

**PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA BI RATE DAN NILAI TUKAR RUPIAH
TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
DI BURSA EFEK INDONESIA**

Suryanto

Ketua Program Studi Administrasi Bisnis Universitas Padjadjaran

Email : suryanto70@yahoo.com

ABSTRAK. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian verifikatif. Variabel independen yang digunakan adalah inflasi, suku bunga BI *Rate* dan nilai tukar rupiah serta variabel dependen yaitu harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate. Penelitian dilakukan pada 32 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode Januari 2010-April 2012. Analisis data menggunakan regresi berganda, dan uji hipotesis. Hasil penelitian menunjukkan inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Sedangkan suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Pengujian secara simultan menunjukkan inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap harga saham.

Kata Kunci: Inflasi, Suku Bunga BI *Rate*, Nilai Tukar Rupiah, Harga Saham

PENDAHULUAN

Pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2010; 26). Pasar modal sebagai sarana jual beli atas instrumen keuangan jangka panjang antara emiten dan investor. Pasar modal di Indonesia terdiri dari pasar perdana dan pasar sekunder. Pasar perdana menawarkan saham kepada masyarakat atau publik untuk pertama kalinya, sedangkan pasar sekunder, saham diperdagangkan antar investor. Investor yang akan melakukan transaksi di pasar modal memerlukan informasi dalam mengambil keputusan membeli atau menjual suatu saham.

Ada beberapa informasi yang sering dipertimbangkan oleh investor sebelum melakukan transaksi. Menurut Tandelilin (2010:343) peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pemodal di pasar modal. Sedangkan menurut Samsul (2006:201), tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang tinggi dapat menjatuhkan harga saham di pasar, sementara inflasi yang sangat rendah akan berakibat pertumbuhan ekonomi sangat lamban, dan pada akhirnya harga saham juga bergerak dengan lamban. Pendapat tersebut diperkuat oleh

penelitian yang dilakukan Raharjo (2012) bahwa inflasi berpengaruh secara positif terhadap harga saham. Hasil penelitian yang berbeda dilakukan Permana (2009) dan Kewal (2012). Mereka mengatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Informasi lain yang sering dipertimbangkan investor menurut Tandelilin (2010:343) adalah tingkat bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Tingkat suku bunga yang meningkat akan menyebabkan peningkatan suku bunga yang disyaratkan atas investasi pada suatu saham. Disamping itu tingkat suku bunga yang meningkat bisa juga menyebabkan investor menarik investasinya pada saham dan memindahkan pada investasi berupa tabungan ataupun deposito.

Gujarati (2006:130) menjelaskan hubungan yang bersifat terbalik antara harga saham dan tingkat bunga. Artinya, jika tingkat bunga tinggi maka harga saham rendah, begitu pula sebaliknya jika tingkat bunga rendah maka harga saham tinggi. Penelitian serupa dilakukan oleh Samsul (2006:201) bahwa kenaikan suku bunga pinjaman atau suku bunga deposito akan mengakibatkan turunnya harga saham. Sebaliknya, penurunan tingkat bunga pinjaman atau tingkat bunga deposito akan menaikkan harga saham di pasar. Artinya naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar. Penelitian dengan hasil yang berbeda dilakukan oleh Permana (2009) dan Raharjo (2012) bahwa suku bunga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Perubahan nilai tukar rupiah terhadap dolar berdampak terhadap setiap jenis saham, yaitu saham dapat terkena dampak positif sedangkan saham yang lainnya terkena dampak negatif. Samsul (2006:202) menjelaskan kenaikan kurs US\$ yang tajam terhadap rupiah akan berdampak negatif terhadap emiten yang memiliki utang dalam dolar sementara produk emiten tersebut dijual secara lokal. Sementara itu, emiten yang berorientasi ekspor akan menerima dampak positif dari kenaikan kurs US\$ tersebut. Ini berarti harga saham emiten yang terkena dampak negatif akan mengalami penurunan di Bursa Efek Indonesia, sementara emiten yang terkena dampak positif akan meningkatkan harga sahamnya.

Menurut Tandelilin (2010:344), menguatnya kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi perekonomian yang mengalami inflasi. Artinya, jika inflasi menurun maka dapat memberikan sinyal positif bagi para pemodal di pasar modal. Sinyal positif ini dapat mendorong pembelian saham-saham oleh investor, sehingga jika dilakukan secara bersamaan akan meningkatkan atau menguatkan nilai-nilai saham yang ada. Sedangkan penelitian Kewal (2012) menunjukkan bahwa kurs rupiah berpengaruh negatif terhadap harga saham, hubungan kurs rupiah dan harga saham berlawanan arah, artinya semakin kuat kurs rupiah terhadap US\$ (rupiah terapresiasi) maka akan meningkatkan harga saham dan sebaliknya. Hasil yang penelitian yang

berbeda dilakukan oleh Raharjo (2012) bahwa kurs rupiah tidak berpengaruh secara positif terhadap harga saham.

Berdasarkan fenomena tersebut, peneliti akan mengkaji apakah faktor inflasi, suku bunga dan nilai tukar rupiah terhadap dolar berpengaruh terhadap harga saham.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Inflasi

Menurut Tandililin (2010:342), inflasi adalah kecenderungan terjadinya peningkatan harga produk-produk secara keseluruhan sehingga terjadi penurunan daya beli uang. Sedangkan Sukirno (2006:14) menjelaskan bahwa inflasi merupakan suatu proses kenaikan harga-harga yang berbeda dalam sesuatu perekonomian.

Lebih lanjut Madura (2007:128) dan Diantoro (2010:7) menjelaskan bahwa inflasi adalah kenaikan harga-harga atas barang dan jasa dalam kurun waktu tertentu. Inflasi terjadi ketika harga-harga terus merangkak naik sebagai akibat pertumbuhan ekonomi atau terlalu banyaknya uang yang beredar di pasaran.

Inflasi merupakan salah satu variabel makro yang selalu menjadi perhatian pengambil kebijakan ekonomi. Menurut Sukirno (2006:14), masalah inflasi bersumber dari salah satu atau gabungan dari dua masalah berikut:

1. Tingkat pengeluaran agregat yang melebihi kemampuan perusahaan-perusahaan untuk menghasilkan barang-barang dan jasa.
2. Pekerja-pekerja di berbagai kegiatan ekonomi menuntut kenaikan upah.

Disamping itu menurut Sukirno (2006:15), inflasi dapat pula berlaku akibat dari:

- a. Kenaikan harga-harga barang yang impor
- b. Penambahan penawaran uang yang berlebihan tanpa diikuti oleh penambahan produksi dan penawaran barang
- c. Kekacauan politik dan ekonomi sebagai akibat pemerintahan yang kurang bertanggung jawab.

Inflasi yang berlebih selalu berdampak buruk bagi perekonomian. Menurut Sukirno (2006:15), dampak inflasi dapat menimbulkan akibat buruk kepada individu, masyarakat dan kegiatan perekonomian secara keseluruhan. Sedangkan Diantoro (2010:7) menyebutkan dampak negatif dari inflasi adalah barang-barang menjadi langka di pasaran karena para konsumen cemas dengan kenaikan harga barang di keesokan harinya sehingga mereka terkena sindrom *hoarding of goods* (menimbun barang-barang/penimbunan) karena mereka lebih tenang menyimpan barang-barang kebutuhan daripada uang.

Indikator Inflasi menurut Sukirno (2006:19) dapat menggunakan indeks harga konsumen, atau lebih dikenal dengan istilah *Consumer Price Index* (CPI) yaitu indeks harga dari barang-barang yang selalu digunakan para konsumen. Menghitung tingkat inflasi IHK dapat dilakukan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = \frac{\text{IHK}_n - \text{IHK}_0}{\text{IHK}_0}$$

Dimana:

IHK_n : Indeks Harga Konsumen periode saat ini

IHK₀ : Indeks Harga Konsumen periode lalu

2. Suku Bunga BI Rate

Menurut Widodoatmodjo (2007:207), suku bunga BI *rate* adalah suku bunga untuk menanggapi perubahan inflasi dan nilai tukar rupiah sebagai acuan untuk suku bunga perbankan seperti suku bunga tabungan dan deposito. Bank Sentral atau Bank Indonesia memiliki otoritas dalam mengubah suku bunga secara umum. Biasanya Bank Indonesia akan mengubah suku bunga BI *rate* atau SBI (Sertifikat Bank Indonesia) untuk menanggapi perubahan inflasi. Jika inflasi tinggi atau nilai tukar rupiah merosot, biasanya Bank Indonesia akan menaikkan BI *rate* dan SBI. Peningkatan suku bunga BI *rate* atau SBI harus dilakukan BI, agar masyarakat tetap bersedia menabung di bank. Demikian pula ketika nilai tukar rupiah merosot terhadap mata uang kuat, seperti dollar AS, maka BI harus menaikkan suku bunga BI *rate* atau SBI, agar diikuti oleh industri perbankan. Jika tidak dilakukan, maka masyarakat akan mencairkan tabungannya untuk ditukarkan dengan dollar AS. Perubahan suku bunga bank itu akan berdampak pada instrument investasi keuangan lainnya, seperti saham dan obligasi.

Menurut Hardanto (2006:46), suku bunga BI *rate* adalah suku bunga pasar satu bulan dan ditetapkan sebagai bagian dari kerangka kerja target inflasi Bank Indonesia (*Inflation Targeting Framework*). Bank Indonesia melaksanakan kebijakan moneter dengan menetapkan secara resmi target suku bunga, yaitu BI *rate*. BI *rate* ditetapkan pada pertemuan tiga bulanan (kuartalan) Dewan Gubernur, walaupun dapat juga ditetapkan dalam pertemuan bulanan, jika diperlukan. Penetapan BI *rate* merupakan alat utama operasi pasar BI dalam mengelola kebijakan moneter.

3. Nilai Tukar

Menguatnya nilai mata uang suatu negara terhadap negara lain dapat menandakan bahwa keadaan ekonomi negara tersebut sedang baik. Madura (2000:86) menjelaskan bahwa nilai tukar atau kurs mengukur nilai suatu valuta dari perspektif valuta lain. Sedangkan dalam Mankiw (2006:242) terjemahan Chriswan Sungkono, nilai tukar adalah nilai yang digunakan seseorang saat menukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain.

Menurut Sukirno (2006:397), nilai tukar atau kurs adalah perbandingan nilai mata uang suatu negara dengan mata uang negara lainnya. Kurs valuta asing dapat juga didefinisikan sebagai jumlah uang domestik yang dibutuhkan, yaitu banyaknya rupiah yang dibutuhkan, untuk memperoleh satu unit mata uang asing. Sedangkan menurut Salim (2010:116) kurs dari Bank Indonesia adalah kurs acuan transaksi rupiah terhadap mata uang asing lainnya.

Menurut Madura (2000:89-94) terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhinya nilai tukar, antara lain: (a) laju inflasi relative, (b) suku bunga relative, (c) tingkat pendapatan relative, (d) kontrol pemerintah, dan (e) ekspektasi. Bank menawarkan kurs jual dan kurs beli yang berbeda untuk transaksi valuta asing. Menurut Salim (2010:115-118) terdapat komponen perhitungan transaksi mata uang asing diantaranya:

- a. Kurs beli adalah harga beli pihak bank atau *money changer*. Artinya, ketika kita akan menjual mata uang asing yang kita miliki, perhitungannya didasarkan pada harga beli/harga *bid*.
- b. Kurs jual adalah harga jual pihak bank atau *money changer*. Artinya, ketika kita ingin membeli suatu mata uang asing, yang menjadi dasar perhitungan adalah harga jual/harga *ask*.
- c. Kurs tengah adalah kurs rata-rata antara kurs jual dan kurs beli. Yang dapat digunakan ketika kita ingin memperkecil kurs jual dan memperbesar kurs beli jika kita bertemu dengan lawan transaksi yang sama-sama membutuhkan.

4. Harga Saham

Seorang investor yang ingin berinvestasi di pasar modal yang berupa saham, harus mengetahui terlebih dahulu harga saham untuk menentukan pembelian saham pada suatu perusahaan. Selambar saham mempunyai nilai atau harga, suatu harga tersebut dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Dalam praktiknya terdapat beberapa saham yang diperdagangkan dibedakan menurut cara peralihan dan manfaat yang diperoleh bagi pemegang saham. Menurut Jogiyanto (2010:121-130), beberapa nilai yang berhubungan dengan saham diantaranya: (a) nilai buku (*book value*), (b) nilai pasar (*market value*), dan (c) nilai intrinsik (*intrinsic value*)

Menurut Mankiw (2006:87) terjemahan Chriswan Sungkono, harga saham yang diperdagangkan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham tersebut. Karena saham mewakili kepemilikan sebuah perusahaan, permintaan saham (dan harganya) mencerminkan persepsi publik mengenai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan di masa yang akan datang. Jika investor merasa optimis atas keadaan perusahaan perusahaan di masa yang akan datang, maka permintaan saham ditingkatkan dan harga saham juga ikut naik. Sebaliknya, jika investor merasa perusahaan akan mengalami penurunan keuntungan atau bahkan merugi, harga saham juga akan turun.

Dari beberapa jenis nilai saham, maka pengukuran harga saham dalam pasar modal termasuk ke dalam nilai pasar yaitu harga dari saham yang ditentukan oleh pelaku pasar. Harga saham tersebut merupakan harga suatu saham yang sedang berlangsung. Harga saham tersebut digunakan oleh para investor untuk membeli sejumlah saham di pasar modal. Jika pasar bursa efek sudah tutup, maka harga pasar adalah harga penutupannya (*closing price*).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dan jenis penelitiannya adalah verifikatif. Populasi pada penelitian ini adalah inflasi, suku bunga BI rate, nilai tukar rupiah terhadap dollar AS dan harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tahun Januari 2010 sampai dengan April 2012. Jumlah perusahaan yang menjadi unit analisis adalah 32 perusahaan.

Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan pengujian data panel menggunakan Housment Test dan Uji Asumsi Klasik. Uji Hipotesis menggunakan Uji t dan Uji F.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Penelitian

Hasil pengujian data panel menggunakan Housmen Tes diperoleh Random Effect dan uji asumsi klasik menyatakan bahwa tidak ada pelanggaran sehingga model regresi linier berganda dapat digunakan.

Tabel 1. Analisis Regresi Berganda

Variable	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C	7,802.98400	10.55730	0.00000
INF	-10.92139	-1.11713	0.26420
SB	-372.39940	-5.86470	0.00000
KURS	-0.52973	-12.65101	0.00000

Sumber : Data diolah penulis: Eviews, 2012

Jika dilihat pada tabel 1 dapat disusun persamaan regresi berganda :

$$HS_{it} = 7.802,984 - 10,92139.Inf_{it} - 372,3994.SB_{it} - 0,52973.KURS_{it} + w_{it}$$

Setelah mengetahui hasil dari persamaan regresi tersebut, maka dapat diinterpretasikan pengaruhnya terhadap harga saham sebagai berikut:

- (1) Variabel inflasi memiliki koefisien regresi bertanda negatif sebesar 10,92139 mengandung arti jika inflasi meningkat satu satuan maka akan terjadi pengurangan harga saham sebesar 10,92139 rupiah.
- (2) Variabel suku bunga BI *rate* memiliki koefisien bertanda negatif sebesar 372,3994 mengandung arti jika suku bunga BI *rate* meningkat satu satuan maka akan terjadi pengurangan harga saham sebesar 372,3994 rupiah.
- (3) Variabel nilai tukar rupiah memiliki koefisien bertanda negatif sebesar 0,52973 mengandung arti jika nilai tukar rupiah meningkat satu satuan maka akan terjadi pengurangan harga saham sebesar 0,52973 rupiah.
- (4) Konstanta sebesar 7.802,984 menyatakan bahwa jika variabel inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah sama dengan nol, maka nilai harga saham sebesar 7.802,984 rupiah.

Pengujian Hipotesis

Bagian ini akan dilakukan pengujian hipotesis secara parsial dan simultan untuk menguji apakah benar terdapat pengaruh antara variabel X terhadap variabel Y.

a. Pengujian Hipotesis secara Parsial (Uji t-statistik)

Uji t dilakukan untuk menguji secara parsial antara variabel X terhadap variabel Y, dimana akan menguji variabel inflasi terhadap harga saham, suku bunga BI *rate* terhadap harga saham dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham. Uji t dilakukan dengan membandingkan antara t hitung dan nilai tabel atau membandingkan nilai probabilitas dengan nilai signifikansinya.

1) Uji Hipotesis Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

(a) $H_0 : \beta_1 = 0$, berarti tidak terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

(b) $H_1 : \beta_1 \neq 0$, berarti terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode

Nilai t-statistik (t-hitung) variabel inflasi bernilai negatif sebesar -1,11713 lebih besar dari t-tabel sebesar -1,963 dan nilai probabilitas 0,26420 lebih besar dari taraf signifikan 0,05 yang artinya tidak signifikan (H_1 ditolak). Artinya inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

2) Uji Hipotesis Pengaruh Suku Bunga BI Rate terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

(a) $H_0 : \beta_2 = 0$, berarti tidak terdapat pengaruh yang signifikan dari suku bunga BI rate terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

(b) $H_1 : \beta_2 \neq 0$, berarti terdapat pengaruh yang signifikan dari suku bunga BI rate terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

Nilai t-statistik (t-hitung) variabel suku bunga BI *rate* bernilai negatif sebesar -5,86470 lebih kecil daripada t-tabel -1,963 dan nilai probabilitas sebesar 0,00000 lebih kecil dari taraf signifikan 0,05 yang artinya signifikan (H_1 diterima). Artinya suku bunga BI *rate* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

3) Uji Hipotesis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

(a) $H_0 : \beta_3 = 0$, berarti tidak terdapat pengaruh yang signifikan dari nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan Sektor

Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

- (b) $H_1 : \beta_3 \neq 0$, berarti terdapat pengaruh yang signifikan dari nilai tukar rupiah terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

Nilai t-statistik (t-hitung) variabel nilai tukar rupiah bernilai negatif sebesar -12,65101 lebih kecil dari t-tabel sebesar -1,963 dan nilai probabilitas 0.00000 lebih kecil dari taraf signifikan 0,05 yang artinya signifikan (H_1 diterima). Sehingga nilai tukar rupiah berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* secara signifikan di Bursa Efek Indonesia.

b. Pengujian Hipotesis secara Simultan (Uji F-statistik)

Uji F-statistik dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh antara inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

- 1) $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$, berarti tidak terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
- 2) $H_1 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 \neq 0$ Berarti terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 2. Pengujian Hipotesis Secara Simultan (Uji F)

F-statistic	51,65936
Prob(F-statistic)	0.000000

Sumber : Data diolah penulis: Eviews, 2012

Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai F-statistik (F hitung) sebesar 51,65936 lebih besar dari nilai F tabel sebesar 2,615 dengan nilai probabilitas F-statistik sebesar 0,0000 lebih kecil dari tingkat signifikansi 5%. Sehingga H_1 diterima. Artinya terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

2. Pembahasan Hasil Penelitian

a. Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan hasil perhitungan uji t-statistik diperoleh bahwa inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Hal ini berarti bahwa inflasi yang terjadi sama sekali tidak mempengaruhi terhadap perubahan harga saham. Kondisi ini dapat dipahami, karena inflasi yang terjadi pada periode yang diteliti relatif stabil. Walaupun inflasi tren nya menurun, dan harga saham tren

nya naik, tetapi penurunan inflasi tidak mempengaruhi harga saham secara signifikan. Investor dan trader masih mempercayai bahwa keadaan inflasi tidak akan terlalu berpengaruh terhadap perubahan harga saham karena kondisi inflasi yang terjadi masih dalam batas wajar.

Tabel 3. Data Inflasi IHK (%) Periode Januari 2010 – April 2012

Bulan	Inflasi IHK	Bulan	Inflasi IHK (%)
Januari 2010	3,72	Maret 2011	6,65
Februari 2010	3,81	April 2011	6,16
Maret 2010	3,43	Mei 2011	5,98
April 2010	3,91	Juni 2011	5,54
Mei 2010	4,16	Juli 2011	4,61
Juni 2010	5,05	Agustus 2011	4,79
Juli 2010	6,22	September 2011	4,61
Agustus 2010	6,44	Oktober 2011	4,42
September 2010	5,80	November 2011	4,15
Oktober 2010	5,67	Desember 2011	3,79
November 2010	6,33	Januari 2012	3,65
Desember 2010	6,96	Februari 2012	3,56
Januari 2011	7,02	Maret 2012	3,97
Februari 2011	6,84	April 2012	4,50

Sumber: Bank Indonesia (data diolah), 2012

Stabilnya inflasi, membuat para investor tidak terlalu memperhatikan komponen inflasi dalam mempertimbangkan penjualan atau pembelian terhadap saham Sektor Properti dan Real Estate. Saham sektor Properti dan Real Estate tren nya cenderung naik walaupun inflasi ada di kisaran 3,56 sampai 7,02.



Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah 2012

Tidak terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi terhadap harga saham juga bisa disebabkan oleh para investor atau trader lebih banyak mempertimbangkan faktor lain, seperti faktor fundamental perusahaan dan analisis teknikal.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Permana (2009) bahwa Inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham.

Naumun, hasil ini berbeda dengan yang diungkapkan oleh Tandelilin (2010:343), peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pemodal di pasar modal. Hal ini berarti, jika inflasi naik maka akan menurunkan harga saham dan sebaliknya jika inflasi menurun akan menaikkan harga saham.

b. Pengaruh Suku Bunga BI Rate terhadap Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

Hasil uji t-statistik diperoleh bahwa suku bunga BI *rate* berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Pengaruh suku bunga BI *rate* terhadap harga saham dapat dilihat dari hasil regresi berganda bertanda negative. Artinya suku bunga BI *rate* memiliki pengaruh yang negatif terhadap harga saham sehingga jika terjadi penambahan variabel suku bunga BI *rate* sebesar 1% maka akan mengurangi harga saham sebesar 372,3994 rupiah.

Suku bunga BI *rate* menjadi patokan bagi investor untuk mengestimasi apakah nantinya suku bunga bank seperti suku bunga deposito atau suku bunga kredit akan naik atau turun. Berdasarkan kaitannya dengan investasi, jika suku bunga BI *rate* naik maka *return* investasi yang terkait dengan suku bunga seperti deposito akan naik juga. Kondisi seperti ini akan menarik minat investor yang sebelumnya berinvestasi di saham untuk memindahkan dananya dari saham ke dalam deposito. Jika sebagian besar investor melakukan tindakan yang sama maka banyak investor yang akan menjual saham untuk berinvestasi dalam bentuk deposito. Jika banyak pihak yang menjual saham, maka harga saham akan turun. Hal tersebut disebabkan oleh banyak investor yang lebih memilih berinvestasi di deposito karena bunga yang ditawarkan oleh bank lebih tinggi dibandingkan berinvestasi dalam bentuk saham yang beresiko.

Sebaliknya pada saat suku bunga BI *rate* diturunkan, suku bunga deposito akan ikut turun juga. Sehingga investor akan mencari alternatif yang memberikan hasil investasi lebih tinggi dibandingkan deposito yaitu salah satunya saham. Akibatnya terjadi permintaan yang besar pada saham yang menyebabkan harga saham naik. Naiknya harga saham yang terus meningkat akan meningkatkan pula jumlah *return* investor berupa *capital gain* yang cukup menarik bagi investor.

Disisi lain, Sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu bentuk sektor real yang sangat mengandalkan kredit perbankan berupa KPR (Kredit Pemilikan Rumah), sehingga karakteristik dari industri properti dan *real estate* ini sangat peka terhadap perubahan suku bunga. Naiknya suku bunga BI *rate* ini akan menjadi patokan kenaikan suku bunga kredit. Tingginya suku bunga kredit tentunya akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk menunda pembelian produk properti dan *real estate*. Hal ini akan menyebabkan turunnya penerimaan perusahaan properti yang bersangkutan dan selanjutnya akan mempengaruhi keputusan investor untuk tidak berinvestasi pada saham properti. Namun, jika suku bunga perbankan (BI *rate*) turun, maka akan banyak orang mengajukan kredit ke bank. Salah satunya kredit KPR, maka akan banyak

orang yang akan membeli rumah atau apartemen dan harga saham pun meningkat akibat banyaknya pembelian rumah serta kinerja perusahaan yang baik.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Gujarati (2006), Samsul (2006), dan Tandelilin (1010) yang mengatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara suku bunga dan harga saham. Namun, hasil penelitian ini berbeda dengan yang dilakukan Permana (2009) dan Raharjo (2012) bahwa tingkat bunga tidak mempengaruhi harga saham perusahaan.

c. Pengaruh Nilai Tukar Rupiah terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

Nilai tukar atau kurs adalah mengukur nilai suatu valuta dari perspektif valuta lain. Nilai tukar juga dapat didefinisikan sebagai perbandingan nilai mata uang suatu negara dengan mata uang negara lainnya.

Berdasarkan hasil uji t-statistik menunjukkan nilai tukar rupiah berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Pengaruh nilai tukar rupiah dilihat dari hasil regresi linear berganda yang bertanda negatif, artinya jika terjadi penambahan variabel nilai tukar rupiah sebesar 1 rupiah akan mengurangi harga saham sebesar 0,52973. Hal tersebut menunjukkan bahwa nilai tukar rupiah berpengaruh negatif terhadap harga saham artinya jika angka rupiah menurun (nilainya terapresiasi) maka harga saham akan meningkat. Sebaliknya jika angka rupiah meningkat (nilainya terdepresiasi) maka harga saham akan menurun.

Menguat dan melemahnya nilai tukar suatu negara menandakan keadaan ekonomi negara tersebut. Jika nilai mata uang sedang menguat menandakan keadaan ekonomi negara tersebut sedang baik, dimana akan banyak investor yang menanamkan modalnya. Kondisi rupiah yang menguat menjadi pertimbangan para investor dalam membeli saham, apabila nilai rupiah melemah investor cenderung akan menjual saham atau tidak membeli saham karena menghindari resiko yang ada, dan bagi investor atau orang yang 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 saham dan harga saham pun menurun.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Samsul (2006) dan Kewal (2012) bahwa kurs (nilai tukar) rupiah berpengaruh negatif terhadap harga saham, hubungan kurs rupiah dan harga saham berlawanan arah, artinya semakin kuat kurs rupiah terhadap US Dollar maka akan meningkatkan harga saham dan sebaliknya. Namun, hasil penelitian ini berbeda dengan yang

dikatakan Tandelilin (2010:344) bahwa nilai tukar merupakan sinyal positif, artinya jika nilai tukar terapresiasi maka harga saham akan meningkat begitu juga sebaliknya jika nilai tukar mengalami depresiasi maka harga saham akan mengalami penurunan. Lain lagi dengan hasil penelitian yang dilakukan Raharjo (2012) bahwa nilai tukar tidak ada pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

d. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga BI Rate dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan hasil perhitungan sebelumnya, dalam bagian ini akan dibahas hasil penelitian secara simultan yaitu pengaruh inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah terhadap harga saham. Dalam investasi saham di pasar modal seorang investor membutuhkan beberapa informasi untuk membantunya dalam melakukan pengambilan keputusan. Pasar modal yang efisien merupakan pasar yang mencerminkan semua informasi yang relevan terhadap harga sekuritas saham. Informasi relevan tersebut salah satunya dengan melihat kondisi makro ekonomi yaitu dalam penelitian ini adalah inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah. Dengan melihat kondisi makro ekonomi tersebut, maka dapat membantu investor untuk melakukan pengambilan keputusan yaitu pembelian atau penjualan saham. Karena harga saham merupakan hal yang penting bagi investor yang nantinya digunakan investor untuk memprediksi naik turunnya harga saham dan nantinya menghasilkan *return*.

Hasil penelitian yang dilakukan dengan menggunakan uji F-statistik menunjukkan bahwa inflasi, suku bunga BI *rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate.

KESIMPULAN

1. Inflasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Artinya walaupun inflasi mengalami kenaikan atau penurunan tidak berpengaruh terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate.
2. Suku bunga BI *rate* berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Suku bunga BI *rate* menunjukkan adanya kausalitas berlawanan atau negatif dengan harga saham. Artinya apabila suku bunga BI *rate* meningkat maka harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate akan turun. Begitu pula sebaliknya apabila suku bunga BI *rate* menurun maka harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate akan naik.
3. Nilai tukar rupiah berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Nilai tukar rupiah menunjukkan adanya kausalitas berlawanan dengan harga

saham. Artinya apabila nilai tukar rupiah naik (nilainya terapresiasi) maka harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate akan turun. Begitu pula sebaliknya apabila nilai tukar rupiah turun (nilainya terderesiasi) maka harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate akan naik.

4. Terdapat pengaruh yang signifikan dari inflasi, suku bunga *BI rate* dan nilai tukar rupiah secara simultan terhadap harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Hal ini berarti jika inflasi, suku bunga *BI rate* dan nilai tukar rupiah mengalami perubahan maka akan berdampak pada perubahan harga saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate.

DAFTAR PUSTAKA

- Case, Karl E. & Fair, Ray C. 2007. Prinsip-Prinsip Ekonomi, Edisi 8, Terjemahan Y. Andri Zaimur. Erlangga: Jakarta
- Diantoro, Yimi S.T. 2010. Emas, Investasi & Pengolahannya. Jakarta: PT Gramedia
- Gujarati, Damodar N. 2006. Dasar-dasar Ekonometrika, Jilid I. Alih Bahasa: Julius A. Mulyadi S.E. Jakarta: Erlangga
- & Porter, Dawn C. 2011. Dasar-dasar Ekonometrika Buku 1&2. Edisi 5. Penerjemah: Eugenia Mardanugraha, dkk. Jakarta: Salemba Empat
- Jogiyanto. 2010. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Yogyakarta: BPFE
- Kasmir. 2008. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Kewal, Suramaya Suci. 2012. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Kurs, dan Pertumbuhan PDB terhadap Indeks Harga Saham Gabungan. <http://journal.uny.ac.id/index.php/economia/article/view/801/625>, diakses tanggal 10 Juni 2012
- Madura, Jeff. 2000. International Financial Management. Jakarta: Erlangga
- . 2007. Pengantar Bisnis Buku I. Edisi 4. Penerjemah: Ali Akbar Yulianto dan Krista. Jakarta: Salemba Empat
- Mankiw, N. Gregory. 2006. Pengantar Ekonomi Makro, Edisi Tiga. Penerjemah Chriswan Sungkono. Jakarta: Salemba Empat
- Permana, Yogi. 2009. Pengaruh Fundamental Keuangan, Tingkat bunga dan Tingkat Inflasi Terhadap Pergerakan Harga Saham (Studi Kasus Perusahaan Semen Yang Terdaftar Di BEI). ejournal.gunadarma.ac.id/index.php/ekbis/article/view/302/242, diakses tanggal 10 Juni 2012
- Raharjo, Sugeng. 2012. Pengaruh Inflasi, Nilai Kurs Rupiah, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Harga Saham di Bursa Efek Indonesia. e-journal.stie-aub.ac.id/index.php/probank/article/view/84, diakses tanggal 10 Juni 2012

- Samsul, Mohamad. 2006. Pasar Modal dan Manajemen Portofolio. Jakarta: Erlangga
- Sukirno, Sadono. 2006. Makro Ekonomi Teori Pengantar. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sunariyah, S. E., M. Si. 2004. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Tandelilin, Eduardus. 2010. Portofolio dan Investasi – Teori dan Aplikasi. Yogyakarta: Kanisius
- Widarjono, Agus. 2005. Ekonometrika: Teori dan Aplikasi untuk Ekonomi dan Bisnis. Ekononisia : Yogyakarta