

---

# PENGARUH PDB, INFLASI, TINGKAT SUKU BUNGA, DAN NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP INDEKS HARGA SAHAM JAKPROP YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Chendra Gunawan  
Program Studi Magister Manajemen, Universitas Tarumanagara  
chendra\_gunawan@hotmail.com (*corresponding author*)

Carunia Mulya Firdausy  
Program Studi Magister Manajemen, Universitas Tarumanagara

**Abstract:** This research aims to find out and analyze the effects of variable GDP, inflation, interest rate, and exchange rate on share prices of the listed property sector in the Indonesia Stock Exchange. The object population in this study is a company incorporated in the listed property dan real estate index sector (JAKPROP) in the Indonesia Stock Exchange (BEI) from 2008 to 2017. This study uses Ordinary Least Square analysis to determine the effect of independent variables on the property and real estate index sector JAKPROP. Based on the t-test, GDP is significant, inflation is not significant, and the BI interest rate has a significant effect, while the variable exchange rate has a significant effect on property and real estate sector stock price index. Results simultaneously with the F test showed that all the independent variables significantly influence the stock price index property dan real estate sector. So, the result is the independent variable GDP, BI interest rate, and exchange rate have an influence effect on the stock price index of the listed property and real estate sector JAKPROP in the Indonesia Stock Exchange.

**Keywords:** Stock Price Index JAKPROP, GDP, Inflation, BI Interest Rate, Exchange Rate

## PENDAHULUAN

Prospek bisnis properti yang semakin berkembang pesat dapat dilihat dari banyaknya pengembangan *residential development*, *commercial development*, dan juga *mixed used development* pada CBD Area (*central business district*) maupun Non CBD Area (*non-central business district*) yang penyebarannya tersebar luas di seluruh wilayah. Melihat perkembangan bisnis properti yang berkembang pesat mampu menarik minat para *investor* dan *developer* (pengembang) untuk berinvestasi di dalam bisnis properti.

Bisnis properti semakin marak diperdagangkan baik dalam bentuk aset (harta tidak bergerak) maupun dalam berbentuk saham yang diperdagangkan di bursa pasar modal. Investasi properti merupakan investasi jangka panjang karena berbentuk *fixed asset* dan harga properti semakin meningkat sepanjang tahun sehingga kenaikannya tidak terkendali dan pertumbuhannya sangat sensitif terhadap kondisi perekonomian.

Peneliti Pakpahan (2004) menunjukkan bahwa sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling tinggi volatilitas *return*-nya (Fuadi, 2007; Namora, 2006). Sektor properti di Bursa Efek Indonesia merupakan *the best performer* dibandingkan kinerja sektor lain, seperti

perbankan dan *consumer goods*. Tercatat 5 (lima) besar peringkat teratas emiten saham properti dan *real estate* yang membukukan keuntungan penjualan di atas 50 persen, yaitu Alam Sutera (ASRI), Bumi Serpong Damai (BSDE), Lippo Karawaci (LPKR), Summarecon Agung (SMRA), dan Pakuwon Jati (PWON) (Kompas.com, 2013).

Sektor properti dan *real estate* dapat dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu negara. Jika kondisi makroekonomi negara tumbuh pesat maka bisnis properti dan *real estate* juga mengalami pertumbuhan dan juga sebaliknya. Diredja menyatakan jika kondisi makroekonomi nasional sedang tumbuh tinggi, bisnis properti ikut menggeliat. Namun, jika ekonomi surut maka industri properti akan ikut surut.

Melihat fenomena di atas, penelitian ini mengacu pada saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan untuk mengkaji pengaruh-pengaruh yang dominan dari variabel makro ekonomi (PDB, inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar rupiah) terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP sehingga dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan pengetahuan bagi calon investor untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi. Bagi emiten, dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan strategis di dalam perusahaan.

## TINJAUAN PUSTAKA

Analisis ekonomi dilakukan karena adanya kecenderungan hubungan yang kuat antara apa yang terjadi pada lingkungan ekonomi makro dengan kinerja suatu pasar saham. Siegel (1991) menyimpulkan adanya hubungan yang kuat antara harga saham dan kinerja ekonomi makro dan menemukan bahwa perubahan pada harga saham selalu terjadi sebelum terjadinya perubahan ekonomi.

Perubahan kinerja pasar saham akan mencerminkan apa yang terjadi pada perubahan perekonomian makro. Pasar saham telah dilihat sebagai *leading indicator* perekonomian, penurunan besar dalam harga saham mungkin akan terjadi resesi masa depan, sedangkan peningkatan besar dalam harga saham mungkin menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang kuat di masa depan. Perubahan kinerja pasar saham tidak bisa dipisahkan dengan perubahan yang terjadi pada prospek berbagai perusahaan yang ada di pasar dimana selanjutnya bisa memengaruhi harga saham dari suatu perusahaan di masa datang. Hal ini didukung oleh argumen bahwa harga saham harus mencerminkan pertumbuhan pendapatan perusahaan di masa depan.

Saham properti adalah salah satu pilihan investasi yang menarik. Industri properti memiliki *supply* lahan yang terbatas sementara *demand*-nya terus bertambah. Dengan kondisi tersebut, dalam jangka panjang industri ini akan memiliki prospek yang baik. Meningkatnya prospek industri properti akan berdampak pula pada harga sahamnya. Bahkan Gordon et al. (1998) dalam penelitiannya memperlihatkan betapa rata-rata *return* kuartalan saham properti di Asia lebih tinggi dibanding *return* ekuitas lainnya. Dengan pertimbangan tersebut, saham di sektor properti layak dipertimbangkan sebagai pilihan investasi.

Penelitian sebelumnya telah memperlihatkan betapa saham sektor properti memiliki korelasi yang signifikan dalam jangka panjang dengan variabel makroekonomi (Nurhidayat, 2011). Peneliti Pakpahan (2004) menunjukkan bahwa sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling tinggi volatilitas *return*-nya (Fuadi, 2007; Namora, 2006). Sektor properti di Bursa Efek Indonesia merupakan *the best performer* dibandingkan kinerja sektor lain, seperti perbankan dan *consumer goods*. Tercatat 5 (lima) besar peringkat teratas emiten saham properti dan *real estate* yang membukukan keuntungan penjualan di atas 50 persen yaitu Alam Sutera (ASRI), Bumi Serpong Damai (BSDE), Lippo Karawaci (LPKR), Summarecon Agung (SMRA), dan Pakuwon Jati (PWON) (Kompas.com, 2013).

Sektor properti dan *real estate* dapat dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu negara. Jika kondisi makroekonomi negara tumbuh pesat maka bisnis properti dan *real estate* juga mengalami pertumbuhan dan juga sebaliknya. Diredja menyatakan jika kondisi makroekonomi nasional sedang tumbuh tinggi, bisnis properti ikut menggeliat. Namun, jika ekonomi surut maka industri properti akan ikut surut.

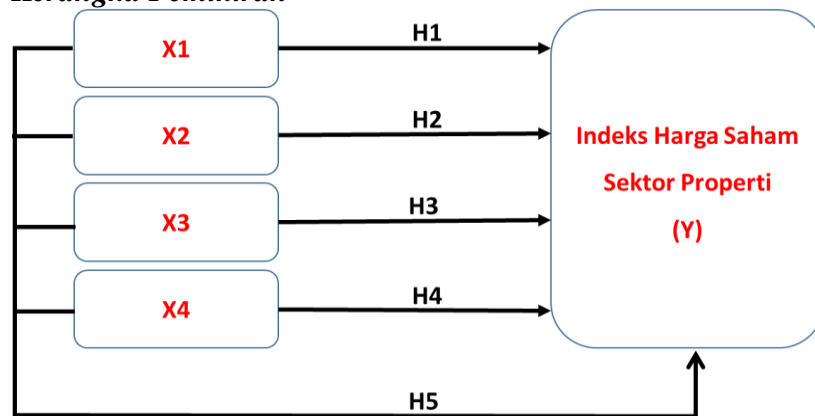
## METODOLOGI PENELITIAN

Adapun objek yang diteliti adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode penelitian 2008-2017. Data-data yang digunakan merupakan data sekunder yang berupa data publikasi yang mana data tersebut telah dikumpulkan oleh pihak lain PDB, inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai tukar rupiah yang dikutip dari situs resmi Biro Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia, dan *closing price* indeks harga saham perusahaan properti yang bersumber dari [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com). Seluruh data-data yang diperlukan lalu diolah dengan menggunakan *software* SPSS ver. 18.00.

Berdasarkan tingkat eksplanasi (*level of explanation*) atau tingkat penjelasannya, maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian asosiatif. Penelitian asosiatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiyono, 2007). Berdasarkan data yang diperoleh, maka penelitian ini termasuk penelitian kuantitatif, karena penelitian ini mengacu pada perhitungan data yang berupa angka-angka. Penelitian ini menggunakan analisis *ordinary least square regression* atau regresi linier karena merupakan metode regresi yang meminimalkan jumlah kesalahan/*error*.

Adapun kerangka penelitian ini dapat dilihat pada bagan kerangka pemikiran berikut.

**Gambar 1**  
**Kerangka Pemikiran**



Sumber: Peneliti (2017)

Keterangan:

X<sub>1</sub> : Variabel independen Produk Domestik Bruto.

X<sub>2</sub> : Variabel independen Inflasi.

X<sub>3</sub> : Variabel Independen Tingkat Suku Bunga.

X<sub>4</sub> : Variabel Independen Nilai Tukar Rupiah.

Y : Variabel Dependen Indeks Harga Saham Sektor Properti

### Metode Analisis

Model yang digunakan dalam pengujian penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan :

Y = Indeks Harga Saham Sektor Properti

a = konstanta

b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub> = Koefisien Regresi Linear

X<sub>1</sub> = Pertumbuhan PDB (%)

X<sub>2</sub> = Inflasi (%)

X<sub>3</sub> = Tingkat Suku Bunga (%)

X<sub>4</sub> = Nilai tukar US\$ terhadap Rupiah (rupiah)

e = *error term* (residual)

### Pengujian Hipotesis

Untuk membuktikan hipotesis diterima atau ditolak maka dalam penelitian ini dilakukan pengujian hipotesis, yaitu terdiri dari:

#### a. Uji Parsial (uji t)

Uji t digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari variabel bebas terhadap variabel terikat.

## b. Uji Simultan (uji F)

Uji F ini merupakan pengujian terhadap signifikansi model secara simultan atau bersama-sama, yaitu melihat pengaruh dari seluruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

c. Koefisien determinasi ( $R^2$ )

Pada intinya, mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen.

## HASIL ANALISIS DAN BAHASAN TEMUAN

### Statistik Deskriptif

*Tabel 1*

*Statistik Deskriptif*

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PDB	110	4.31	6.81	5.5126	.72522
INFLASI	110	2.41	12.14	5.6803	2.30743
BI_RATE	110	4.75	9.50	6.7159	1.10123
EXCHANGE_RATE	110	8508	14657	10968.69	1831.437
JAKPROP	110	96.03	580.71	336.1771	156.04688
Valid N (listwise)	110				

Sumber: Peneliti (2017)

Menurut tabel data statistik deskriptif variabel, maka dapat diketahui nilai minimum dan maksimum untuk variabel PDB menunjukkan nilai sebesar 4.31%-6.81%, nilai rata-rata sebesar 5.5%, dan standar deviasi sebesar 0.72. Berdasarkan data tersebut, maka tingkat pertumbuhan di Indonesia pada periode 2008-2017 tergolong melambat dikarenakan terjadi penurunan tajam harga-harga komoditi, turunnya pasar saham dan melemahnya nilai tukar rupiah. Perekonomian Indonesia masih dapat tumbuh disebabkan oleh sektor ekspor Indonesia yang relatif terbatas terhadap perekonomian nasional, kepercayaan pasar yang tinggi, dan berlanjutnya konsumsi domestik. Konsumsi domestik di Indonesia (terutama konsumsi pribadi) berkontribusi untuk 55% dari total pertumbuhan ekonomi negara ini.

Deskriptif statistik pada tingkat inflasi menunjukkan nilai minimum dan maksimum untuk variabel inflasi menunjukkan nilai sebesar 2.41%-12.14%, nilai rata-rata sebesar 5.6% dan standar deviasi sebesar 2.3. Nilai tersebut menunjukkan bahwa tingkat inflasi di Indonesia pada periode 2008-2017 memiliki nilai inflasi yang tinggi dengan rata-rata di atas 5%. Tingkat inflasi yang tinggi menunjukkan kecenderungan naiknya harga-harga umum barang dan jasa yang berlangsung secara terus menerus.

Deskriptif statistik untuk tingkat suku bunga yang diukur dengan menggunakan suku bunga Bank Indonesia menunjukkan nilai minimum dan maksimum untuk variabel tingkat suku bunga menunjukkan nilai sebesar 4.75%-9.5%, nilai rata-rata sebesar 6.7% dan standar deviasi sebesar 1.1. Melihat perubahan suku bunga Bank Indonesia dapat diketahui stabilitas yang lebih baik dikarenakan tingkat suku bunga mengindikasikan jumlah uang yang beredar dan berputar di masyarakat serta beban pemerintah atas tanggungan utang. Rata-rata tingkat suku

bunga sebesar 6.7% dipandang sebagai angka yang wajar dan mengindikasikan bahwa perekonomian Indonesia untuk periode 2008-2017 termasuk dalam kategori lancar.

Deskriptif statistik untuk nilai tukar rupiah terhadap dolar (USD) menunjukkan nilai minimum dan maksimum dalam angka Rp. 8508 – Rp. 14657 dengan rata-rata sebesar Rp. 10968. Nilai tersebut menunjukkan nilai rupiah yang terus menerus melemah terhadap nilai dolar selama kurun waktu 2008-2017. Melemahnya nilai tukar menunjukkan bahwa secara makro tingkat perdagangan berupa ekspor dan impor melemah, penurunan nilai ekspor memicu peningkatan nilai tukar dolar terhadap rupiah.

Deskriptif statistik untuk indeks harga saham sektor properti (JAKPROP) menunjukkan nilai minimum sebesar 96.03 dan maksimum sebesar 580.71, nilai rata-rata indeks, yakni sebesar 336.17. Hal ini menunjukkan peningkatan yang cukup baik dan merupakan salah faktor yang mendorong perdagangan efek di lantai bursa dan mampu menyerap investor sehingga mampu meningkatkan nilai indeks.

## Hasil Analisis Regresi Berganda

**Tabel 2**

**Hasil Regresi Berganda**

Model	Coefficients <sup>a</sup>								
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Tolerance	VIF
1 (Constant)	-402.926	191.921		-2.099	.038	-783.469	-22.382		
PDRB	38.994	18.488	.181	2.109	.037	2.335	75.653	.405	2.472
INFLASI	1.275	6.201	.019	.206	.838	-11.022	13.571	.355	2.815
BI_RATE	-46.545	12.838	-.328	-3.626	.000	-72.000	-21.091	.364	2.748
EXCHANGE_RATE	.076	.007	.888	11.000	.000	.062	.089	.459	2.180

a. Dependent Variable: JAKPROP

Sumber: Peneliti (2017)

Persamaan regresi berganda menunjukkan besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, berdasarkan hasil analisis regresi berganda maka didapatkan persamaan:

$$\text{Indeks Harga Saham JAKPROP} = -402.92 + 38.99 \text{ PDB} + 1.27 \text{ Inflasi} - 46.54 \text{ BI-Rate} + 0.076 \text{ Nilai Tukar Rupiah}$$

## Uji Koefisien Determinasi R-Square

**Tabel 3**

**Hasil Uji Determinasi**

Model	Model Summary <sup>b</sup>									
	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.828 <sup>a</sup>	.686	.674	89.03752	.686	57.451	4	105	.000	.242

a. Predictors: (Constant), EXCHANGE\_RATE, BI\_RATE, PDRB, INFLASI

b. Dependent Variable: JAKPROP

Sumber: Peneliti (2017)

Keputusan:  $R$ -Square /  $R^2$  dalam data penelitian ini sebesar 0.686 atau dalam persentase sebesar 67.4% sehingga variasi variabel dependen (indeks harga sektor properti JAKPROP) dapat dijelaskan oleh variabel independen (PDB, inflasi,  $BI$  Rate, dan nilai tukar IDR/USD) sebesar 67.4% sedangkan sisanya 32.6% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diikuti sertakan dalam penelitian ini sehingga dapat diteliti kembali di penelitian berikutnya.

### Uji F (Secara Simultan)

**Tabel 4**

#### Hasil Pengujian Signifikansi Simultan (Uji F)

ANOVA <sup>b</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1821812.117	4	455453.029	57.451	.000 <sup>a</sup>
	Residual	832406.460	105	7927.681		
	Total	2654218.576	109			

a. Predictors: (Constant), EXCHANGE\_RATE, BI\_RATE, PDRB, INFLASI

b. Dependent Variable: JAKPROP

Sumber: Peneliti (2017)

Hasil uji F adalah angka tingkat signifikan 0.000. Karena nilai signifikannya lebih kecil dari  $\alpha = 0.05$ , maka  $H_a$  diterima dan  $H_o$  ditolak. Dapat disimpulkan bahwa variabel independennya (PDB, inflasi,  $BI$  Rate, dan nilai tukar IDR/USD) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen indeks harga saham properti (JAKPROP) dengan tingkat keyakinan 95% dan model regresi ini layak (*fit*) untuk digunakan

### Uji t Signifikan parameter individual

Uji statistik t akan digunakan untuk melihat apakah variabel bebas PDB, inflasi,  $BI$  Rate, dan nilai tukar IDR/USD dapat digunakan untuk memprediksi variabel dependen Indeks harga saham properti (JAKPROP) dengan tingkat keyakinan 95%.

Dasar keputusan yang digunakan dalam uji t ini adalah nilai signifikansi dari *output* SPSS. Jika nilai signifikansi  $> 0.05$ , maka  $H_o$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Artinya variabel independen tidak memengaruhi terhadap signifikan variabel dependen. Jika nilai signifikansi  $< 0.05$ , maka  $H_o$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Berarti variabel memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen

**Tabel 5**

#### Uji Koefisien Regresi Berganda Secara Parsial dengan Uji-T

Coefficients <sup>a</sup>									
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Tolerance	VIF
1	(Constant)	-402.926	191.921	-2.099	.038	-783.469	-22.382		
	PDRB	38.994	18.488	.181	.2109	2.335	75.653	.405	2.472
	INFLASI	1.275	6.201	.019	.206	-11.022	13.571	.355	2.815
	BI_RATE	-46.545	12.838	-.328	.000	-72.000	-21.091	.364	2.748
	EXCHANGE_RATE	.076	.007	.888	.000	.062	.089	.459	2.180

a. Dependent Variable: JAKPROP

Sumber: Peneliti (2017)



## Hasil dan Pembahasan

### Pengaruh PDB terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (JAKPROP)

Melalui hasil pengujian regresi yang ditunjukkan melalui Tabel 5 maka dapat diketahui bahwa variabel PDB memiliki nilai signifikansi sebesar  $0.037 < 0.05$ , sehingga  $H_1$  diterima. Sehingga pertumbuhan PDB berpengaruh secara signifikan dengan tingkat keyakinan 95% terhadap indeks harga saham sektor properti (JAKPROP). Dengan nilai  $t$ -hitung sebesar 2.109 menunjukkan pertumbuhan PDB memiliki pengaruh positif terhadap indeks harga saham sektor properti (JAKPROP).

Produk Domestik Bruto (PDB) atau *Gross Domestic Product* merupakan indikator ekonomi yang paling umum untuk menilai kondisi perekonomian sebuah negara. PDB menggambarkan nilai pasar dari semua barang dan jasa yang diproduksi pada periode waktu tertentu. Peningkatan PDB mempunyai pengaruh positif terhadap daya beli konsumen sehingga dapat meningkatkan permintaan terhadap produk perusahaan. Hal ini merupakan sinyal positif karena pendapatan yang dihasilkan perusahaan meningkat sehingga harga saham pun naik, namun dalam kasus ini indeks harga saham properti ternyata dipengaruhi oleh PDB karena profil dari konsumen yang melakukan investasi properti dapat berasal dari konsumen *end user* maupun investor sehingga harga saham properti dipengaruhi daya beli konsumen dari pengaruh PDB.

### Pengaruh Laju Inflasi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (JAKPROP)

Melalui hasil pengujian regresi yang ditunjukkan melalui Tabel 5 dapat dilihat bahwa variabel tingkat inflasi memiliki nilai signifikansi sebesar  $0.838 > 0.05$ , sehingga  $H_2$  ditolak. Sehingga dapat diartikan pertumbuhan laju inflasi dengan keyakinan 95% tidak berpengaruh secara signifikan dengan tingkat indeks harga saham sektor properti (JAKPROP).

Inflasi merupakan suatu indikator ekonomi makro yang menggambarkan kenaikan harga-harga secara umum dalam suatu periode tertentu. Penggunaan tingkat inflasi sebagai salah satu indikator fundamental ekonomi adalah untuk mencerminkan tingkat PDB ke dalam nilai yang sebenarnya. Peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pasar saham. Menurut Sharpe et al. (1995), *return* saham relatif tinggi saat inflasi relatif tinggi dan relatif rendah saat inflasi relatif rendah, karena seiring dengan naiknya inflasi, saham merepresentasikan meningkatnya nilai klaim aset nyata. Menurut Samsul (2015, p. 201), pengaruh positif atau pun negatif dari peningkatan inflasi tergantung dari tingkat inflasi tersebut. Dengan meningkatnya inflasi, akan meningkatkan pendapatan dan biaya perusahaan.

Menurut Tandelilin (2010, p. 214), peningkatan biaya oleh perusahaan menyebabkan profitabilitas perusahaan akan turun. Namun untuk industri sektor bahan baku ataupun industri bahan bakar, akan mengalami pengaruh positif karena naiknya harga bahan baku mereka memberikan keuntungan yang mereka dapatkan dari pendapatan yang tinggi. Saat terjadinya peningkatan inflasi yang tak terkendali, maka akan memberikan efek meningkatkannya biaya operasional para pengusaha yang terdaftar di BEI karena adanya kenaikan harga bahan baku, gaji karyawan, dan lain-lain. Sehingga dikhawatirkan menurunnya laba bersih pada emiten.



Dan jika hal ini terjadi pada banyak saham di pasar modal maka indeks harga saham sektor gabungan (IHSG) secara keseluruhan akan turun jadi indeks harga saham sektor properti dapat bangkit kembali saat inflasi diharapkan terkendali dengan dinaikkannya *BI Rate*.

### **Pengaruh Tingkat Suku Bunga BI terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (JAKPROP)**

Melalui hasil pengujian regresi yang ditunjukkan melalui Tabel 5 dapat dilihat bahwa variabel *BI Rate* memiliki nilai signifikansi sebesar  $0.00 < 0.05$  sehingga  $H_3$  diterima. Berarti pertumbuhan *BI Rate* memengaruhi secara signifikan dengan tingkat keyakinan 95% terhadap indeks harga saham properti (JAKPROP).

Salah satu cara pemerintah dalam menanggulangi inflasi adalah dengan melakukan kebijakan menaikkan tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Hubungan antara tingkat bunga dengan pergerakan harga saham adalah berlawanan. Tingkat suku bunga yang meningkat akan menyebabkan peningkatan suku bunga yang disyaratkan atas investasi pada suatu saham. Tingkat suku bunga yang meningkat bisa juga menyebabkan investor menarik investasinya pada saham dan memindahkannya pada investasi, misalnya pada obligasi. Karena investor mengurangi portofolio saham dengan melepas saham, maka *supply* saham di pasar saham meningkat dan selanjutnya akan menyebabkan penurunan harga saham tersebut. Menurut Samsul (2015, p. 201), dengan meningkatnya suku bunga akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualannya itu ke dalam deposito. Harga saham di bursa akan menurun akibat penjualan saham secara besar besaran tersebut. Hal ini terbukti pada penelitian ini yang memiliki *t*-hitung negatif sehingga dengan meningkatnya *BI Rate* sebesar 1% maka dengan asumsi variabel lain dianggap konstan (nol), maka Indeks harga sektor properti (JAKPROP) akan mengalami penurunan sebesar -32.8%.

### **Pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (JAKPROP)**

Melalui hasil pengujian regresi yang ditunjukkan melalui Tabel 5 dapat dilihat bahwa variabel nilai tukar IDR/USD memiliki nilai signifikansi sebesar  $0.00 < 0.05$  sehingga  $H_4$  diterima. Berarti pertumbuhan nilai tukar IDR/USD memengaruhi secara signifikan dengan tingkat keyakinan 95% terhadap indeks harga saham properti (JAKPROP).

Menguatnya nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi perekonomian yang mengalami inflasi. Menurut Tarigan (2005), bahwa nilai tukar berpengaruh positif terhadap harga saham. Semakin tinggi nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing (apresiasi), maka harga saham juga akan meningkat. Menguatnya kurs rupiah terhadap mata uang asing akan menurunkan biaya impor bahan untuk produksi dan akan menurunkan tingkat suku bunga yang berlaku. Pada umumnya, saat terjadi perubahan nilai kurs IDR akan berdampak perubahan nilai investasi saham pada mata uang investor asing dalam USD yang akan menyebabkan keuntungan/kerugian akan memengaruhi keputusan investor

asing dalam berinvestasi di Bursa Efek Indonesia sehingga memengaruhi pergerakan Indeks harga saham sektor properti (JAKPROP).

### **Pengaruh Pertumbuhan PDB, Laju Inflasi, Tingkat Suku Bunga BI, Nilai Tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (JAKPROP)**

Melalui hasil pengujian regresi yang ditunjukkan melalui Tabel 5 dapat dilihat bahwa variabel pertumbuhan PDB, laju inflasi, tingkat suku bunga BI, nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika memiliki nilai signifikansi sebesar  $0.038 < 0.05$  sehingga  $H_5$  diterima. Berarti pertumbuhan PDB, laju inflasi, tingkat suku bunga BI, nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika secara parsial dan secara bersama terhadap indeks harga saham properti memengaruhi secara signifikan dengan tingkat keyakinan 95% terhadap indeks harga saham properti (JAKPROP). Prospek industri properti memang sulit ditebak karena sektor properti merupakan sektor yang rentan terhadap perubahan dalam perekonomian berbagai prospek tersebut memerlukan banyak sekali asumsi-asumsi yang harus dipenuhi.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada periode 2008-2017 maka dapat di simpulkan hasilnya, yakni sebagai berikut:

1. Pertumbuhan PDB memengaruhi secara signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP.
2. Tingkat inflasi tidak memengaruhi secara signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP.
3. Tingkat BI *Rate* memengaruhi secara signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP.
4. Nilai tukar IDR/USD memengaruhi secara signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP.
5. Pertumbuhan PDB, laju inflasi, tingkat suku bunga BI, dan nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika memengaruhi secara signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti JAKPROP.

### **DAFTAR RUJUKAN**

- Fuadi, D. W. (2007). 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). *Jurnal Bisnis dan Strategi*, 18(1), 114–129.  
<https://doi.org/10.14710/jbs.18.1.114-129>
- Gordon, J., Canter, T., & Webb, J. (1998). The effect of international real estate securities on portfolio diversification. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 4(2), 83–91.  
<https://doi.org/10.1080/10835547.1998.12089558>
- Kompas.com. (2013, May 16). Terbukti, saham properti yang terbaik. *Kompas.com*.  
<https://bandung.kompas.com/read/2013/05/16/14391377/terbukti.saham.properti.yang.tebaik>

- Namora. (2006). *Perbandingan market performance dan karakteristik keuangan perusahaan sektor aneka industri dengan sektor property-real estate* [Thesis]. Universitas Pelita Harapan.
- Nurhidayat, R. (2011). Deteksi dini periode bearish return saham sektor properti pendekatan signal - Nonparametric. *Finance and Banking Journal*, 13(2), 110–127.  
<http://journal.perbanas.id/index.php/jkp/article/view/252>
- Pakpahan, D. H. (2004). *Potret industri properti nasional, 1997-2003*. Media Headline Pub.
- Samsul, M. (2015). *Pasar modal dan manajemen portofolio*. Erlangga.
- Sharpe, W. F., Alexander, G. J., & Bailey, J. V. (1995). *Investments*. Prentice-Hall.
- Siegel, H. (1991). The generalizability of critical thinking. *Educational Philosophy and Theory*, 23(1), 18–30. <https://doi.org/10.1111/j.1469-5812.1991.tb00173.x>
- Sugiyono. (2007). *Statistika untuk penelitian* (A. Nuryanto (ed.)). Alfabeta.
- Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan investasi: Teori dan aplikasi*. Kanisius.
- Tarigan, R. (2005). *Ekonomi regional: Teori dan aplikasi* (Rev). Bumi Aksara.