun 1992. Tentang Perbankan



Yustari, Tri Kartika. 2010. Analisis Variabel Makroekonomi Terhadap *Return Saham* Tambang dengan *Multifactor Model*. Tesis. Universitas Indonesia. Jakarta

www.bi.go.id

www.idx.co.id

www.inilah.com

www.indonesianfinance.com

www.jakarta-apartement.com

www.kompas.com

www.yahoofinance.com