

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Industri pasar modal menyumbang kekayaan negara khususnya masyarakat Indonesia dalam bentuk capital gain, dividen, serta obligasi. Kontribusi pasar modal terhadap kekayaan Indonesia pada tahun 2013-2016 sudah sangat jelas bahwa kenapa peran pasar modal itu sangat strategis. Itu dikarenakan sumbangsuhnya sangat besar dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Dengan adanya pasar modal yang baik pada suatu negara, maka hal tersebut menggambarkan perusahaan-perusahaan pada negara tersebut dapat dikatakan baik. Karena ketika perusahaan pada suatu negara dikatakan baik, maka dapat dikatakan hal tersebut baik dalam membantu perekonomian negara, dan hal tersebut memiliki potensi yang baik dimasa yang akan datang agar negara terus maju.

Tingkat kemakmuran masyarakat pada umumnya ditandai dengan adanya kenaikan tingkat pendapatan. Karena dengan tingginya tingkat pendapatan pada masyarakat, maka akan banyak orang yang memiliki kelebihan dana yang mungkin akan dimanfaatkan untuk disimpan baik dalam bentuk tabungan atau diinvestasikan pada berbagai hal baik yang riil ataupun tidak. Maksudnya masyarakat bisa menginvestasikan dana yang mereka miliki dalam bentuk tanah, bangunan, emas dan ataupun dalam bentuk surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal dengan harapan nanti akan memperoleh keuntungan. Dalam hal ini tentu akan terjadi sebuah siklus keuangan, terutama ketika berinvestasi dalam bentuk

surat berharga, yaitu antara perusahaan dengan masyarakat yang saling membantu untuk meningkatkan perekonomian negara.

Dalam menjalankan fungsi perekonomian, sebagai sarana pembentuk modal dan akumulasi dana jangka panjang, pasar modal membantu untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam penggerakan dana untuk menunjang pembiayaan pembangunan negara. Selain itu pasar modal juga merupakan representasi dalam menilai kondisi perusahaan-perusahaan pada suatu negara, karena pasar modal ini dapat mewakili perekonomian di suatu negara. Jadi untuk melihat baik buruknya perekonomian suatu negara, kita bisa melihat pada pasar modalnya.

Menurut (Kitatia dkk, 2015) perubahan yang terjadi pada berbagai variabel ekonomi pada suatu negara itu berdampak pada pasar modal. Apabila suatu indikator ekonomi makro jelek, maka akan berdampak juga pada perekonomian suatu negara menjadi buruk bagi perkembangan pasar modal dan hal tersebut akan mempengaruhi sektor-sektor lain. Namun apabila suatu indikator ekonomi baik, maka akan baik pula pengaruhnya terhadap kondisi perekonomian negara dan pasar modal. Dalam hal ini pasar modal tidak bisa dipandang sebelah mata, karena melihat pengaruhnya itu yang berdampak pada peningkatan atau penurunan ekonomi.

Pertumbuhan ekonomi saat ini menimbulkan persaingan yang semakin kompetitif dalam dunia usaha, karena perusahaan-perusahaan tidak ingin tertinggal dalam pertumbuhan ekonomi, karena ketika perusahaan tidak mampu bersaing maka dapat menjadi ancaman untuk perusahaan itu sendiri. Dan saat ini usaha pada

sektor Property (*property, real estate, dan construction*) menjadi sebagai salah satu usaha yang paling dominan di Indonesia. Sektor ini merupakan salah satu indikator terpenting dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hal ini menjadikan sektor tersebut sebagai suatu penentu kesehatan suatu negara dalam perekonomian.

Sebagai sektor dari perusahaan-perusahaan yang menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi, dan menjadi indikator kesehatan perekonomian negara, maka perlu adanya perhatian negara serta masyarakat agar perekonomian pada negara tersebut semakin baik lagi. Berdasarkan data dari Kompas Properti tahun 2017, sektor property menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang 2016, dengan kontribusi sebesar 0,51 persen. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia pada tahun 2016 tumbuh sebesar 5,02 persen, lebih tinggi dibandingkan tahun 2015 yang mencapai 4,88 persen. Hal ini menunjukkan bahwa peran dari sektor ini memiliki peran yang penting baik untuk kesejahteraan masyarakat, serta meningkatkan perekonomian negara.

Meski pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami peningkatan, hal tersebut dinilai belum menunjukkan kualitas seperti harapan pemerintah, melihat dari struktur dan profil perekonomian 2016, sehingga tampak seperti tidak ada perubahan yang signifikan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan yang dicapai belum inklusif dan merata, dengan kata lain pertumbuhan tersebut hanya terjadi di sebagian tempat saja.

Terkait kesenjangan antar wilayah di Indonesia, struktur perekonomian masih didominasi oleh Pulau Jawa dengan kontribusi 58,49 persen, diikuti Pulau

Sumatera 22,03 persen, Pulau Kalimantan 7,85 persen, Pulau Sulawesi 6,04 persen, dan sisanya 5,59 persen dari pulau-pulau lainnya. Pertumbuhan yang tinggi pada tahun 2016 malah didominasi sektor yang kurang banyak menyerap banyak tenaga kerja, tidak seperti pada perusahaan Property (*property*, *real estate*, dan *contruction*) yang telah menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar.

Industri Property merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang ini, mengindikasikan bahwa semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia, karena selain dapat membantu perekonomian negara juga dapat membantu mensejahterakan masyarakatnya karena melibatkan banyak tenaga kerja, serta dari hasil yang dibuat oleh sektor ini. Sehingga peneliti tertarik untuk menjadikan sektor Property (*property*, *real estate*, dan *contruction*) menjadi sebagai objek yang akan diteliti.

Sektor Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sampai saat ini terdapat 53 perusahaan sub-sektor *property* dan *real estate*. Untuk sub-sektor *contruction* terdapat 16 perusahaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut ini :

**Tabel 1.1**  
**Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa**  
**Efek Indonesia (BEI)**

No	Kode Saham	Nama Emiten
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jasa Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
12	COWL	Cowell Development Tbk
13	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
14	CTRA	Ciputra Development Tbk
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk
16	DFAM	Dafam Property Indonesia Tbk
17	DILD	Intiland Development Tbk
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk
21	EMDE	Megapolitan Developments Tbk
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
23	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk
24	GAMA	Gading Development Tbk
25	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk
26	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
27	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
28	JRPT	Jaya Real Property Tbk
29	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
30	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
31	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
32	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
33	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk
34	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
35	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk
37	MTSM	Metro Realty Tbk
38	MYRX	Hanson International Tbk
39	MYRXP	Hanson International Tbk
40	NASA	Ayana Land International Tbk
41	NIRO	Nirvana Development Tbk
42	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
43	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
44	PPRO	PP Properti Tbk
45	PUDP	Pudjadi Prestige Tbk
46	PWON	Pakuwon Jati Tbk
47	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
48	RDTX	Roda Vivatex Tbk
49	RODA	Pikko Land Development Tbk
50	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk.
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk
53	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber: eddyelly.com

**Tabel 1.2**  
**Perusahaan Sub Sektor Kontruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia (BEI)**

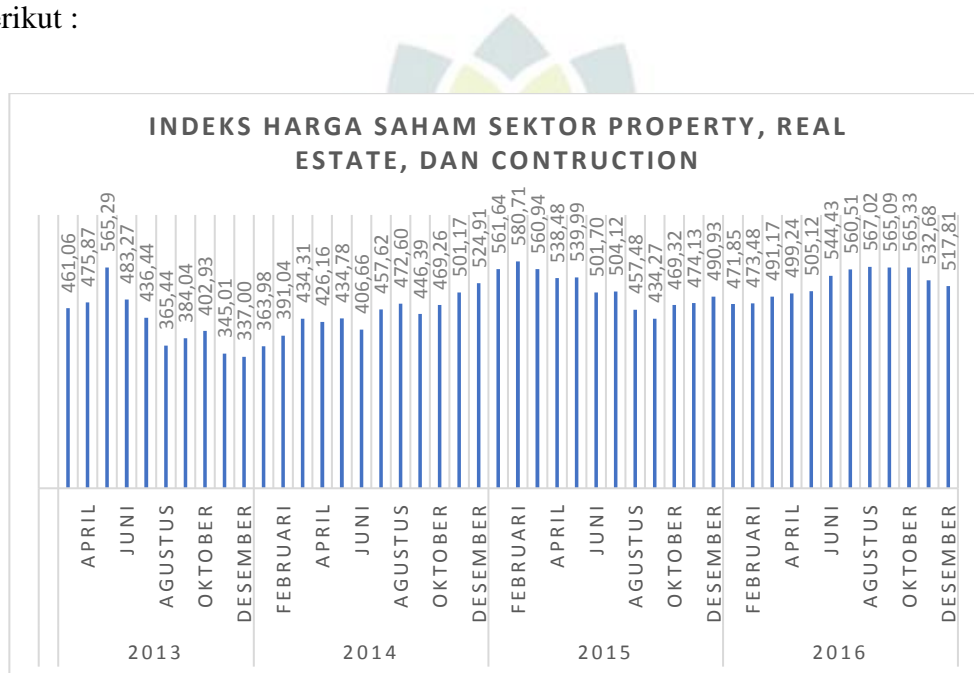
No	Kode Saham	Nama Emiten
1	ACST	Acset Indonusa Tbk
2	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk
3	DGIK	Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk
4	IDPR	Indonesia Pondasi Raya Tbk
5	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk
6	MTRA	Mitra Pemuda Tbk
7	NRCA	Nusa Raya Cipta Tbk
8	PBSA	Paramita Bangun Sarana Tbk
9	PTPP	PP (Persero) Tbk
10	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk
11	TOPS	Totalindo Eka Persada Tbk
12	TOTL	Total Bangun Persada Tbk
13	WEGE	Wika Gedung Tbk
14	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk
15	WSBP	Waskita Beton Precast Tbk
16	WSKT	Waskita Karya (Persero) Tbk

Sumber: eddyelly.com

Perusahaan-perusahaan dari tabel 1.1 dan tabel 1.2 tersebut merupakan bagian dari sektor Property (*property, real estate, dan construction*). Jika dijumlahkan dari gabungan sub sektor tersebut yang mana 53 perusahaan sub-sektor *property* dan *real estate* yang disebutkan dalam tabel 1.1, dan 16 perusahaan sub-sektor *construction* yang disebutkan tabel 1.2. Sehingga total perusahaan dalam sektor ini sebanyak 69 perusahaan.

Perusahaan-perusahaan pada sektor Property ini tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk biaya operasional perusahaannya, sehingga mereka memutuskan untuk menerbitkan sahamnya pada pasar modal agar mendapatkan

bantuan dana dari masyarakat dengan tujuan meningkatkan operasional perusahaan, dan juga pendapatan perusahaan. Terdapat harga yang ditentukan pada saham setiap perusahaannya, dan harga tersebut tidak selamanya baik, terjadi fluktuasi atau naik turunnya harga pada hal tersebut, dan itu dikarenakan berbagai faktor internal ataupun eksternal. Berikut indeks harga saham pada sektor Property (*property, real estate, dan construction*) pada tahun 2013-2016 yang akan ditunjukkan pada gambar berikut :



Sumber: Yahoo Finance (Data Diolah)

**Gambar 1.1**

### **Indeks Harga Saham pada Sektor Property, Real Estate, dan Construction pada Tahun 2013 - 2016**

Dari gambar di atas menunjukkan bahwa Indeks Harga Saham pada Sektor *property, real estate, dan construction* mengalami nilai tertingginya pada saat bulan Februari tahun 2015 dengan nilai 580,71. Dan untuk nilai terendah terjadi saat bulan Desember 2013 dengan nilai 337,00. Pada saat indeks mencapai nilai

tertinggi tersebut, nilai indeks terus mengalami penurunan sampai bulan September 2015, dan selanjutnya mengalami kenaikan walaupun nilainya tidak mencapai 500.

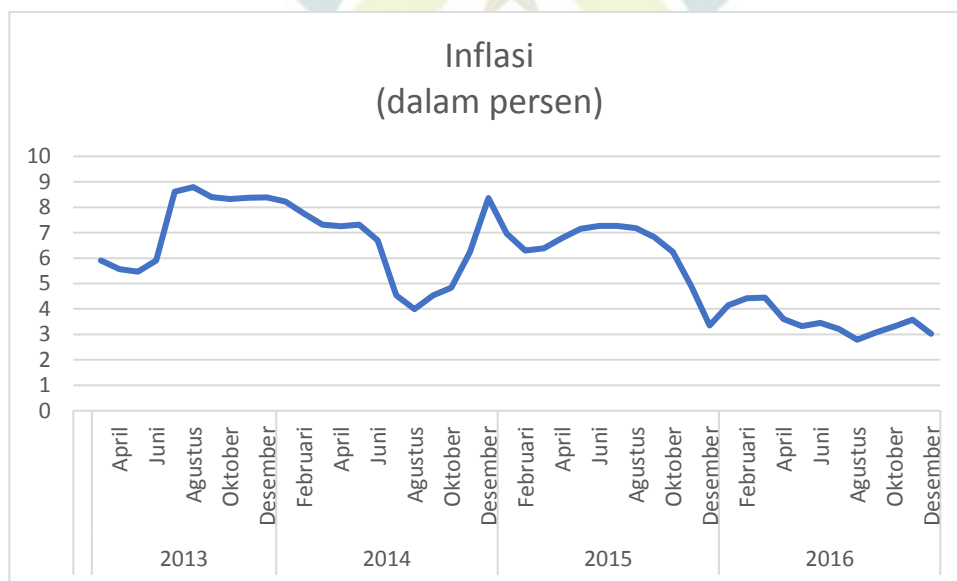
Indeks atau gambaran umum tersebut menunjukkan bahwa tidak selamanya mengalami kenaikan dan penurunan, dalam artian indeks tersebut cenderung berfluktuatif. Hal ini bisa disebabkan karena faktor internal perusahaan seperti laba per lembar saham, tingkat bunga, jumlah kas deviden, jumlah laba yang didapat, tingkat resiko dan pengembalian, atau mungkin manajemen keuangan yang kurang baik dalam mengelola keuangan. Tapi selain faktor tersebut, masih banyak faktor lain yang dapat mempengaruhi pergerakan naik turunnya harga-harga saham, yaitu diantaranya seperti faktor yang berasal dari luar negeri (eksternal) dan faktor yang berasal dari dalam negeri (internal). Faktor yang berasal dari luar negeri tersebut bisa datang dari indeks bursa asing negara lain (*Dow Jones, Hang Seng, Nikkei*, dan lain sebagainya), tren perubahan harga minyak dunia, tren harga emas dunia, kebijakan bank central asing, persaingan pasar luar negeri, dan lain sebagainya. Sedangkan faktor yang berasal dari dalam negeri bisa datang dari nilai tukar rupiah atau kurs, suku bunga, tingkat inflasi dan lain sebagainya.

Faktor dalam negeri yang mungkin ditakuti oleh perekonomian ataupun sebut saja negara, yaitu inflasi. Inflasi ini dapat didefinisikan sebagai suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam suatu perekonomian. Prospek pembangunan ekonomi jangka panjang akan menjadi semakin memburuk sekiranya inflasi tidak dapat dikendalikan ataupun dibiarkan begitu saja tanpa penganganan yang serius, karena inflasi akan terus bertambah karena inflasi tersebut merupakan sinyal buruk untuk negara. Yang terjadi pada perusahaan, inflasi yang bertambah



serius tersebut cenderung akan mengurangi investasi yang produktif, mengurangi ekspor, dan menaikkan impor. Kecenderungan ini akan memperlambat pertumbuhan ekonomi (Sukirno, 2014). Tak hanya perusahaan yang dirugikan, melainkan juga masyarakat itu sendiri yang harus membeli kebutuhan atau barang yang dibutuhkan menjadi lebih mahal, dan pada akhirnya akan menyebabkan kekacauan.

Inflasi dapat mempengaruhi harga saham perusahaan, hal tersebut terjadi karena lebih cenderung berpengaruh terhadap tingkat profit perusahaan yang tercatat di bursa efek. Dan selain itu juga kecenderungan pada peningkatan resiko yang didapat ketika inflasi itu tinggi.



Sumber: Bank Indonesia (Data Diolah)

**Gambar 1.2**  
**Data Inflasi Tahun 2016**

Dari data diatas, inflasi tersebut dapat dikategorikan sebagai inflasi ringan karena berada dibawah 10%. Namun pada saat tahun 2013 bulan Agustus, inflasi hampir mencapai 10% dengan nilai 8,79% dan seterusnya mengalami penurunan

sampai pada akhirnya inflasi sempat tinggi kembali pada tahun 2014 bulan desember. Inflasi terendah terjadi ketika tahun 2016 dengan nilai rata-ratanya sebesar 3,53%. Inflasi sangat ditakutkan oleh negara, karena dapat menimbulkan hal-hal yang negatif. Ketika inflasi tinggi, hal tersebut tentunya akan sangat berpengaruh pada naiknya harga-harga dan mendorong BI (Bank Indonesia) untuk menaikkan tingkat suku bunga dengan tujuan untuk mengimbangi inflasi tersebut. Karena tingginya inflasi, dan suku bunga bank akan membuat beban operasional perusahaan semakin tinggi serta akan mempengaruhi kinerja keuangan badan usaha. Dengan adanya inflasi tersebut nilai uang rupiah bisa mengalami penurunan dari tahun ke tahun, yang dapat menyebabkan pelesuan perekonomian negara.

Oleh karena itu, beberapa investor ingin mengimbangi nilai inflasi agar nilai uang yang dimiliki nilainya tidak berkurang karena tergerus oleh inflasi yang mungkin semakin hari akan semakin buruk. Dilain sisi, meningkatnya suku bunga merupakan peluang investasi yang cukup menjanjikan bagi investor, karena melihat keamanan dalam berinvestasinya dan juga pengembaliannya yang sudah jelas baik dari waktu serta bunganya.

Kenaikan suku bunga yang agresif dapat membantu memperkuat rupiah, tapi dampaknya yaitu anjloknya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) karena masyarakat atau lebih tepatnya investor lebih memilih bank sebagai tujuannya untuk mengamankan uangnya. Suku bunga yang dimaksud disini yaitu BI rate, namun tak hanya itu Bank Indonesia pun memiliki produk mereka sendiri untuk para investor yaitu Sertifikat Bank Indonesia (SBI). SBI ini dipublikasikan kepada masyarakat agar mereka dapat membelinya, dan tentu yang membelinya akan

mendapatkan keuntungan berupa bunga yang ditetapkan setiap bulannya dengan acuan BI rate. Suku bunga SBI memang tidak selalu sejalan dengan rupiah, dikarenakan ketika salah satu diantara kedua itu turun, yang satunya akan naik. Namun hal tersebut tidak selamanya terjadi, dikarenakan semua tergantung pada selera investor untuk menanamkan uangnya kemana dan tujuannya dalam melakukan hal tersebut.

Perlu diketahui, perubahan nilai tukar rupiah terhadap dollar itu berdampak pada setiap jenis saham, baik dampak positif dan ataupun dampak negatif. Yang merasakan dampak positifnya tentu pelaku usaha yang berorientasikan pada ekspor yang penghasilannya dari mata uang dollar, selain itu yang akan mendapatkan keuntungan adalah perusahaan yang memiliki aset diluar negeri. Sedangkan yang merasakan dampak negatifnya yaitu pelaku usaha yang melakukan import barang untuk keperluan operasional perusahaan, serta perusahaan yang memiliki hutang dalam bentuk dollar. Ini berarti yang terkena dampak positif emiten akan meningkatkan harga sahamnya, sementara yang terkena dampak negatif akan mengalami penurunan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti memilih untuk meneliti mengenai **“Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti dapat menemukan beberapa masalah yang dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Indikator ekonomi makro yang buruk akan berdampak pada perkembangan pasar modal dan menurunkan tingkat perekonomian negara.
2. Pertumbuhan ekonomi Indonesia belum menunjukkan kualitas seperti harapan pemerintah.
3. Internal dan eksternal perusahaan menjadi penyebab menurunnya tingkat harga saham.
4. Prospek pembangunan ekonomi jangka panjang akan menjadi semakin memburuk apabila inflasi tidak dapat dikendalikan dengan baik.
5. Suku bunga SBI yang tinggi akan menyebabkan tingkat investasi pada saham menurun.
6. Kenaikan kurs mata uang asing yang tajam terhadap rupiah akan berdampak negatif terhadap emiten.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Nilai Tukar Rupiah berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.

2. Apakah Suku Bunga SBI berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.
3. Apakah Inflasi berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.
4. Apakah Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat ditarik tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.
2. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga SBI terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.
3. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.

4. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di BEI Tahun 2013 - 2016.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan referensi para investor dalam membantu mengambil keputusan investasi, yang mana tujuan investasi adalah untuk mendapatkan keuntungan. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu perusahaan dalam memperhatikan dan mengurangi risiko yang tidak diharapkan dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham seperti nilai tukar rupiah, suku bunga SBI, dan inflasi.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya yang akan melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi indeks harga saham.

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Beberapa penelitian terdahulu akan diuraikan secara ringkas karena penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian sebelumnya. Meskipun ruang lingkup hampir sama tetapi karena objek dan periode waktu yang digunakan berbeda maka terdapat banyak hal yang tidak sama sehingga dapat dijadikan

sebagai referensi untuk saling melengkapi. Berikut ringkasan beberapa penelitian terdahulu :

**Tabel 1.3**  
**Tinjauan Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul	Variabel Dependen	Variabel Independen	Hasil
1	Aditya Novianto (2011)	Analisis Pengaruh Nilai Tukar (Kurs) Dolar Amerika/Rupiah (Us\$/Rp), Tingkat Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Jumlah Uang Beredar (M2) Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 1999.1 – 2010.6	IHSG	Kurs Rupiah, Tingkat Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Jumlah Uang Beredar	Nilai tukar atau kurs dolar Amerika dan Tingkat Suku Bunga terhadap rupiah memiliki pengaruh negatif terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Sedangkan Inflasi dan jumlah uang beredar berpengaruh positif.
2	Rachmat Kurniadi (2013)	Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga (SBI), Jumlah Uang Beredar (JUB), Terhadap Nilai Harga Saham Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2006-2011.	Harga Saham Sektor Properti	Nilai Tukar, Suku Bunga (SBI), Jumlah Uang Beredar (JUB)	Nilai Tukar, Suku Bunga (SBI), Jumlah Uang Beredar (JUB) berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor Properti..
3	Nurwani (2017)	Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga SBI Terhadap Pergerakan Indeks Harga	IHSG	Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga SBI	Inflasi, nilai tukar rupiah, dan suku bunga SBI berpengaruh signifikan terhadap

		Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia.			pergerakan indeks harga saham gabungan secara simultan.
4	M. Taufiq & Batista Sufa Kefi (2015)	Pengaruh Inflasi, BI Rate Dan Kurs Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan	IHSG	Inflasi, BI Rate, dan Nilai Tukar Rupiah	Hasil analisis menunjukkan bahwa inflasi dan BI Rate berpengaruh negatif dan signifikan terhadap IHSG. Tapi Kurs berpengaruh positif dan signifikan terhadap IHSG.
5	Suryanto (2015)	Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Bi Rate dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia	Harga Saham Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate	Inflasi, Suku Bunga Bi Rate dan Nilai Tukar Rupiah	Inflasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Tetapi Suku Bunga BI Rate dan Nilai Tukar Rupiah berpengaruh signifikan
6	Dyah Tunjung Pudyawati, dan Norita (2015)	Analisis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Tingkat Suku Bunga Deposito Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Studi Kasus Di Bursa Efek	IHSG	Nilai Tukar Rupiah, Tingkat Suku Bunga Deposito Dan Inflasi	Secara simultan nilai tukar rupiah, suku bunga deposito dan inflasi secara bersama-sama berpengaruh terhadap IHSG yang signifikan.



		Indonesia (Periode Januari 2008-Desember 2010)			
7	Erlangga Yudha Utama (2016)	Pengaruh Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Jumlah Uang Beredar Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek Indonesia (BEI)	IHSG	Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Jumlah Uang Beredar	Suku bunga SBI dan inflasi tidak berpengaruh terhadap IHSG, dan jumlah uang yang beredar memiliki pengaruh terhadap IHSG. secara simultan berpengaruh
8	Putri Ikhromi (2017)	Pengaruh Kurs, Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia, Inflasi dan Indeks NIKKEI 225 terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia	IHSG	Kurs, Suku Bunga SBI, Inflasi dan Indeks Nikkei 225	Secara simultan suku bunga SBI, kurs, inflasi, dan Indeks Nikkei 225 berpengaruh terhadap IHSG, dan secara parsial variabel suku bunga SBI tidak memiliki pengaruh yang signifikan.

Berdasarkan tabel di atas, dapat diperoleh hasil penelitian sebelumnya yang membahas mengenai nilai tukar rupiah, suku bunga SBI, dan inflasi. Dan hasilnya dari ketiga variabel tersebut ada yang berpengaruh dan tidak berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). IHSG ini merupakan suatu gambaran umum mengenai harga-harga saham secara menyeluruh, yang artinya merupakan gabungan dari semua sektor yang ada. Namun secara keseluruhan semua penelitian terdahulu, secara simultan nilai tukar rupiah, suku bunga SBI, dan inflasi itu berpengaruh terhadap IHSG.

Seperti penelitian yang dilakukan oleh (Novianto, 2011) mengatakan bahwa secara simultan kurs rupiah, tingkat suku bunga sbi, inflasi, serta jumlah uang yang beredar berpengaruh terhadap IHSG. Hal ini serupa dengan penelitian lainnya seperti yang dilakukan oleh (Nurwani, 2017) yang juga menyatakan bahwa secara simultan berpengaruh terhadap IHSG. Namun secara parsial, penelitian terdahulu memiliki hasil yang bervariasi. Artinya terdapat beberapa penelitian yang memiliki pengaruh ataupun tidak secara parsial dari setiap variabelnya.

Untuk variabel nilai tukar rupiah menurut (Suryanto, 2015) menunjukkan bahwa kurs rupiah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Menguat dan melemahnya nilai tukar suatu negara menandakan keadaan ekonomi negara tersebut. Jika nilai mata uang sedang menguat menandakan keadaan ekonomi negara tersebut sedang dalam keadaan baik, dimana akan banyak investor yang menanamkan modalnya. Kondisi rupiah yang menguat menjadi pertimbangan para investor dalam membeli suatu saham, apabila nilai rupiah melemah, investor akan cenderung menjual saham atau tidak membeli saham karena menghindari resiko yang ada, dan bagi orang yang memiliki uang dalam jumlah dollar maka mereka akan menjual dollarnya karena harga dollar yang sedang menguat sehingga harga saham pun mengalami penurunan.

Untuk suku bunga SBI, beberapa penelitian mengatakan bahwa variabel ini berpengaruh terhadap harga saham salah satunya yaitu penelitian yang dilakukan oleh (Kurniadi, 2013). Hasil ini tidak sejalan dengan penelitian lain seperti yang dilakukan oleh (Utama, 2016) dan (Ikhromi, 2017). Dari hasil penelitian yang mereka lakukan, bahwa suku bunga SBI tidak memiliki pengaruh signifikan

terhadap harga saham. Hal tersebut mungkin dikarenakan data rentang waktu yang dipakai oleh peneliti terlalu sedikit, atau mungkin investor lebih memilih untuk menyimpan uangnya dan tidak menginvestasikannya karena tingkat suku bunga nya yang kurang menggiurkan.

Inflasi dinilai sebagai suatu hal yang tidak diinginkan dari perekonomian. Seiring dengan kenaikan inflasi yang bergerak pada tingkatan tertentu, akan adanya kecenderungan Bank Indonesia untuk membuat kebijakan-kebijakan tertentu agar dapat mengimbangi inflasi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Taufik, M dan Batista, 2015) menunjukkan bahwa inflasi ini berpengaruh terhadap harga saham. hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Pudyawati, dan Norita, 2015) bahwa inflasi berpengaruh terhadap harga saham. Mungkin untuk sebagian investor, lebih baik menanamkan sahamnya ditempat lain selain saham ketika inflasi pada suatu negara terjadi, karena ditakutkan tidak adanya pengembalian yang diharapkan.

Maka dari hasil penelitian diatas jika disimpulkan dari beberapa penelitian yang telah dilakukan, yaitu terdapat pengaruh dari nilai tukar rupiah, suku bunga SBI, dan inflasi terhadap Harga Saham. Pada kesempatan kali ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang mana akan mencoba untuk melakukan penelitian yang dilakukan khusus pada sektor tertentu yaitu *property* dan *real estate*. Hal ini belum dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya, yang mana penelitian ini dilakukan untuk mengetahui harga perusahaan apasaja yang dipengaruhi oleh Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi.

## **G. Kerangka Pemikiran**

Dalam pasar modal, instrumen yang paling sering dipilih dan diperjual belikan oleh investor adalah saham. Saham ini merupakan surat bukti kepemilikan suatu perusahaan. Namun saham tidak selamanya berbuah manis atau menguntungkan. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga saham di pasar, salah satunya adalah faktor dari dalam negeri yaitu seperti nilai tukar rupiah, suku bunga SBI, dan inflasi. Untuk keterkaitan antara variabel-variabel tersebut dapat dijelaskan seperti berikut :

### **1. Pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Indeks Harga Saham**

Nilai tukar atau biasa disebut juga kurs merupakan ukuran atau nilai suatu valuta dari perspektif valuta lain. Nilai tukar juga dapat didefinisikan sebagai perbandingan nilai mata uang suatu negara dengan mata uang lainnya. Menurut (Suryanto, 2015) menguat dan melemahnya nilai tukar suatu negara menandakan keadaan ekonomi negara tersebut. Jika nilai mata uang sedang menguat pada nilai mata uang negara lain, hal itu menandakan keadaan ekonomi negara tersebut sedang baik, dimana akan banyak investor yang menanamkan modalnya sehingga nanti dapat membantu meningkatkan perekonomian.

Kondisi rupiah yang menguat menjadi pertimbangan para investor dalam membeli saham, karena apabila nilai tukar rupiah sedang melemah, investor akan cenderung menjual saham atau tidak membeli saham karena menghindari resiko yang ada, dan bagi investor atau orang memiliki uang dalam jumlah dollar maka

mereka akan menjual dollarnya karena harga dollar yang sedang menguat sehingga harga saham pun mengalami penurunan.

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 terhadap ekonomi nasional yang pada akhirnya menurunkan kinerja saham di pasar modal dan menjadikan indeks harga saham ikut menurun.

## **2. Pengaruh Suku Bunga SBI terhadap Indeks Harga Saham**

Sertifikat Bank Indonesia adalah surat berharga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan merupakan salah satu komponen yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan jumlah uang beredar. Dalam hal ini pemerintah melalui Bank Indonesia ingin mengendalikan uang yang beredar di masyarakat ini agar uang rupiah memiliki nilai yang baik, karena ketika uang beredar terlalu banyak itu mengartikan bahwa nilai uang rupiah menurun. Tingkat suku bunga SBI ini merupakan acuan bagi tingkat pengembalian yang didapatkan oleh investor apabila berinvestasi pada tempat yang bebas dari resiko.

Sistem sertifikat bank Indonesia ini sama dengan obligasi, hanya saja ini diterbitkan langsung oleh pemerintah melalui BI. Pihak terkait seperti Bank Indonesia ini tidak selamanya menerbitkan tingkat suku bunga yang sama setiap bulannya, tetapi terus berubah dari waktu ke waktu bisa naik ataupun turun. Hal ini

tentunya mempengaruhi masyarakat untuk memilih tempat berinvestasi pada pasar modal yaitu saham.

Adanya kecenderungan Bank Indonesia untuk merubah tingkat suku bunga SBI tentu akan mempengaruhi harga saham yang ada. Karena jika kenaikan suku bunga SBI ini akan mempengaruhi harga yang saham yang ada. Karena jika kenaikan suku bunga SBI ini bisa memperkuat keberadaan uang negara (rupiah), namun harga-harga saham akan mengalami penurunan karena investor lebih memilih untuk menanamkan uangnya pada SBI dibandingkan dengan saham. Jadi apabila suku bunga SBI mengalami peningkatan atau tingkat bunganya tinggi, maka akan menyebabkan harga saham akan mengalami penurunan. Begitu juga sebaliknya ketika suku bunga mengalami penurunan maka harga saham akan mengalami peningkatan.

### **3. Pengaruh Inflasi terhadap Indeks Harga Saham**

Inflasi dapat didefinisikan sebagai suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam sesuatu perekonomian dengan menurunnya tingkat mata uang di negara tersebut. Pembangunan ekonomi pada jangka panjang akan menjadi semakin buruk jika inflasi tidak dapat dikendalikan. Inflasi ini bisa disebut sebagai sinyal negatif terhadap suatu perekonomian negara, karena hal ini dapat mempengaruhi perilaku masyarakat dalam melakukan aktivitas ekonominya. Meski demikian pengaruh inflasi dalam skala mikro dan makro dapat bersifat positif atau negatif.

Inflasi yang serius cenderung akan dapat mengurangi investasi yang produktif, mengurangi ekspor dan menaikkan impor. Kecenderungan ini akan memperlambat pertumbuhan ekonomi (Sukirno, 2014). Inflasi dapat memperlambat harga saham perusahaan, hal tersebut terjadi karena biaya operasional perusahaan akan meningkat dan profit perusahaan akan cenderung berkurang sehingga mengakibatkan pengembalian pada investor juga ikut menurun. Dan selain itu juga kecenderungan resiko pada saham akan meningkat mengikuti inflasi.

Inflasi menunjukkan bahwa terdapat resiko yang dihasilkan dalam mengambil suatu keputusan terutama dalam berinvestasi. Sebab inflasi yang tinggi tentu akan mengurangi tingkat pengembalian dari investasi. Pada beberapa tingkatan kondisi inflasi yang harga barang-barang dan bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat, sehingga hal ini menjadikan biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang nantinya berakibat pada penurunan penjualan. Sehingga dengan hal ini akan menjadi sinyal buruk bagi investor untuk berinvestasi karena melihat pendapatan perusahaan yang berkurang, dan pada akhirnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula oleh turunnya return saham.

#### **4. Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham**

Dalam berinvestasi pada pasar modal terutama saham, seorang investor membutuhkan beberapa informasi untuk membantunya dalam mengambil

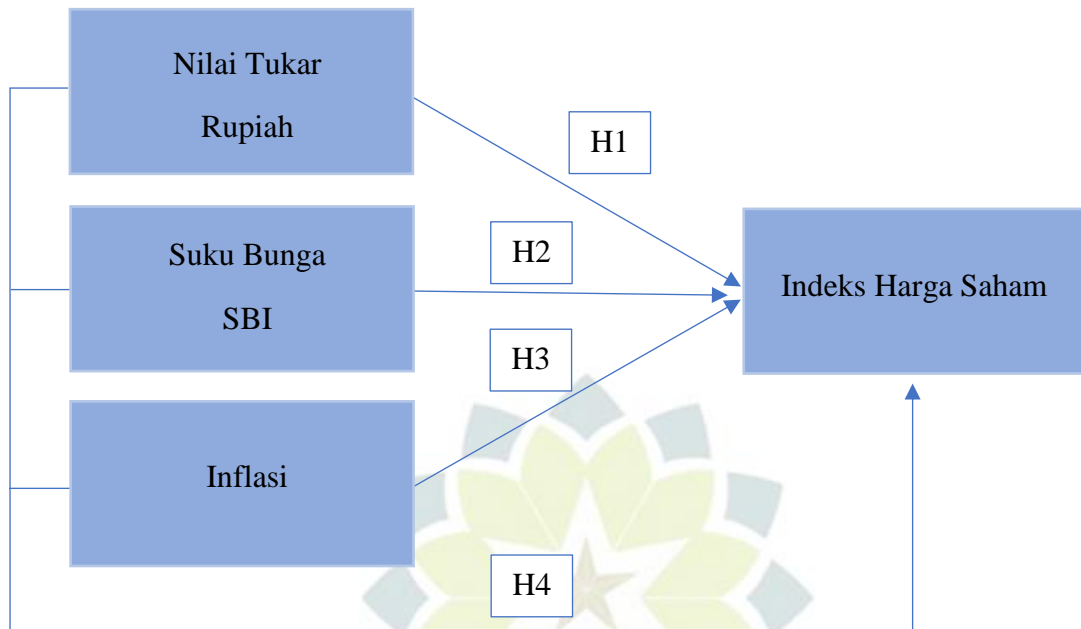
keputusan agar tidak merugi. Pengambilan keputusan ini pada dasarnya bisa menguntungkan ataupun merugikan. Adapun hal yang bisa dijadikan sebagai informasi dalam berinvestasi yaitu faktor-faktor dari perubahan harga saham seperti nilai tukar rupiah, suku bunga, dan inflasi. Ketiga hal tersebut merupakan faktor eksternal perusahaan yang dapat mempengaruhi nilai harga saham, baik itu berdampak positif ataupun negatif.

## H. Hipotesis

Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah diuraikan di atas, maka dapat diperoleh hipotesis sebagai berikut:

- H1 : Nilai Tukar Rupiah berpengaruh positif terhadap Indeks Harga Saham Pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016.
- H2 : Suku Bunga SBI berpengaruh negatif terhadap Indeks Harga Saham Pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016.
- H3 : Inflasi berpengaruh negatif terhadap Indeks Harga Saham Pada Sektor Property (*Property, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016.
- H4 : Nilai Tukar Rupiah, Suku Bunga SBI, dan Inflasi berpengaruh secara simultan terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Property (*Properti, Real Estate, dan Contruction*) yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016.





**Gambar 1.3**  
**Model Penelitian**