

PENGARUH INFLASI, KURS, DAN SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI PERIODE 2018-2021

Abraham Amanberga¹, Maswar Abdi²

¹Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: abraham.115180242@stu.untar.ac.id

²Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tarumanagara Jakarta*
Email: maswara@fe.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi

Masuk: 06-04-2022, revisi: 09-07-2022, diterima untuk diterbitkan: 10-08-2022

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mengenai bagaimana pengaruh inflasi, kurs, dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021. Penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi linear berganda dengan menggunakan perangkat lunak Eviews 9. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham, (2) Kurs berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, (3) Suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham.

Kata Kunci: Inflasi, Kurs, Suku Bunga, Harga Saham

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out how inflation, exchange rates, and interest rates affect the stock prices of public companies in the property and real estate sector for the period 2018-2021. The study used the fought-after linear regression analysis technique using Eviews 9 software. The results of this study show that (1) Inflation has a positive and insignificant effect on the stock price, (2) The exchange rate has a negative and significant effect on the stock price, (3) Interest rates have a positive and significant effect on the stock price.

Keywords: *Inflation, Exchange Rate, Interest Rate, Stock Price*

1. PENDAHULUAN

Latar belakang

Investasi menurut Sunariyah (2003:4) merupakan suatu penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang. Investasi secara umum berbentuk riil dan non riil. Riil berarti secara fisik seperti tanah, bangunan, dan lain sebagainya, non riil berarti keuangan seperti obligasi, saham, dan surat berharga lainnya.

Salah satu bentuk investasi non riil adalah saham. Saham adalah surat yang menjadi bukti bagi investor memiliki perusahaan tersebut. Keuntungan yang bisa didapat oleh investor ketika berinvestasi saham adalah *capital gain* dan dividen. *Capital gain* adalah keuntungan yang didapat oleh investor yaitu harga jual lebih besar daripada harga beli, sedangkan dividen adalah bagian dari laba yang dibagikan kepada para pemilik saham. Harga saham yang berfluktuatif, investor mengambil keputusan berdasarkan resiko dan *return, capital gain* yang berubah-ubah dikarenakan harga saham yang berubah-ubah. Untuk bisa memprediksi *capital gain*, investor bisa memprediksi harga tersebut.

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar perusahaan, salah satunya berupa kebijakan pemerintah terkait dengan inflasi, kurs, dan suku bunga. Dimana faktor tersebut dapat memengaruhi harga saham perusahaan publik, sehingga bisa berdampak pada keputusan investor.

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang berkembang di Indonesia. Dimana dalam indeks saham properti dan *real estate* sebelum pandemi terjadi, indeks sektor tersebut berada di level sekitar 500, namun karena pandemi yang masuk sejak Maret 2020, seluruh sektor termasuk properti harganya anjlok, dan pada 2021 ini mulai bangkit kembali. Hal ini menjadi kesempatan bagi investor untuk membeli di harga yang lebih rendah, dengan harapan bisa mendapatkan keuntungan berupa *capital gain* yang tinggi di masa depan. Selain itu, sektor properti dan *real estate* juga memberikan efek berantai bagi sektor perekonomian lainnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Nuryasman *et al.* (2017) dengan menggunakan metode regresi panel menyimpulkan bahwa: (1) kurs USD/IDR, inflasi, dan suku bunga secara simultan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* di BEI periode 2010-2015, (2) Inflasi memiliki pengaruh positif tetapi tidak signifikan, (3) Kurs USD/IDR memiliki pengaruh positif dan signifikan, dan (4) Suku bunga memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* periode 2010-2015. Penelitian lain yang dilakukan oleh Andre Limor *et al.* (2019) dengan menggunakan metode analisis regresi berganda menyimpulkan bahwa : (1) inflasi, kurs, dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap indeks saham properti BEI periode 2014-2017, (2) Tidak terdapat pengaruh signifikan pada inflasi dan suku bunga terhadap indeks saham properti BEI, (3) kurs USD/IDR memiliki pengaruh signifikan terhadap indeks saham properti BEI periode 2014-2017.

Karena terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang pengaruh inflasi, kurs, dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021.

Rumusan masalah

1. Bagaimana Pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021?
2. Bagaimana pengaruh kurs terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021?
3. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021?

2. METODE PENELITIAN

Tujuan berinvestasi saham adalah untuk mendapatkan keuntungan berupa *capital gain*. Agar dapat memprediksi *capital gain* investor bisa melakukannya dengan perhitungan melalui teori *valuation* dan *capital asset pricing model* (CAPM).

Valuation

Valuation atau disebut penilaian, adalah proses penentuan harga wajar sekuritas terhadap suatu aset modal seperti saham, obligasi, kendaraan, bangunan, dan lain-lain. Harga wajar disebut juga nilai intrinsik.

Dalam memilih suatu saham, investor akan menilai tingkat risiko yang dihadapi, dengan adanya risiko tersebut investor selalu menginginkan tingkat pengembalian yang minimum yang diharapkan guna menutupi besarnya risiko yang harus ditanggung. *Cashflow* yang diperoleh investor dalam berinvestasi saham berupa dividen. Karena itulah, metode penilaian saham dikenal dengan *Dividend discounted model* (Damodaran, 2011). Menurut Jones (2002:255) terdapat tiga penilaian yaitu *zero growth model*, *constant growth model*, *supernormal growth model*.

Capital Asset Pricing Model (CAPM)

CAPM adalah model untuk menetapkan *minimum required rate of return*, dengan memperhitungkan *risk free, market return*, dan beta. Nilai CAPM adalah *minimum required rate of return* yang diharapkan investor sebagai kompensasi atas penanggung risiko oleh investor. Model ini memperhitungkan proporsi tingkat pengembalian dari suatu aset sama dengan tingkat pengembalian bebas risiko ditambah *risk premium* yang merefleksikan risiko sebagai diversifikasi. *Risk premium* adalah perbedaan tingkat pengembalian atas aktiva tertentu yang bebas risiko dengan tingkat pengembalian pasar terhadap risiko pasar (beta). Beta merupakan ukuran sensitivitas suatu aset terhadap pergerakan ekonomi seperti tingkat suku bunga.

Harga saham

Menurut Jogiyanto (2016:8) harga saham adalah harga dari suatu saham yang terjadi di bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar, ditentukan oleh permintaan dan penawaran di pasar modal.

Inflasi

Inflasi menurut situs resmi Bank Indonesia adalah kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terus-menerus dalam jangka waktu tertentu. Lalu menurut Iskandar Putong (2013:276) inflasi adalah naiknya harga-harga komoditi secara umum yang disebabkan oleh tidak sinkronnya antara program sistem pengadaan komoditi (produksi, penentuan harga, pencetakan uang, dan lain sebagainya) dengan tingkat pendapatan yang dimiliki masyarakat.

Menurut Tandililin (2010:343) peningkatan inflasi secara relatif memberikan sinyal negatif bagi para investor. Menurut Samsul (2015:211) tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung pada derajat pada inflasi itu sendiri. Inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan, dapat menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan. Hal ini berarti inflasi yang terlalu tinggi dapat menyebabkan harga pasar saham akan ikut turun, karena inflasi terlalu tinggi meningkatkan pendapatan dan biaya perusahaan. Peningkatan biaya produksi perusahaan yang lebih tinggi daripada pendapatan menyebabkan profitabilitas perusahaan turun. Sehingga bisa berdampak pada kebijakan dividen dan sentimen negatif pasar tersebut yang berakibat pada penurunan harga saham.

Kurs

Kurs menurut Nopirin (2016:162) merupakan harga dalam pertukaran dua macam mata uang berbeda, akan terdapat perbandingan nilai atau harga antar kedua mata uang tertentu. Lalu menurut Sadono Sukirno (2011:397) kurs adalah harga mata uang terhadap mata uang lainnya. Pada penelitian ini menggunakan kurs dolar AS terhadap rupiah sebagai bahan penelitian. Menurut Sunariyah (2011:23) menurunnya kurs dapat meningkatkan biaya impor bahan baku dan suku bunga, walaupun dapat meningkatkan nilai ekspor. Jika kenaikan biaya tidak didukung kenaikan harga jual, maka hal ini dapat menurunkan profitabilitas yang berdampak pada penurunan dividen yang pada akhirnya investor menjual saham tersebut.

Suku bunga

Merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan debitur dan harus dibayarkan kepada kreditur. Penelitian ini menggunakan suku bunga *Jakarta Interbank Offered Rate* (JIBOR). JIBOR adalah rata-rata dari suku bunga indikasi pinjaman tanpa agunan yang ditawarkan bank kontributor kepada bank kontributor lain untuk meminjamkan rupiah di Indonesia. JIBOR digunakan sebagai referensi penetapan suku bunga pinjaman, penetapan harga, instrumen keuangan, dan pengukuran kinerja instrumen keuangan.

Menurut Tandelilin (2010:343) tingkat suku bunga tinggi memiliki sinyal negatif terhadap harga saham. Suku bunga tinggi menyebabkan investor berpindah ke instrumen yang lebih aman seperti deposito dan menjual saham yang dimilikinya karena dari segi risiko, saham lebih tinggi. Pada sisi lain, suku bunga yang rendah meringankan beban perusahaan untuk meminjam modal karena bunga yang tidak tinggi. Apabila modal yang dipinjam tersebut dapat menaikkan penjualan dan laba, maka akan memengaruhi kenaikan harga saham.

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis regresi linear berganda. Populasi dalam penelitian ini yaitu perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode Januari 2018 - Juni 2021. Kriteria sampel penelitian ini adalah: Perusahaan publik yang terdaftar di papan utama periode Januari 2018 - 2021, daftar harga saham tersedia melalui sumber data sekunder, perusahaan yang harga sahamnya tidak menetap di Rp50 selama dua belas bulan berturut-turut. Penelitian ini mengumpulkan data panel yang menggabungkan antara time series dengan *cross section*. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Terdapat beberapa pengujian dalam penelitian ini yaitu Uji Statistik Deskriptif, Uji Multikolinearitas, Uji Chow, Uji Hausman, Uji T, Uji F, dan Uji Koefisien Determinan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan analisis statistik deskriptif, karena bertujuan untuk mendeskripsikan data dari masing-masing variabel penelitian. Dapat dilihat melalui *mean*, *median*, minimum, maksimum. Varian, jumlah observasi, dan standar deviasi.

Tabel 1. Hasil statistik deskriptif

	HARGA	INFLASI	KURS	BUNGA
Mean	750.5714	0.1957	14308.46	5.4004
Median	316	0.175	14246	5.3142
Maximum	9000	0.68	16310	7.5433
Minimum	50	-0.27	13388.5	3.5556
Std. Dev.	1326.549	0.2242	480.7868	1.3025
Skewness	3.6320	0.2431	1.6273	0.0724
Kurtosis	16.3549	2.6441	8.1992	1.6087
Jarque-Bera	7684.782	12.0731	1251.005	65.0570
Probability	0	0.00239	0	0
Sum	598956	156.18	11418155	4309.51
Sum Sq. Dev.	1.40E+09	40.05254	1.84E+08	1352.117
Observations	798	798	798	798

Selanjutnya dilakukan uji Chow dan uji Hausman dengan nilai masing-masing 0,0000 dan 1,0000 sehingga, *random effect model* merupakan model yang digunakan dalam penelitian ini.

Uji regresi linear berganda

Tabel 2. Hasil regresi linear berganda

Dependent Variable: HARGA				
Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)				
Date: 12/15/21 Time: 13:17				
Sample: 2018M01 2021M06				
Periods included: 42				
Cross-sections included: 19				
Total panel (balanced) observations: 798				
Swamy and Arora estimator of component variances				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2847.828	448.8177	6.345178	0.0000
INFLASI	25.34890	51.96091	0.487846	0.6258
KURS	-0.164284	0.023083	-7.116984	0.0000
BUNGA	46.00371	8.505019	5.409008	0.0000
Effects Specification				
			S.D.	Rho
Cross-section random			1324.078	0.9527
Idiosyncratic random			294.9707	0.0473
Weighted Statistics				
R-squared	0.103986	Mean dependent var	25.78554	
Adjusted R-squared	0.100601	S.D. dependent var	311.0302	
S.E. of regression	294.9707	Sum squared resid	69084133	
F-statistic	30.71561	Durbin-Watson stat	0.432511	
Prob(F-statistic)	0.000000			
Unweighted Statistics				
R-squared	0.005717	Mean dependent var	750.5714	
Sum squared resid	1.39E+09	Durbin-Watson stat	0.021427	

Setelah digunakan pengujian pada tabel 2, maka menunjukkan bahwa variabel harga saham berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap inflasi. Hal ini kemungkinan dikarenakan inflasi bulanan di Indonesia cukup rendah sehingga tidak memengaruhi laba dan dividen perusahaan sehingga harga saham juga tidak berpengaruh terhadap inflasi.

Variabel Kurs berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Artinya apabila Kurs dolar AS terhadap Rupiah naik (misalkan dari Rp14.200 ke Rp14.500) maka harga saham akan turun. Artinya kurs berpengaruh terhadap laba perusahaan yang kemudian berdampak pada dividen sehingga berpengaruh juga terhadap harga saham.

Variabel suku bunga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham. Artinya apabila suku bunga naik maka harga saham juga akan naik. Hal ini kemungkinan terjadi karena investor menganggap perusahaan mampu membayar utang dan utang yang dipakai dapat meningkatkan laba sehingga dividen juga meningkat dan harga saham juga dapat meningkat.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengolahan data dan pembahasan yang telah dilakukan, maka kesimpulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021.

2. Kurs berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021.
3. Suku Bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan publik sektor properti dan *real estate* periode 2018-2021.

Saran

1. Bagi investor, sebaiknya dalam berinvestasi dalam saham sektor properti dan *real estate* perlu memperhatikan variabel makro ekonomi terutama kurs dan suku bunga. Selain itu, investor juga perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya yang dapat memengaruhi pergerakan harga saham.
2. Bagi peneliti selanjutnya, dapat juga menggunakan data yang lebih terbaru untuk penelitian agar hasil penelitian lebih relevan seiring dengan perkembangan waktu.

REFERENSI

- Amperaningrum, I. dan Agung, R.S. (2011) "Pengaruh Tingkat Suku Bunga SBI, Nilai Tukar Mata Uang, dan Tingkat Inflasi Terhadap Perubahan Harga Sub Sektor Perbankan di Bursa Efek Indonesia Tahun 2005-2009". *Jurnal Universitas Gunadarma*, 4, 160-163.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Aritonang R.L.R. (2007). *Riset Pemasaran. Teori dan Praktik*. Jakarta: Ghalia.
- Badan Pusat Statistik.(2020). Perkembangan Indeks Harga Konsumen/Inflasi. *Berita Resmi Statistik* No. 78/11/XXIV, 1 November 2021.
- Badan Pusat Statistik. (2020). Perkembangan Indeks Harga Konsumen/Inflasi. *Berita Resmi Statistik* No. 01/01/XXIV, 4 Januari 2021.
- Badan Pusat Statistik. (2018). Perkembangan Indeks Harga Konsumen/Inflasi. *Berita Resmi Statistik* No. 01/01/XXIII, 2 Januari 2020.
- Brigham, Eugene dan Houston, Joel. 2011. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Terjemahan. Edisi 10. Jakarta: Salemba Empat.
- <https://www.bi.go.id/id/fungsi-utama/moneter/inflasi/default.aspx> (Diakses pada 29 Agustus 2021)
- Hartono, Jogiyanto, 2017. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi Kesebelas*, Yogyakarta: BPFE.
- Hermawan & Amirullah.(2016). *Metode Penelitian Bisnis: Pendekatan Kuantitati dan Kualitatif*. Malang: Media Nusa Creative.
- <https://www.idx.co.id/data-pasar/data-saham/daftar-saham/> (Diakses tanggal 15 Agustus 2021)
- <https://investasi.kontan.co.id/news/berlaku-hari-ini-berikut-daftar-lengkap-emiten-anggota-indeks-lq45> (Diakses tanggal 14 Agustus 2021)
- https://id.investing.com/indices/idx-cons.-property---real-estate?__cf_chl_jschl_tk__=pmd_694f4c9ce93ad0adeb28dd659b2e8f05ed38f543-1628756350-0-gqNtZGzNAjjcnBszQ-O (Diakses 12 Agustus 2021)
- Kerlinger, F.N & Lee, J. (2010). *Fundamentals of behavioral research*. San Fransisco: Holt, Rinehart, and Winston Inc.
- Lampiran Pengumuman BEI No.: Peng-00007/BEI.POP/01-2021 Tanggal 13 Januari 2021
- Madura, Jeff. 2006. *International Corporate Finance*. Terjemahan. Buku 1. Jakarta:Salemba Empat.
- Mohamad, Samsul. 2015. *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio, Edisi 2*. Jakarta: Erlangga
- Hermawan, Asep. Tanpa tahun. *Penelitian Bisnis-Paradigma Kuantitatif*. Jakarta: PT.Grasindo.
- Musdalifah, Azis dkk. (2015). *Manajemen Investasi: Fundamental, Teknikal, Perilaku Investor dan Return Saham*.Jakarta: Deepublish.

- Nopirin. 2012. *Pengantar Ilmu Ekonomi Mikro-Makro*. Yogyakarta: BPFE.
- Nursalam (2003). *Konsep dan Penerapan Metodologi Penelitian Ilmu Keperawatan Pedoman Skripsi, Tesis dan Instrumen Penelitian Keperawatan*. Jakarta : Salemba Medika.
- Nuryasman & Yessica. (2017). Determinan Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen*, 21(2), 270-281.
<https://doi.org/10.24912/jm.v21i2.236>
- Putong, Iskandar. 2013. *Economics Pengantar Mikro dan Makro*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Simbolon L. & Purwanto.(2018). *The Influence of Macroeconomic Factor on Stock Price : The Case of Real Estate and Property Companies*. *Research in Finance*, Volume 34, 19–39. Tanggal akses 8 Agustus 2021.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet.
- Sukirno, Sadono. 2011. *Makro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sunariyah. 2013. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal (Edisi 6)*. Penerbit : UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Suryabrata, Sumadi. 2004. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Tandelilin, Eduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*. Edisi pertama. Yogyakarta : Kanisius.
- Utomo, Sugeng Hadi, dkk. (2019). *Macroeconomic factors and LQ45 stock price index: evidence from Indonesia*. *Investment Management and Financial Innovations*, 16(3), 251-259.