ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI
(Studi Pada Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia)

Hedwigis Esti Riwayati
(Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Institut Keuangan Perbankan dan Informatika Asia Perbanas)
e-mail : hedwigis.esti@perbanas.id

I Putu Jayantara
(S-1 Manajemen, Institut Keuangan Perbankan dan Informatika Asia Perbanas)
e-mail : iputujayantara@gmail.com

ABSTRACT
Stock price index can be influenced by various factors both internal and external factors. This study aims to analyze the external factors that influence the stock price index including: the exchange rate of the rupiah, the SBI interest rate, and inflation. The population uses 56 property sector companies listed on the Indonesian Stock Exchange. The sampling technique uses saturated samples so that the entire population is sampled. The analytical tool in this study uses the Ordinary Least Square method which is processed by the E-views 9. The research results show that the strengthening of the rupiah exchange rate results in a decrease in the stock price index of the property sector listed on the Indonesia Stock Exchange. While changes in SBI interest rates and inflation did not affect fluctuations in the property sector stock price index. In this study shows that the exchange rate, SBI interest rates, and inflation are able to explain the stock price index of the property sector

Keywords : *exchange rates, SBI interest rates, inflation, property sector stock price index*

ABSTRAK
Indeks harga saham dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor baik faktor internal maupun faktor eksternal. Tujuan penelitian menganalisis faktor-faktor eksternal yang memengaruhi indeks harga saham diantaranya: kurs rupiah, tingkat bunga SBI, dan inflasi. Populasi menggunakan 56 perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik sampling menggunakan sampel jenuh sehingga seluruh populasi menjadi sampel. Alat analisis dalam penelitian menggunakan metode Ordinary Least Square yang diolah dengan program Eviews 9. Hasil penelitian diperoleh bahwa menguatnya kurs rupiah mengakibatkan menurunnya indeks harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan perubahan tingkat bunga SBI dan inflasi tidak memengaruhi fluktuasi indeks harga saham sektor properti. Temuan penelitian menyatakan bahwa kurs rupah, tingkat bunga SBI, dan inflasi mampu menjelaskan indeks harga saham sektor properti

Kata kunci: *Nilai tukar, tingkat bunga SBI, inflasi, indeks harga saham sektor properti*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan perekonomian di Indonesia saat ini masih terbilang cukup baik di saat kondisi perekonomian Global yang tidak pasti akibat perang dagang antara Tiongkok dengan Amerika Serikat. Berkembangnya pasar modal dalam negeri merupakan sinyal positf bagi perekonomian negara. Bagi perusahaan yang memerlukan dana lebih banyak dapat memilih pasar sekuritas atau pasar modal sebagai salah satu alternatif yang bisa digunakan untuk suntikan dana bagi perusahaan. Para penanam modal dapat memilih berbagai bentuk investasi lain di pasar modal. Pasar modal berperan sebagai intermediasi antara para penanam modal dengan perusahaan swasta maupun pemerintah melalui perdagangan surat berharga jangka panjang dalam bentuk surat hutang (obligasi) dan bukti kepemilikan perusahaan (saham). Berkembangnya pasar sekuritas saat ini membuat para investor memerlukan informasi yang lengkap dan akurat untuk menentukan investasi yang sebaiknya akan dipilih. Informasi yang diperlukan oleh para investor terlihat pada Indeks Harga Saham yang mencerminkan fluktuasi harga saham beberapa perusahaan. Informasi mengenai indeks harga saham saat ini dapat dilihat melalui berbagai media baik media cetak maupun media elektronik. Terdapat beberapa penggolongan jenis indeks harga saham di Indonesia salah satunya adalah indeks harga saham sektoral. Salah satu sektoral yang sangat berkembang saat ini adalah *real estate* termasuk sektor properti. Perkembangan sektor properti di suatu negara dapat menjadi tanda naik turunnya perekonomian negara tersebut. Pertumbuhan sektor properti di Indonesia menunjukkan meningkatnya selera masyarakat untuk berinvestasi di industri properti (Mardiyanti & Rosalina, 2013).

Di Indonesia, sektor properti berada di posisi teratas pada kuartal empat tahun 2018, dengan angka 2,11 persen, disusul sektor konsumer di posisi kedua dengan angka 1,73 persen, dan posisi ketiga ditempati sektor tambang dengan angka 1,44 persen. Bagi para investor sebelum menanamkan modal pada sektoral properti dapat memperhitungkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi naik dan turunnya indeks harga saham. Salah satu faktor yang sangat memengaruhi kenaikan dan penurunan indeks harga saham adalah faktor makroekonomi diantaranya kurs rupiah (nilai tukar), tingkat bunga, serta tingkat inflasi suatu negara.

Kurs adalah perbandingan satuan mata uang suatu negara dengan satuan mata uang negara lainnya. Penentuan kurs mata uang suatu negara berdasarkan kekuatan penawaran dan permintaan mata uang yang berlaku di negara. Permintaan dan penawaran terhadap mata uang rupiah sangat mempengaruhi fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing (Mankiw, 2016). Apabila kurs rupiah menguat maka hal tersebut menunjukkan tanda positif bagi penanam modal untuk melakukan investasi. Penguatan kurs rupiah memberikan indikasi bahwa perekonomian di Indonesia dalam keadaan yang baik. Naiknya kurs rupiah dibandingkan nilai mata uang negara lain dapat mengakibatkan turunnya biaya produksi yang diawali dari turunnya biaya impor bahan baku. Kondisi tersebut berakibat pada turunnya tingkat bunga di pasaran yang pada akhirnya dapat meningkatkan investasi (Tandelilin, 2017). Sebaliknya pada saat kurs rupiah melemah, investor (khususnya investor asing) akan cenderung menanamkan modalnya di negara lain.

Tingkat bunga adalah harga dari penggunaan dana investasi, serta salah satu faktor terpenting yang dapat memengaruhi harga saham (Tandelilin, 2017). Pada saat suku bunga di masyarakat mengalami kenaikan maka menurunkan permintaan terhadap surat berharga termasuk saham yang akan mengakibatkan turunnya harga dari surat berharga tersebut. Demikian juga sebaliknya apabila tingkat bunga menurun, maka permintaan terhadap surat berharga akan meningkat yang mengakibatkan naiknya harga dari surat berharga. Tandelilin (2017), menjelaskan bahwa tingginya tingkat bunga dapat memengaruhi nilai aliran kas perusahaan yang pada akhirnya dapat menyebabkan kurang menariknya investasi di perusahaan tersebut. Biaya modal perusahaan juga akan meningkat karena tingginya

tingkat bunga dimasyarakat. Dengan demikian semakin besar suku bunga, maka akan semakin rendah tingkat permintaan akan investasi, termasuk investasi dalam saham. Sehingga ketika permintaan terhadap surat berharga berkurang, maka harga saham akan turun.

Dalam penelitian ini sebagai proksi tingkat bunga menggunakan suku bunga acuan Bank Indonesia (*BI Rate)*. Suku bunga acuan Bank Indonesia merupakan suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan mencerminkan kekuatan otoritas moneter yang diumumkan kepada publik. *BI Rate* digunakan untuk mengarahkan suku bunga SBI berjangka 1 (satu) bulan. Penetapan *BI Rate* dilakukan agar dapat memengaruhi tingkat bunga Pasar Uang Antar Bank (PUAB), tingkat bunga simpanan (tabungan dan deposito), suku bunga kredit, dan suku bunga lainnya dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) bulan. Pengumuman *BI Rate* disampaikan oleh Dewan Gubernur BI melalui Rapat Dewan Direksi Gubernur (RDG) yang diadakan sebulan sekali. *BI Rate* diterapkan dalam operasi moneter yang dijalankan oleh BI melalui pengelolaan likuiditas di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter. Fungsi utama *BI Rate* adalah mengendalikan tingkat inflasi melalui pengendalian peredaran uang. BI akan melakukan koreksi terhadap *BI Rate* apabila terjadi kenaikan atau penurunan inflasi yang melebihi atau di bawah tingkat inflasi yang ditargetkan pemerintah. Penetapan *BI Rate* harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak mengganggu stabilitas ekonomi dan moneter. Apablia *BI Rate* terlalu tinggi akan membuat sektor rill dalam keadaan sulit karena bank-bank lebih menyukai menyimpan dana di BI agar mendapatkan keuntungan. Sebaliknya, apabila *BI Rate* terlalu rendah maka bank-bank akan mengalami kesulitan dana karena minat masyarakat untuk menyimpan uang di bank akan semakin rendah dan dapat menghambat kinerja bank-bank.

Inflasi merupakan kenaikan harga-harga barang secara umum dan terus-menerus dalam waktu tertentu (Mankiw, 2016). Inflasi dapat terjadi dikarenakan oleh berbagai faktor seperti meningkatnya pengeluaran masyarakat, jumlah uang beredar yang meningkatkan konsumsi masyarakat, serta akibat dari adanya ketidaklancaran distribusi barang. Inflasi merupakan salah satu indikator yang dapat menyebabkan kenaikan harga barang dan jasa dalam periode tertentu. Dengan adanya kenaikan inflasi akan membuat biaya produksi menjadi meningkat. Oleh sebab itu, tingkat inflasi juga menjadi salah satu faktor penting yang harus dipertimbangkan oleh para penanam modal sebelum berinvestasi. Tandelilin (2017) menjelaskan bahwa tingginya tingkat inflasi dapat menurunkan pendapatan riil dari investasi yang diperoleh penanam modal. Sebaliknya penurunan inflasi dapat menjadi pertanda baik bagi penanam modal, karena inflasi yang rendah akan menurunkan risiko daya beli uang dan risiko penurunan pendapatan riil.

Beberapa peneliti sebelumnya telah melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga saham. Dari hasil penelitiannya terdapat beberapa perbedaan hasil yang diperoleh. Penelitian Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); dan Lukisto & Anastasia (2014), menunjukkan bahwa kurs rupiah berpengaruh positif signifikan terhadap indeks harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Agustina (2015) dan Luthfiana (2018), yang menyatakan bahwa kurs rupiah semakin menguat maka akan mengakibatkan menurunnya indeks harga saham. Sedangkan penelitian Nasution (2014) dan Kohar dkk. (2018) menemukan hasil yang berbeda dimana hasil penelitiannya menyatakan bahwa kurs rupiah tidak dapat memengaruhi indeks harga saham. Atau dengan kata lain fluktuasi kurs rupiah tidak akan memengaruhi indek harga saham.

Naik turunnya tingkat inflasi yang terjadi di suatu negara akan memengaruhi indeks harga saham negara yang bersangkutan. Hasil penelitian Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); Nasution (2014); Kohar dkk. (2018); Luthfiana (2018) dan Hidayat dkk. (2019), menyatakan bahwa semakin tinggi tingkat inflasi maka akan mengakibatkan daya beli masyarakat terhadap berbagai asset menurun yang pada akhirnya akan menurunkan indeks harga saham. Jadi menurut Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); Nasution (2014); Kohar dkk. (2018); Luthfiana (2018) dan Hidayat dkk. (2019), tingkat inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indek harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian yang diperoleh Lukisto & Anastasia (2014) dan Agustina (2015) yang menyatakan bahwa indeks harga saham tidak akan dipengaruhi oleh naik turunnya tingkat infklasi suatu negara.

Menurut Tandelilin (2017) semakin tinggi tingkat bunga maka akan menyebabkan turunnya harga saham yang disebabkan oelh menurunnya selera permintaan masyarakat teradap surat berharga. Hasil penelitian Lukisto & Anastasia (2014) menyatakan hal yang sama seperti yang disampaikan oleh Tandelilin (2017). Dimana Lukisto & Anastasia (2014) dengan tegas menyatakan bahwa naiknya tingkat bunga menyebabkan turunnya indeks harga saham. Sedangkan menurut Kohar dkk. (2018) dalam penelitiannnya menyatakan tingginya tingkat bunga menyebabkan semakin tingginya indek harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); Nasution (2014); Agustina (2015); dan Luthfiana (2018) menyatakan bahwa naik turunnya suku bunga tidak dapat memengaruhi indeks harga saham.

Analisis teknikal dan analisis fundamental merupakan analisis dilakukan oleh penanam modal untuk memaksimalkan keuntungan dari investasinya serta meminimalkan risikonya. Analisis teknikal merupakan kajian mengenai reaksi pasar, terutama dalam hal penggunaan grafik untuk meramalkan harga di masa yang akan datang (Murphy, 1999). Analisis fundamental menganalisis seluruh faktor yang relevan dalam memengaruhi harga untuk mendapatkan nilai intrinsiknya, mencakup analisis industri, analisis ekonomi serta analisis internal perusahaan.

Analisis ekonomi merupakan salah satu analisis yang perlu dilakukan penanam modal dalam keputusan investasinya. Menurut Tandelilin (2017), diperlukan adanya analisis ekonomi untuk melihat hubungan antara lingkungan makro dengan kinerja pasar surat berharga. Pasar surat berharga menggambarkan keberadaan kondisi perekonomian secara makro dengan melihat nilai keuntungan yang akan diperoleh penanam modal. Dengan demikian, untuk mengestimasi aliran kas, bunga, ataupun premi risiko dari suatu sekuritas, maka harus mempertimbangkan analisis ekonomi.

Indeks harga saham menurut Samsul (2016) dipengaruhi oleh faktor makro ekonomi. Faktor makro ekonomi yang terdiri dari: tingkat bunga, inflasi, pertumbuhan ekonomi, pendapatan per kapita dan nilai tukar atau kurs dapat memengaruhi kinerja saham sekaligus kinerja perusahaan secara langsung. Penelitian Thobarry (2009); Lukisto & Anastasia (2014); Agustina (2015); dan Luthfiana (2018) menyatakan bahwa indikator makro ekonomi yang terdiri dari:

kurs rupiah, tingkat bunga SBI, dan inflasi layak untuk menjelaskan indeks harga saham.

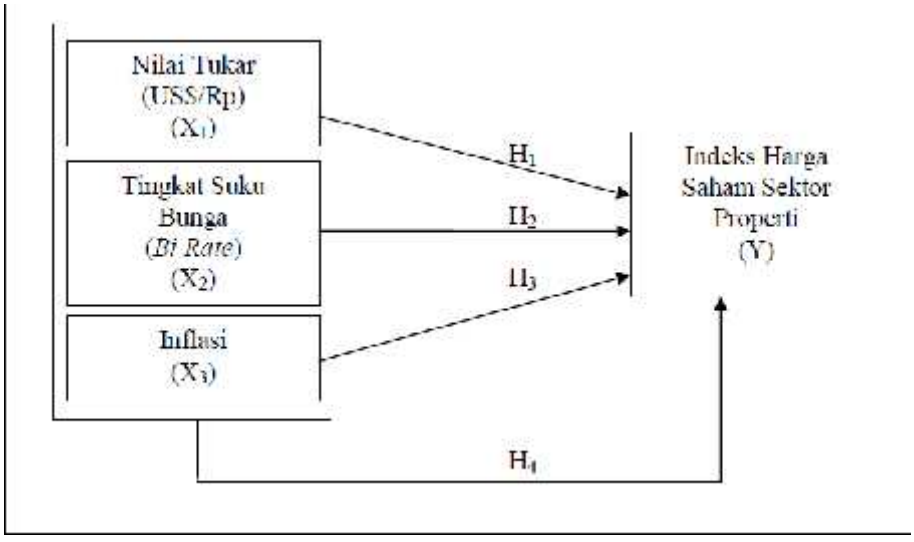
Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya masih terdapat hasil penelitian yang berbeda (*reserch gap*) mengenai faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga saham. Sehingga masih perlu adanya penelitian yang menganalisis tentang beberapa faktor yang memengaruhi indeks harga saham. Untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga saham penelitian ini menggunakan indikator makroekonomi yang meliputi: kurs rupiah, tingkat bunga SBI dan inflasi. Penelitian ini bertujuan menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebagai berikut:

H1: menguatnya kurs rupiah (US$/Rp) akan menaikkan indeks harga saham.
H2: menaiknya tingkat bunga SBI akan menurunkan indeks harga saham.
H3: menaiknya inflasi akan menurunkan indeks harga saham.
H4: Model yang dipakai dalam penelitian ini layak untuk menjelaskan Indeks Harga Saham Sektor Properti

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian kausal. Penelitian kausal merupakan penelitian yang dilakukan untuk menentukan hubungan sebab akibat (Sugiyono, 2017). Penelitian kausal dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan data dan alat analisis kuantitatif. Data kuantitatif merupakan data yang diukur dengan skala numerik atau angka. Data dalam penelitian ini menggunakan data runtut waktu (*time series*) yaitu data yang disusun menurut waktu pada suatu periode tertentu. Variabel yang digunakan dalam penelitian terdiri dari variabel bebasdan variabel terikat. Variabel bebas yang digunakan meliputi: kurs rupiah, tingkat bunga SBI, dan inflasi. Sedangkan variabel terikat yang digunakan adalah indeks harga saham. Objek penelitian yang dipilh adalah perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kerangka pemikiran pada Gambar 1, digunakan untuk membuktikan apakah kurs rupiah (US$/Rp), tingkat bunga SBI, dan inflasi memengaruhi Indeks Harga Saham Sektor Properti dengan menggunakan data yang diambil dari bulan Januari 2009 – Desember 2018.

Gambar 1 Kerangka Pemikiran



Sumber: Peneliti (2019)

Populasi dalam penelitian ini adalah indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2018 sebanyak 56 perusahaan bergerak bidang properti. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode sampling jenuh, yaitu teknik penentuan sampel semua anggota populasi digunakan sebagai sampel (Sugiyono, 2017). Sampel pada penelitian ini adalah indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2018 sebanyak 56 perusahaan sektor properti.

Metode analisis data menggunakan aplikasi statistik *Eviews 9.0* dengan menggunakan analisis data kuantitatif. Analisis data kuantitatif digunakan untuk menguji hipotesis pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat yang telah dirumuskan sebelumnya. Selain itu analisis data juga digunakan untuk menguji apakah variabel bebas yang meliputi: kurs rupiah (US$/Rp), tingkat bunga (*BI Rate)*, dan inflasi layak untuk menjelakan variabel terikat yaitu indeks harga saham.

HASIL & PEMBAHASAN

Hasil pengujian hipotesis pengaruh kurs (nilai tukar) rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat, tingkat bunga SBI dan inflasi terhadap indeks harga saham sektor properti dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1
Hasil Uji Hipotesis Partial (Uji t)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	930.9498	229.9075	4.049236	0.0001
KURS	-0.039621	0.008581	-4.617461	0.0000
SB_SBI	-19.19626	14.27443	-1.344800	0.1814
INFLASI	-2.386495	2.816989	-0.847180	0.3987

Sumber: Data diolah dengan Eviews 9 (2019)

Berdasarkan hasil pengujian pada Tabel 1, diketahui bahwa Nilai Tukar (US$/Rp) atau kurs rupiah semakin menguat maka akan menyebabkan menurunnya IHS (Indeks Harga Saham) Sektor Properti. Hasil ini menggambarkan bahwa kurs rupiah semakin menguat mengakibatkan IHS properti semakin turun. Hal tersebut terjadi karena Nilai tukar (US$/IDR) semakin menguat akan membuat naiknya harga bahan baku material sehingga penjualan properti menjadi turun membuat sentimen negatif di pasar modal khususnya sektor properti. Temuan penelitian ini didukung dengan temuan penelitian yang dilakukan oleh Agustina (2015) dan Luthfiana (2018) yang menemukan bahwa menguatnya Nilai Tukar (US$/IDR) akan menagakibatkan turunnya Indeks Harga Saham. Namun berbeda dengan hasil penelitian Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); dan Lukisto & Anastasia (2014), yang menunjukkan bahwa menguatnya nilai tukar akan menaikkan Indeks Harga Saham Sektor Properti. Berbeda juga dengan hasil penelitian yang dilakukan Nasution (2014) dan Kohar dkk. (2018) yang memperoleh hasil bahwa menguatnya kurs rupiah tidak dapat memengaruhi pergerakan indeks harga saham.

Suku bunga SBI tidak berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti. Selama periode penelitian dari tahun 2009 sampai 2018 pergerakkan suku bunga SBI relatif stabil membuat investor kurang tertarik berinvestasi di instrumen pasar uang sehingga investor lebih memilih berinvestasi di instrumen pasar modal seperti saham sektor properti karena memberikan imbal hasil yang lebih tinggi ketimbang di pasar uang. Hal ini yang membuat Suku bunga SBI

selama periode penelitian dari tahun 2009 sampai tahun 2018 tidak mempengaruhi pergerakan dari Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia. Temuan penelitian ini relevan dengan temuan penelitian yang dilakukan Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); Nasution (2014); Agustina (2015); dan Luthfiana (2018) yang mendapatkan hasil bahwa tingkat bunga tidak dapat memengaruhi Indeks Harga Saham. Dan berbeda dengan hasil penelitian Lukisto & Anastasia (2014) yang memperoleh hasil bahwa menaiknya tingkat bunga SBI akan menurunkan indeks harga saham. Sedangkan penelitian Kohar dkk. (2018) memperoleh hasil bahwa menaiknya tingkat bunga SBI mampu mendorong kenaikkan IHS.

Tingkat Inflasi di Indonesia selama periode penelitian tahun 2009 sampai 2018 masih dapat dikatakan sebagai tingkat inflasi ringan dan masih dapat dikendalikan oleh pemerintah dan Bank Indonesia sehingga tidak berdampak signifikan terhadap Indeks Harga Saham sektor properti di Indonesia. Fluktuasi inflasi di Indonesia tidak mampu memengaruhi perubahan indeks harga saham. Temuan dari penelitian ini didukung dengan hasil penelitian Lukisto & Anastasia (2014) dan Agustina (2015) yang menyatakan bahwa inflasi tidak mampu memengaruhi perubahan Indeks Harga Saham sektor properti. Berbeda dengan hasil penelitian Thobarry (2009); Mardiyati & Rosalina (2013); Nasution (2014); Luthfiana (2018); Kohar dkk. (2018); dan Hidayat dkk. (2019) yang memperoleh hasil bahwa menaiknya tingkat inflasi dapat menyebabkan turunnya indeks harga saham.

Uji kelayakan/*Goodness of fit test* digunakan untuk menguji apakah model yang dipergunakan dalam penelitian ini layak atau tidak layak untuk melakukan fungsi prediksi terhadap indeks harga saham.

Tabel 2
Hasil Uji *Goodness of fit*

R-squared	0.978981	Mean dependent var	367.6769
Adjusted R-squared	0.977865	S.D. dependent var	148.1415
S.E. of regression	22.04017	Akaike info criterion	9.118635
Sum squared resid	54891.91	Schwarz criterion	9.281238
Log likelihood	-540.1181	Hannan-Quinn criter.	9.184669
F-statistic	877.1903	Durbin-Watson stat	2.022747
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: Data diolah dengan Eviews 9 (2019)

Nilai Prob (F-*statistic*) sebesar 0,000000 < 0,05 dengan menggunakan derajat kesalahan α sebesar 5 persen (0,05) menunjukkan bahwa probabilitas (F-*statistic*) lebih kecil dari 0,05, maka H4 diterima dengan kata lain nilai tukar (US$/Rp), tingkat bunga SBI, dan inflasi layak digunakan untuk menjelaskan Indeks Harga Saham Properti di Bursa Efek Indonesia periode 2009 - 2018. Nilai koefisien determinasi (*Adjusted* R^2) sebesar 0,977865 maka dapat diartikan bahwa sebesar 98 persen fluktuasi indeks harga saham sektor properti dapat dipengaruhi oleh 3 (tiga) variabel bebas yang meliputi kurs rupiah, tingkat bunga SBI dan inflasi. Sedangkan sisanya sebesar 2 (dua) persen dipengaruhi oleh variabel lain seperti faktor internal perusahaan, harga saham sektor luar negeri serta pendapatan perkapita yang tidak dimasukkan dalam model penelitian. Hasil penelitian ini didukung

oleh hasil penelitian Thobarry (2009); Lukisto & Anastasia (2014); Agustina (2015); dan Luthfiana (2018) yang menyatakan bahwa nilai tukar (IDR/US$), inflasi, dan suku bunga SBI layak untuk menjelaskan perubahan indeks harga saham sektor properti.

SIMPULAN & SARAN

Menaiknya kurs rupiah (US$/Rp) pada periode bulan Januari 2009 – Desember 2018 akan menyebabkan turunnya indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Hal tersebut terjadi karena semakin menguatnya nilai tukar (US$/Rp) akan berdampak bagi para penanam modal tidak tertarik untuk berinvestasi di bidang properti. Menguatnya nilai tukar (US$/Rp) membuat naiknya harga bahan baku material sehingga penjualan properti menjadi turun yang pada akhirnya terjadi sentimen negatif di pasar modal khususnya sektor properti.

Tingkat bunga SBI tidak mampu memengaruhi perubahan indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode Desember 2009 – Desember 2018. Hasil ini disebabkan karena selama periode penelitian dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2018 pergerakan suku bunga SBI relatif stabil membuat investor kurang tertarik berinvestasi di pasar uang. Penanam modal lebih lebih tertarik untuk berinvestasi di instrumen pasar sekuritas atau pasar surat berharga seperti saham sektor properti. Perubahan perilaku investasi ini disebabkan karena pasar surat berharga memberikan imbal hasil yang lebih tinggi ketimbang di pasar uang. Hal ini yang membuat Suku bunga SBI selama periode penelitian dari tahun 2009 sampai tahun 2018 tidak mempengaruhi pergerakkan dari indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

Tingkat inflasi yang terjadi selama pada rentang waktu Desember 2009 sampai dengan Desember 2018 tidak mampu memengaruhi perubahan indeks harga saham sektor properti. Kondisi tersebut muncul dikarenakan tingkat inflasi di Indonesia masih dapat dikatakan sebagai tingkat inflasi ringan dan masih dapat dikendalikan oleh pemerintah dan Bank Indonesia sehingga tidak mempunyai dampak yang sangat signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu gambaran secara menyeluruh dalam pertimbangan pengambilan keputusan manajerial perihal investasi saham khususnya di sektor properti. Bagi manajemen dan pemangku kepentingan perusahaan diharapkan lebih memperhatikan faktor-faktor makroekonomi yang dapat memengaruhi pergerakan indeks harga saham sektor properti. Hasil penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan pemikiran baru untuk peneliti selanjutnya agar dapat mempertimbangkan dan memilih menggunakan variabel lain yang belum digunakan dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Agustina, A. (2015). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2014. *Jurnal Ekonomi*., *(online*), Vol. 3, No. 2, 2015.

Hidayat, A. K., Firdaus, M., & Sanim, B. (2019). Pengaruh Kapitalisasi Pasar Saham dan Variabel Makroekonomi terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Aplikasi Manajemen dan Bisnis, 5* (2), 332-345. https://doi.org/10.17358/jabm.5.2.332

Kohar, A., Ahmar, N., & Suratno. (2018). Sensitivitas Faktor Ekonomi Makro dan Mikro dalam Memprediksi Volatilitas Harga Saham Perusahaan Sektor Industri Food & Beverages. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan, 4* (1), 85-100. doi: 10.34204/jiafe.v4i1.1080

Lukisto, J. & N. Anastasia. (2014). Dampak Makroekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Indonesia Periode Tahun 1994-2012. *Jurnal Analisa, (online),* Vol. 3, No. 2, 2014.

Luthfiana, H. (2018). Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi*. Vol. 1 2018 Universitas Islam Indonesia.

Mankiw, N. G. (2016). *Macroeconomics* (9th ed.). New York, NY: Worth Publishers.

Murphy, J. J. (1999). *Technical Analysis of the Financial Market*s. New York, NY: New York Institute of Finance.

Mardiyanti, U. & A. Rosalina. (2013*).* Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI), (online),* Vol. 4, No.1, 2013.

Nasution, C. L. (2014). Pengaruh Volume Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi, Nilai Kurs Dollar AS (USD) dan Tingkat Suku Bunga SBI Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Ekonomi*. Bengkulu: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bengkulu.

Samsul, M. (2016). *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*. Jakarta: Erlangga.

Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Tandelilin, E. (2017). *Pasar Modal Manajemen Portofolio dan Investasi*. G. Sudibyo (Ed.). Yogyakarta: PT Kanisius. Diperoleh dari aplikasi iPusnas

Thobarry, A. A. (2009). Analisis nilai tukar, suku bunga, inflasi dan pertumbuhan GDP terhadap Indeks Harga Saham property. *Jurnal Ekonomi (online)*. Universitas Diponogoro. Semarang.