

AN

**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN PERTUMBUHAN EKONOMI
TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA
EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh:

DESTRI ANGGRENLS

01101002110

Ekonomi Pembangunan

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2014

S
332.467

2.26518/27079

DRS
P

2014

**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN PERTUMBUHAN EKONOMI
TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA**

EFEK INDONESIA



Skripsi Oleh:

DESTRI ANGGRENLS

01101002110

Ekonomi Pembangunan

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2014

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN PERTUMBUHAN EKONOMI
TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA
EFEK INDONESIA

Disusun oleh:

Nama : Destri Anggreni.S
NIM : 01101002110
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian/Konsentrasi : Ekonomi Moneter

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif.

Tanggal Persetujuan

Dosen pembimbing

Tanggal: 21 Mei 2014

Ketua

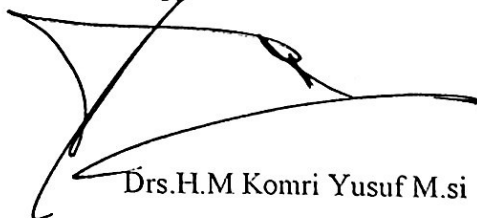


Drs. Tatang Abdul Madjid Sariman, MA, PhD

NIP.195206051985031003

Tanggal: 03 Juni 2014

Anggota



Drs.H.M Komri Yusuf M.si

NIP.195310241980031001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN PERTUMBUHAN EKONOMI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun oleh:

Nama : Destri Anggreni.S
NIM : 01101002110
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian/Konsentrasi : Ekonomi Moneter

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 09 Juni 2014 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, Juni 2014

Ketua



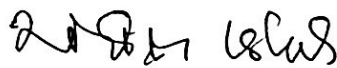
Drs. Tatang Abdul Madjid
Sariman, MA, PhD
NIP.195206051985031003

Anggota



Drs. H. M. Komri Yusuf M. Si
NIP. 195310241980031001

Anggota



Drs. Zulkarnain Ishak, M. A
NIP. 195406071979031005

Mengetahui,
Ketua Jurusan



Dr. Azwardi, SE, M. Si
NIP 196805181993031003

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi yang berjudul Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar dan Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas mengenai apakah ada pengaruh inflasi, nilai tukar dan pertumbuhan ekonomi terhadap indeks harga saham sektor properti di bursa efek Indonesia. Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis tidak luput dari berbagai kendala. Kendala tersebut dapat diatasi berkat bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Dosen pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ketua Jurusan.
3. Sekretaris Jurusan.
4. Para dosen penguji yang telah membantu memberikan kritik dan saran.
5. Orang tua.

Inderalaya, Juni 2014

Destri Anggreni.S

ABSTRAK

PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR DAN PERTUMBUHAN EKONOMI TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

DESTRI ANGGRENIS

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi, nilai tukar (kurs) dan pertumbuhan ekonomi terhadap Indeks Harga Saham Properti di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan data sekunder dalam bentuk *time series* yaitu data kuartalan dari kuartal I tahun 2006 sampai kuartal IV tahun 2013 yang diperoleh dari berbagai laporan dan informasi yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia dan Bank Indonesia. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda dengan menggunakan model kuadrat terkecil biasa (*ordinary least square*). Indeks Harga Saham Sektor Properti sebagai variabel terikat sedangkan Inflasi, Nilai Tukar dan Pertumbuhan Ekonomi sebagai variabel bebas. Data ini diproses dengan menggunakan program E-views 6.0 Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti, Nilai Tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti, serta Pertumbuhan Ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.

Kata Kunci : *Indeks Harga Saham Sektor Properti, Inflasi, Nilai Tukar, Pertumbuhan Ekonomi, Metode OLS berganda*

ABSTRACT

THE INFLUENCE OF INFLATION, EXCHANGE RATES AND ECONOMIC GROWTH ON THE PROPERTY SECTOR STOCK PRICE INDEX AT INDONESIA STOCK EXCHANGE


by

Destri Anggreni S.; Drs. Tatang Abdul Madjid Sariman, M.A., Ph.D.;
Drs. H.M. Komri Yusuf, M.Si.

The objective of this research was to determine and analyze the influence of inflation, exchange rates and economic growth on the property sector stock price index at Indonesia Stock Exchange. This study used the secondary data in the form of time series data, that is the quarterly data from the first quarter of 2006 to the fourth quarter of 2013 obtained from various reports and information published by the Indonesia Stock Exchange and Bank of Indonesia. The technique of analysis was multiple regression with the ordinary least squares method. The property sector stock price index was the dependent variable, while inflation, exchange rates and economic growth were the independent variables. The data were processed by using the E-views 6.0 program. The results of this study indicated that inflation had a significant negative influence on the property sector stock price index; exchange rates had a significant positive influence on the property sector stock price index; and economic growth had a significant positive influence on the property sector stock price index at Indonesia Stock Exchange.

Keywords: *property sector stock price index, inflation, exchange rates, economic growth, the multiple OLS method*

Acknowledged by,



Ismail Petrus
Instructor at the English Language Laboratory
Graduate Programs of Sriwijaya University
Email: ismailpetrus@yahoo.com

RIWAYAT HIDUP



Nama : Destri Anggreni.S
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir: Medan/ 26 Desember 1991
Agama : Kristen Protestan
Status : Belum Menikah
Alamat Rumah : Medan-Sumatera Utara
Alamat Email : destrisitepu@gmail.com
destryanggrenisitepu@yahoo.co.id
No. HP : 081376590880

Pendidikan Formal :

2010-2014 Universitas Sriwijaya. Jl. Raya Prabumulih-Inderalaya, Ogan Ilir, Palembang.
2007-2010 SMA Negeri 12 Medan
2004-2007 SMP Negeri 9 Medan
1998-2004 SD Swasta Sultan Iskandar Muda Medan

Pendidikan Non Formal: -

Pengalaman Organisasi:

Anggota Himpunan Mahasiswa Ekonomi Pembangunan (HIMEPA).

Komisi Ibadah Persekutuan Oikumene (PO) Neraca Kasih Fakultas Ekonomi.

Anggota Mahasiswa Karo Sriwijaya (MAKASRI).

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| KATA PENGANTAR..... | i |
| ABSTRAK | ii |
| DAFTAR ISI..... | iii |
| DAFTAR TABEL..... | vi |
| DAFTAR GAMBAR..... | vii |
| DAFTAR LAMPIRAN | viii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah | 10 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 10 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| 2.1 Landasan Teori..... | 12 |
| 2.1.1 Teori Portofolio..... | 12 |
| 2.1.2 Pasar Modal..... | 15 |
| 2.1.2.1 Peranan Pasar Modal | 16 |
| 2.1.2.2 Instrumen Pasar Modal | 18 |
| 2.1.2.3 Manfaat Pasar Modal | 19 |
| 2.1.3 Saham..... | 21 |
| 2.1.4 Nilai Saham | 22 |
| 2.1.4.1 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Saham..... | 24 |
| 2.1.5 Indeks Harga Saham | 26 |
| 2.1.6 Teori Inflasi..... | 26 |
| 2.1.6.1 Hubungan Inflasi dengan Indeks Harga Saham pada Sektor Properti pada Bursa Efek Indonesia | 30 |
| 2.1.7 Teori Nilai Tukar Rupiah (Kurs)..... | 31 |
| 2.1.7.1 Pengertian Nilai Tukar | 31 |
| 2.1.7.2 Jenis Nilai Tukar atau Kurs (Exchange Rate)..... | 31 |
| 2.1.7.3 Cara Melakukan Nilai Tukar di Pasar Bebas | 32 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 2.1.7.4 | Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Tukar | 33 |
| 2.1.7.5 | Sistem Nilai Tukar | 33 |
| 2.1.7.6 | Hubungan Nilai Tukar dengan Indeks Harga Saham pada Sektor Properti pada Bursa Efek Indonesia | 35 |
| 2.1.8 | Teori Pertumbuhan Ekonomi | 35 |
| 2.1.8.1 | Hubungan Pertumbuhan Ekonomi dengan Indeks Harga Saham pada Sektor Properti pada Bursa Efek Indonesia..... | 37 |
| 2.2 | Penelitian Terdahulu | 38 |
| 2.3 | Kerangka Pemikiran..... | 42 |
| 2.4 | Hipotesis..... | 44 |
| BAB III | METODE PENELITIAN | 45 |
| 3.1 | Ruang Lingkup Penelitian..... | 45 |
| 3.2 | Rancangan Penelitian..... | 45 |
| 3.3 | Jenis dan Sumber Data..... | 45 |
| 3.4 | Defenisi Operasional Variabel..... | 46 |
| 3.5 | Metode Analisis Data..... | 47 |
| 3.5.1 | Uji Stationer Data..... | 47 |
| 3.5.2 | Uji Integrasi | 48 |
| 3.5.3 | Uji Kointegrasi | 48 |
| 3.5.4 | Analisis Regresi Linear Berganda..... | 49 |
| 3.5.5 | Uji Asumsi Klasik | 51 |
| 3.5.5.1 | Uji Normalitas..... | 51 |
| 3.5.5.2 | Uji Multikolinearitas | 52 |
| 3.5.5.3 | Uji Autokorelasi | 53 |
| 3.5.5.4 | Uji Heteroskedastisitas..... | 53 |
| 3.5.6 | Analisis Statistik..... | 54 |
| 3.5.6.1 | Uji Statistik t (Uji Parsial)..... | 54 |
| 3.5.6.2 | Uji Statistik F | 55 |
| 3.5.6.3 | Koefisien Determinasi (<i>Adjusted R Square</i>) | 55 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 56 |
| 4.1 | Hasil Penelitian | 56 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 4.1.1 | Perkembangan Bursa Efek Indonesia..... | 56 |
| 4.1.2 | Perkembangan Pasar Modal di Indonesia | 57 |
| 4.1.3 | Perkembangan Indeks Harga Saham Sektor Properti di Indonesia | 61 |
| 4.1.4 | Perkembangan Inflasi..... | 65 |
| 4.1.5 | Perkembangan Nilai Tukar Periode 2006-2013..... | 68 |
| 4.1.6 | Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi | 72 |
| 4.2 | Estimasi Model | 75 |
| 4.2.1 | Hasil Uji Stasioner (<i>unit root test</i>) | 75 |
| 4.2.2 | Uji Integrasi | 76 |
| 4.2.3 | Uji Kointegrasi..... | 80 |
| 4.2.4 | Estimasi Regresi Berganda Metode OLS | 81 |
| 4.3 | Uji Asumsi Klasik..... | 81 |
| 4.3.1 | Uji Normalitas | 82 |
| 4.3.2 | Uji Multikolinieritas | 83 |
| 4.3.3 | Uji Heterokedastisitas..... | 84 |
| 4.3.4 | Uji Autokorelasi..... | 86 |
| 4.4 | Perumusan Model Persamaan Regresi..... | 88 |
| 4.4.1 | Analisis Hasil Estimasi | 89 |
| 4.4.2 | Uji Koefisien Determinasi (R^2) | 90 |
| 4.4.3 | Uji t..... | 90 |
| 4.4.4 | Uji F..... | 91 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | | 93 |
| 5.1 | Kesimpulan | 93 |
| 5.2 | Saran | 95 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 96 |
| LAMPIRAN..... | | 99 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1.1 Rata-rata Inflasi, Kurs dan Pertumbuhan Ekonomi Periode 2006-2013 | 8 |
| Tabel 4.1 Perkembangan Indeks Harga Saham Sektor Properti dari kuartal I tahun 2006 sampai kuartal IV tahun 2013 | 61 |
| Tabel 4.2 Tingkat Inflasi di Indonesia | 64 |
| Tabel 4.3 Perkembangan Nilai Tukar di Indonesia | 68 |
| Tabel 4.4 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia | 71 |
| Tabel 4.5 Hasil Uji Stasioner pada Tingkat Level | 74 |
| Tabel 4.6 Hasil Uji Integrasi Variabel Ln IHSP pada Tingkat <i>First Difference</i> | 75 |
| Tabel 4.7 Hasil Uji Integrasi Variabel Tingkat Inflasi pada Tingkat <i>First Difference</i> | 76 |
| Tabel 4.8 Hasil Uji Integrasi Variabel Nilai Tukar pada Tingkat <i>First Difference</i> | 77 |
| Tabel 4.9 Hasil Uji Integrasi Variabel Pertumbuhan Ekonomi pada Tingkat <i>First Difference</i> | 78 |
| Tabel 4.10 Hasil Uji Kointegrasi dengan Metode Johansen's <i>Cointegration Test</i> | 79 |
| Tabel 4.11 Hasil Uji Estimasi Berganda | 80 |
| Tabel 4.12 Hasil Uji Multikolonieritas | 83 |
| Tabel 4.13 Uji Heterokedastisitas | 84 |
| Tabel 4.14 Hasil Uji Autokorelasi dengan metode LM test | 85 |
| Tabel 4.15 Hasil Estimasi Metode OLS | 86 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1 Perkembangan Rata-rata Indeks Harga Saham Properti pada Bursa Efek Indonesia | 4 |
| Gambar 2.1 Permintaan dan Penawaran Dana di Bank dan Pasar Modal | 14 |
| Gambar 2.2 Kurva Demand Pull Inflation | 29 |
| Gambar 2.3 Kurva Cost Push Inflation..... | 29 |
| Gambar 2.4 Kurva Penentuan Nilai Tukar Antara Rupiah dan Dolar..... | 32 |
| Gambar 2.5 Kerangka Pemikiran | 41 |
| Gambar 4.1 Perkembangan Indeks Harga Saham Sektor Properti dari kuartal I tahun 2006 sampai kuartal IV tahun 2013 | 63 |
| Gambar 4.2 Tingkat Inflasi di Indonesia | 67 |
| Gambar 4.3 Perkembangan Nilai Tukar di Indonesia | 70 |
| Gambar 4.4 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia..... | 73 |
| Gambar 4.5 Hasil Uji Normalitas Residual | 82 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1 Hasil Uji Stasioner dengan Uji Akar Unit atau ADF | 99 |
| Lampiran 2 Trend dan Intercept..... | 103 |



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perekonomian merupakan sektor yang paling penting dan menjadi salah satu fokus pemerintah dalam membuat berbagai kebijakan untuk mencapai kesejahteraan. Mengingat sangat pentingnya perekonomian ini sehingga dalam menentukan setiap kebijakan harus mempertimbangkan segala aspek yang mungkin dapat mempengaruhi perekonomian (Silaban, 2000:14). Dalam meningkatkan perekonomian tersebut tidak terlepas daripada peran pasar modal dalam meningkatkan perekonomian di negara tersebut. Di beberapa negara, pasar modal telah menjadi sumber kemajuan negara sehingga dengan berkembangnya pasar modal akan mendorong kemajuan ekonomi. Pasar modal merupakan salah satu alternatif pilihan investasi yang dapat menghasilkan tingkat keuntungan optimal bagi investor. Investasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih dari satu asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan dan atau peningkatan nilai investasi (Husnan Suad, 1998: 17).

Secara umum pasar modal merupakan tempat kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai kegiatan usahanya. Selain itu, juga pasar modal merupakan suatu usaha penghimpunan dana masyarakat secara langsung dengan cara menanamkan dana kedalam perusahaan yang sehat dan baik pengelolaannya.

Fungsi utama pasar modal adalah sebagai sarana pembentukan modal dan akumulasi dana bagi pembiayaan suatu perusahaan atau emiten. Dengan demikian pasar modal merupakan salah satu sumber dana bagi pembiayaan pembangunan nasional pada umumnya dan emiten pada khususnya diluar sumber-sumber yang umum dikenal, seperti tabungan pemerintah, tabungan masyarakat, kredit perbankan dan bantuan luar negeri. Bagi kalangan masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan berminat untuk melakukan investasi, hadirnya lembaga pasar modal di Indonesia menambah deretan alternatif untuk menanamkan dananya. Banyak jenis surat berharga (*securities*) yang dijual dipasar tersebut, salah satunya adalah saham. Saham perusahaan *go public* sebagai komoditi investasi tergolong berisiko tinggi karena sifatnya yang peka terhadap perubahan-perubahan yang terjadi baik oleh pengaruh yang bersumber dari luar ataupun dari dalam negeri. Perubahan tersebut antara lain dibidang politik, ekonomi, moneter, undang undang atau peraturan maupun perubahan yang terjadi dalam industri dan perusahaan yang mengeluarkan saham (emiten) itu sendiri. (Thobarry, 2009: 5).

Investasi yang biasanya dilakukan di negara Indonesia cukup banyak. Investasi yang dibahas dalam penelitian ini adalah investasi dibidang properti. Properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang penting bagi kehidupan manusia. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik tempat ia bekerja, pusat perbelanjaan tempat ia membeli kebutuhannya sehari-hari, rumah sakit tempat ia, keluarga, maupun kerabatnya dirawat ketika sakit, taman hiburan tempat ia mengisi waktu liburnya, sekolah atau universitas tempat ia mengajar maupun

menimba ilmu, serta properti dan real estat lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang paling penting adalah rumah atau apartemen tempat ia tinggal. Properti merupakan salah satu sektor yang penting dan utama bagi kehidupan manusia (Dosmaria,2013:1).

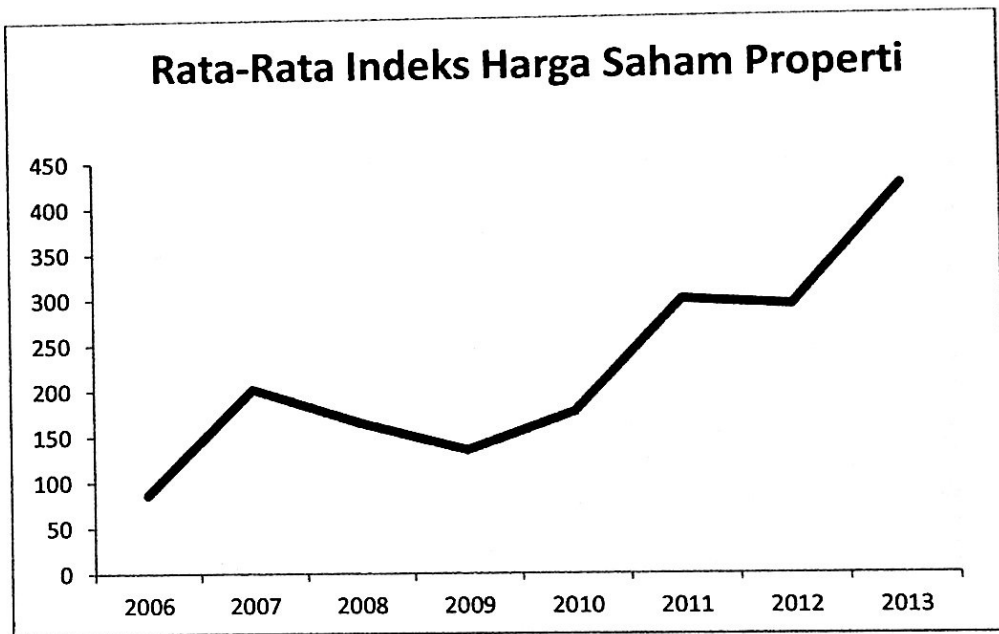
Pertumbuhan sektor properti yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Properti merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga properti mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Misalnya seperti sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan (dosmaria,2013:1).

Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor properti dan real estate lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang yang memiliki tanah. (dosmaria,2013:1).

Properti tumbuh dengan pesat dalam beberapa waktu terakhir. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, kondominium, dan perumahan. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan real estate di Indonesia. Hal ini merupakan informasi yang positif

bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan properti dan real estate di pasar modal (dosmaria,2013:3)

Indeks harga saham merupakan gambaran keadaan harga-harga saham di pasar modal. Pergerakan ini disebabkan banyak faktor-faktor sehingga indeks harga saham khususnya sektor properti mengalami kenaikan maupun penurunan. Berikut ini disajikan data mengenai perkembangan harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2006-2013.



Sumber Bank Indonesia, data yang diolah

Gambar 1.1 Perkembangan Rata-Rata Indeks Harga Saham Properti pada Bursa Efek Indonesia

Dilihat dari Gambar 1.1 di atas rata-rata Indeks harga saham properti pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2006-2013 mengalami fluktuasi . Hal ini dapat terlihat dari pergerakan grafik bergerak naik, turun kearah kanan. Rata-rata indeks harga saham sektor properti tahun 2006 sejumlah Rp.86.4496 per lembar.

Pada tahun 2007 jumlah rata-rata Indeks harga saham properti sejumlah Rp.201.584 per lembar , tahun 2008 mengalami penurunan menjadi sebesar Rp.164.767 per lembar.Hal ini dikarenakan adanya mengalami penurunan akibat adanya krisis global yang terjadi. Indeks – indeks bursa saham di seluruh dunia, termasuk Indonesia mengalami koreksi yang cukup tajam di atas 50% hanya dalam setahun. Banyak perusahaan properti mengalami kesulitan dana karena telah memiliki tanggungan dalam mata uang dolar Amerika dengan jumlah yang besar yang telah dipinjamnya pada saat sebelum krisis ekonomi guna membangun usahanya. Krisis ekonomi menyebabkan bunga kredit melonjak hingga 80% sehingga pengembang mengalami kesulitan untuk membayar angsuran kreditnya. Tunggakan hutang dalam jumlah yang besar menyebabkan penurunan kinerja keuangan perusahaan (Aisyah,2011: 4). Pada tahun 2009 jumlah indeks harga saham properti sebesar Rp.134.30 per lembar, dan pada tahun 2010 mengalami peningkatan menjadi sebesar Rp.175.89 per lembar, tahun 2011 mengalami peningkatan menjadi sebesar Rp.297.78 per lembar,tahun 2012 sebesar Rp.291.055 per lembar dan tahun 2013 meningkat menjadi Rp.420.420 per lembar. Pada periode 2006- 2013 rata-rata pertumbuhan indeks harga saham pada properti setiap tahunnya sebesar Rp.221.533 per lembar, rata- rata pertumbuhan indeks harga saham properti berpengaruh cukup besar bagi perekonomian nasional.

Harga saham properti mengalami fluktuasi. Terjadinya fluktuasi ini dapat disebabkan oleh respon dan reaksi yang berbeda-beda dari setiap investor terhadap informasi-informasi yang terdapat di pasar. Informasi-informasi ini dapat

bersumber dari kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, yang dapat dilihat dari pertumbuhan indikator makro ekonomi, seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar rupiah (Aisyah, 2011:5).

Inflasi juga mempunyai pengaruh dan peranan yang sangat besar dalam Investasi properti. Inflasi dapat didefinisikan sebagai suatu proses kenaikan tingkat harga yang terjadi secara terus-menerus dan umum pada arah yang selalu mengalami peningkatan yang disebabkan oleh suatu kelebihan permintaan di atas kapasitas penawaran (Nopirin, 2004:65).

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa resiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula oleh turunnya *return* saham (Nurdin, 1999).

Nilai tukar merupakan perbandingan nilai mata uang asing yang dinyatakan dengan nilai mata uang dalam negeri, dalam hal ini adalah Dollar Amerika (USD). Jika saat nilai tukar dollar sedang melemah terhadap rupiah dan dapat diprediksikan akan kembali menguat di masa mendatang, dan juga ketika alternatif investasi lain dirasa kurang menjanjikan, maka investor mungkin cenderung akan menginvestasikan dananya ke dalam bentuk mata uang dollar

dengan harapan ketika kurs dollar terhadap rupiah kembali meningkat dia akan menjualnya kembali ke dalam bentuk mata uang rupiah, sehingga dia memperoleh *gain* dari selisih kurs. Di samping sebagai alternatif investasi, pergerakan mata uang tersebut juga berdampak pada perdagangan ekspor impor barang dan jasa yang berkaitan dengan perusahaan emiten. Kondisi tersebut pada akhirnya akan berdampak pada aktivitas Pasar Modal, dan selanjutnya akan berakibat pada pergerakan Indeks Harga Saham Sektor Manufaktur di BEI (Zuhdi, 2012 : 2).

Fluktuasi nilai tukar suatu mata uang juga dapat mempengaruhi kegiatan dan nilai pasar atas pasar lokal, jika perusahaan pada taraf persaingan internasional, hal ini berarti *return* saham perusahaan dipengaruhi oleh perubahan nilai tukar mata uang karena berdampak terhadap laporan perdagangan dan modal atas keseimbangan pembelian dalam negeri. Suseno (1990) menyatakan bahwa nilai tukar rupiah yang relatif rendah terhadap mata uang negara lain terutama US\$ akan mendorong peningkatan ekspor dan dapat mengurangi laju pertumbuhan impor. Nilai tukar rupiah yang rendah juga akan mendorong melemahnya daya beli masyarakat yang dapat memicu kurang menariknya tingkat investasi dalam rupiah (Sekar, 2005: 14).

Pertumbuhan ekonomi merupakan peningkatan dalam kemampuan dari suatu perekonomian dalam memproduksi barang-barang dan jasa-jasa. Dengan kata lain, pertumbuhan ekonomi lebih menunjukkan pada perubahan yang bersifat kuantitatif dan biasanya diukur dengan menggunakan data produk domestik bruto (PDB) atau output per kapita. PDB merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha (sektor-sektor ekonomi) dalam suatu wilayah

suatu wilayah dan periode waktu tertentu. Dengan melihat nilai PDB maka dapat ditafsir rata-rata pendapatan masyarakat dan selanjutnya adalah keputusan masyarakat untuk menghabiskan sebagian untuk disimpan di bank. Selain itu, peningkatan nilai PDB juga akan menarik investor untuk berinvestasi sehingga akan berdampak juga pada kredit yang akan disalurkan bank bagi para investor tersebut (Zuhroh, 2010:1).

Besarnya rata-rata dari pada Tingkat Inflasi, kurs dan pertumbuhan ekonomi pada periode 2007-2012 dapat dilihat pada Tabel 1.1 di bawah ini:

**Tabel 1.1 Rata-rata Inflasi , Kurs dan Pertumbuhan Ekonomi
Periode 2006-2013**

| Indikator Makro | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| Inflasi | 6,6% | 6.42% | 10.2% | 4.90% | 5.13% | 5.38% | 4.2% | 6,96 |
| Nilai Tukar (USD-IDR) | 9.118 | 9.139 | 9.692 | 10.407 | 9.086 | 8.819 | 9.385 | 12.189 |
| Pertumbuhan ekonomi | 5,5% | 6.3% | 6% | 4,58% | 6,1% | 6,5% | 6,2% | 5,7% |

Sumber Bank Indonesia,

Pada Tabel 1.1 di atas dapat dijelaskan mengenai Inflasi, Nilai Tukar (Kurs) dan juga Pertumbuhan Ekonomi. Tingkat inflasi selama periode 2006 sampai 2013 mengalami fluktuasi. Tingkat inflasi yang terbesar terjadi pada tahun 2008 sebesar 10.24%. Hal ini diakibatkan oleh dampak krisis ekonomi global. Dorongan tersebut berasal dari lonjakan harga komoditi terutama minyak dan pangan. Lonjakan harga tersebut berdampak pada kenaikan harga barang yang ditentukan pemerintah (administered prices) seiring dengan kebijakan pemerintah menaikkan harga BBM bersubsidi (www.setneg.go.id). Kemudian pada tahun

2009, inflasi mengalami penurunan yang cukup drastis, yaitu sebesar 4,90 %. Hal ini merupakan penurunan persentase terbesar sepanjang tahun 2006-2013. Pada bulan November tahun 2009 tingkat inflasi Indonesia terlalu rendah mencapai 2,41%. Tingkat inflasi yang terlalu rendah pada dasarnya tidaklah terlalu baik bagi pertumbuhan perekonomian di Indonesia karena dapat menyebabkan lambannya pergerakan perekonomian Indonesia. Lambannya pergerakan perekonomian juga menyebabkan harga saham bergerak lamban. Pada tahun 2010 tingkat inflasi meningkat kembali namun dari tahun 2011-2013 tingkat inflasi mengalami penurunan menjadi sebesar 5,78%. Hal ini diakibatkan oleh perekonomian daripada Indonesia yang sudah membaik. Nilai Tukar Rupiah juga mengalami fluktuasi selama periode 2006 sampai 2013. Nilai tukar rupiah terendah terjadi pada tahun 2013 sebesar 12.189 rupiah dan nilai tukar rupiah tertinggi terjadi pada tahun 2011 sebesar 8.819 Rupiah. Sama halnya dengan inflasi dan nilai tukar Pertumbuhan Ekonomi selama periode 2006 sampai 2013 mengalami fluktuasi. Pertumbuhan ekonomi yang terbesar terjadi pada tahun 2011 sebesar 6,5% dan tingkat pertumbuhan ekonomi yang terendah di tahun 2009 sebesar 4,58%.

Melihat perkembangan rata-rata dari pada inflasi, nilai tukar dan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang berdampak pada Indeks Harga Saham Properti yang terjadi pada Bursa Efek Indonesia, maka penulis melakukan penelitian ini agar dapat melihat pengaruh inflasi, nilai tukar dan pertumbuhan ekonomi terhadap indeks harga saham sektor properti. .

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu apakah ada pengaruh antara inflasi,nilai tukar (Kurs) dan pertumbuhan ekonomi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia Periode 2006-2013.

1.3 TUJUAN

Sesuai dengan masalah yang akan diteliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi,nilai tukar (kurs) dan pertumbuhan ekonomi terhadap Indeks Harga Saham Properti di Bursa Efek Indonesia.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Akademik

Memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya pada bidang ilmu ekonomi dan memberi masukan yang bermanfaat untuk menambah pengetahuan penulis dan pembaca indeks harga saham pada sektor properti pada bursa efek indonesia.

2. Operasional

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat memberi masukan dan informasi pada pegambil kebijakan dalam mengembangkan indeks harga saham pada sektor properti indonesia agar mampu bersaing di luar negeri.

3. Manfaat teknis

Mengaplikasikan teori-teori yang telah dipelajari sebelumnya untuk mendukung analisis pada penulisan makalah dan sebagainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ath Thobarry. 2009. Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi, dan Pertumbuhan GDP Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada BEI Periode Pengamatan 2000-2008). Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro. *Tesis*.
- Asngari, Imam (2008). *Modul Teori dan Praktikum Ekonometrika Eviews dan SPSS*. Inderalaya : Laboratorium Komputer-FE Unsri
- Atmadja, Adwin S. 1999. Inflasi di Indonesia Sumber-Sumber, Penyebab dan Pengendaliaannya, *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Vol.1 No.154-67*.
- Dheny Wahyu Fuadi. 2009. Analisis Pengaruh Suku Bunga, Volume Perdagangan dan Kurs Terhadap *Return* Saham Sektor Properti yang Listed di BEI ((Studi Kasus pada Saham Sektor Properti yang Listed di BEI Periode 2003-2007). Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro. *Tesis*.
- Hardianto, Florentinus Nugro. 2006. Responsivitas Harga Saham Properti terhadap Dinamika Ekonomi Moneter di Indonesia: Pendekatan Error Correction Model. Magister Sains IESP. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol.11 No.3 Desember 2006*.
- Husnan Sus." *Dasar-dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*," edisi ke 3 Yogyakarta; AMP YKPN, 2001.
- Ikmal Imtihan. 2013. Analisi Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Laju Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2009-2011). Fakultas Ekonomi Universitas Mercubuana. *Skripsi*.
- Kasmir. 2003. *Dasar-Dasar Perbankan edisi 2*, Grafindo, Jakarta.
- Kewal, Suramaya Suci. 2012. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Kurs dan Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan. *Jurnal Economia Volume 8 No.1. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Musi Palembang*.
- Kuncoro, Mudrajad, 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*, Edisi 3, Erlangga, Jakarta.
- Kurniadi, Rachmat. 2013. Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga SBI, dan Jumlah uang beredar terhadap Nilai Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia (periode 2006-2011). Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Jakarta. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*

- Madura, Jeff, 2006. *International Corporate Finance (Keuangan Perusahaan Internasional)*, Edisi Kedelapan, Salemba Empat, Jakarta.
- Mankiw, N. Gregory, 2006. *Makroekonomi*, Edisi Keenam, Erlangga, Jakarta.
- Mishkin S Frederic. *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan edisi 8* Columbia University.
- Nanga, Muana, 2005. *Makroekonomi : Teori, Masalah, dan Kebijakan*, Edisi Kedua, PT RajaGrafindoPersada, Jakarta.
- Njo Anastasia, Yanny Widiastuty Gunawan dan Imelda Wijiyanti. 2003. analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis terhadap Harga Saham Properti di BEJ. Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Petra. *Jurnal Akuntansi & Keuangan Vol. 5, No. 2, Nopember 2003: 123 - 132*
- Nopirin. 1992. *Ekonomi Moneter*, Edisi ke-1. Yogyakarta: BPFE.
- Nopirin. 1995. *Ekonomi Moneter*. BPFE. Yogyakarta.
- Roswita, AB. 1994. *Ekonomi Moneter Teori, Masalah, dan Kebijakan*. Palembang: Universitas Sriwijaya
- Samsul, Mohamad, 2006. *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*, Edisi Revisi, Erlangga, Jakarta.
- Samuelson, Paul A. dan William D. Nordhaus, 2004. *Ilmu Makro Ekonomi*, PT. Media Global Edukasi, Jakarta.
- Simamora, Dosmaria, 2013. Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga, dan nilai tukar terhadap Harga saham Perusahaan Properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia. Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara. *Skripsi*.
- Simatupang, Mangasa, 2010. *Pengetahuan Praktis Investasi Saham dan Reksa Dana*, Edisi Pertama, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Sri Mona Octafia, Pengaruh Tingkat Suku Bunga SBI, Nilai Tukar, dan Jumlah Uang Beredar terhadap Indeks Harga Saham Sektor Property dan *Real Estate* dengan Pendekatan Error Correction Mode. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang. *Skripsi*.
- Suhardi, Deddy A, 2007. Pergeseran Harga Saham Sektor Properti Bursa Efek Jakarta Berdasarkan Kondisi Profitabilitas, Suku Bunga dan Beta Saham. Universitas Terbuka. *Jurnal Organisasi dan Manajemen Vol.3 Nomor 2 September 2007*.

- Sukirno, Sadono. 2002. *Pengantar Teori Makro Ekonomi*, Bina Grafika, Kuala Lumpur.
- Sukirno, Sadono. 2010. *Makroekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ketiga. Jakarta :PT Raja Grafindo Persada.
- Supriana, Tari, 2008. *Ekonomi Makro*, USU Press, Medan.
- Tarigan, Devi Sofiani.2009.Pengaruh Tingkat Inflasi,Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan yang listing di Bursa Efek Indonesia.Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara.*Jurnal Ekonomi dan Bisnis*.
- Website Bank Indonesia.Statistik Perbankan Indonesia. <http://www.bi.go.id>.
Diakses pada tanggal 3 April 2014
- Website Bursa Efek Indonesia <http://www.bei.go.id> diakses pada tanggal 14 April 2014
- Yulia efni, Dkk, 2010. Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Deviden Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia). Fakultas ekonomi Universitas Riau.*Skripsi*.