

**SKRIPSI**

**PENGARUH INFLASI SUKU BUNGA DAN KURS TERHADAP HARGA  
SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK DI BURSA EFEK INDONESIA**

***THE AFFECT OF INFLATION ON INTEREST RATE AND EXCHANGE ON  
STOCK PRICES AT PT LIPPO KARAWACI TBK IN INDONESIA STOCK  
EXCHANGE***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu  
(S1) Pada Program Studi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Mataram



**OLEH:**

**NIA HARYATI**

**NIM. 216120130**

**PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI BISNIS  
FAKULTAS ILMU SOSIALDAN POLITIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PENGARUH INFLAS SUKU BUNGA DAN KURS TERHADAP HARGA  
SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK DI BURSA EFEK INDONESIA**

**OLEH:**

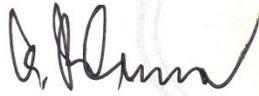
**NIA HARYATI**

**NIM. 216120130**

Telah mendapat persetujuan pada tanggal: Jum'at 19 Agustus 2020

Diketahui:

**Dosen Pembimbing I**



**Drs. H. Abdurrahman, MM**  
NIDN: 0804116101

**Dosen Pembimbing II**



**Nurul Hidayati Indra Ningsih, SE, MM**  
NIDN: 0806039101

Menyetahui:

**Program Studi Administrasi Bisnis**



**Ketua**

  
**Lalu Hendra Maniza, S.Sos. M.M**  
NIDN: 0828108404

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

PENGARUH INFLASI SUKU BUNGA DAN KURS TERHADAP HARGA SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK DI BURSA EFEK INDONESIA

OLEH:

NIA HARYATI

NIM. 216120130

Skripsi ini telah diuji dan di pertahankan dalam sidang ujian yang di selenggarakan:

Pada tanggal: 19 Agustus 2020

Dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis ( S. AB ) di program Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram

Tim Penguji:

1. Drs. H. Abdurrahman,MM (PU) (.....)  
NIDN: 0804116101
2. Nurul Hidayati Indra Ningsih, SE,MM (PP) (.....)  
NIDN:0806039101
3. Selva, SE,M.Sc (PN) (.....)  
NIDN. 0811118601

Mengetahui:

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Mataram  
Dekan

Dr. H. Muhammad Ali, M.Si.  
NIDN. 0806066801



## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya mahasiswa program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Muhammadiyah Mataram, menyatakan bahwa:

Nama : Nia Haryati

Nim : 216120130

Alamat : Batuyang, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur

Memang benar skripsi yang Berjudul Pengaruh Inflasi Suku Bunga Dan Kurs Terhadap Harga Saham PT Lippo Karawaci Di Bursa Efek Indonesia adalah asli karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik di tempat manapun.

Skripsi inimurni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan bimbingan. Jika terdapat karya atau pendapat orang lain yang telah di publikasikan, memang diacu sebagai sumber dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Jika dikemudian hari pernyataan saya ini terbukti tidak benar, saya siap mempertanggungjawabkannya, termasuk meninggalkan gelar kesarjanaan yang saya peroleh. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sadar tanpa tekanan dari pihak manapun.

Mataram, 14 September 2020

Yang membuat pernyataan

  
METERAI  
TEMPEL  
6000  
RUPIAH  
Nia Haryati  
216120130





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NIA HARYATI  
NIM : 216120130  
Tempat/Tgl Lahir : Samarinda, 21 Mei 1998  
Program Studi : Administrasi Bisnis  
Fakultas : FISIPO  
No. Hp/Email : 087701702020  
Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul: Pengaruh Inflasi Suku Bunga dan Kurs terhadap harga saham PT. LIPPO KARAWACI Tbk. di Bursa Efek Indonesia

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram  
Pada tanggal : 01 September 2020

Penulis



Nia Haryati  
NIM. 216120130

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

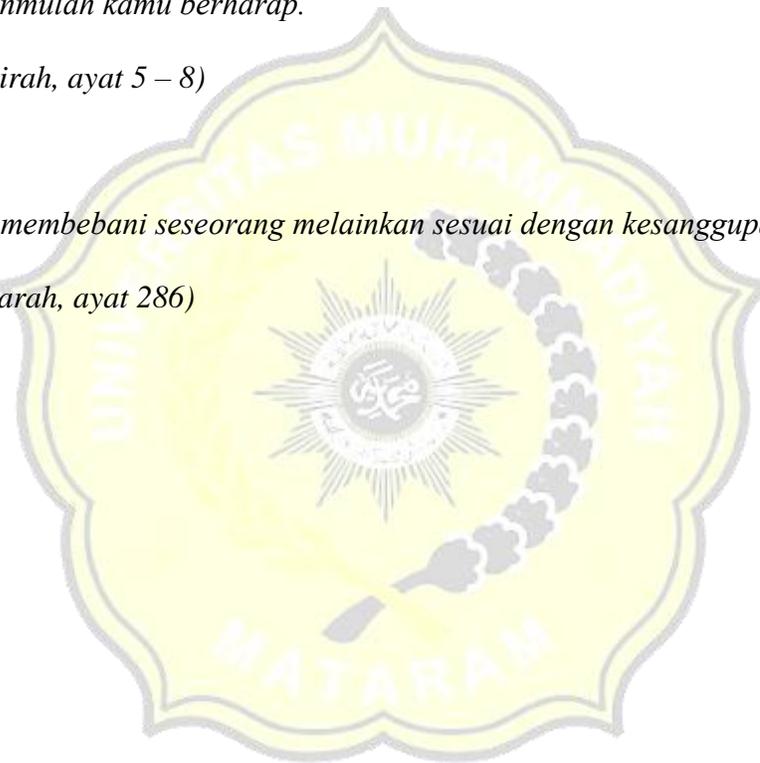
## MOTTO

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah kamu berharap.”*

*(Q.S. Al-Insyirah, ayat 5 – 8)*

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”*

*(Q.S. Al-Baqarah, ayat 286)*



*Karya sederhana ini penulis persembahkan untuk  
Bapak, Ibu, Diza, dan Nazwa, dan keluarga besar tercinta*



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrobil'alamin. Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul ***“Pengaruh Inflasi Suku Bunga Dan Kurs terhadap Harga Saham PT Lippo Karawaci Tbk di Bursa Efek Indonesia”***. Sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Rasulullah, Muhammad SAW.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik berupa saran, bimbingan maupun petunjuk serta bantuan dalam bentuk lain. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Zaenudin dan Ibu Husniati, serta adik penulis, Siti Hadiza Rahmah, dan keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, perhatian, semangat dan motivasi yang tiada batasnya demi kelancaran penyelesaian skripsi ini. Terimakasih untuk doa, kasih sayang, dan dukungannya selama ini.
2. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Gani, M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. H. Muhammad Ali, M,Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Lalu Hendra Maniza, S.Sos M.M selaku Ketua Program Studi Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ibu Baiq Reinelda Tri Yuniarni, SE. M. Ak Selaku Sekretaris Prodi Ilmu Administrasi Bisnis Sekaligus Dosen Pembimbing Akademik
6. Ibu Nurul Hidayati Indra Ningsih, SE,MM selaku Dosen Pembimbing Kedua skripsi yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan banyak saran dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Bapak Drs. H. Abdurrahman, MM selaku dosen pembimbing satu skripsi yang telah membimbing saya penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh dosen, khususnya program studi Ilmu Administrasi Bisnis Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan banyak ilmu yang sangat berharga bagi penulis.
9. Sahabat “Silmi Susanti, Baiq Siti Zahara, Ayu Wulandari, Baiq Febriana Isnaini, Mindi Karmila, Yogi Alfandi dan Rian Hidayat” yang telah banyak memberikan perhatian, semangat, dan bantuan kepada penulis dalam penyelesaian proposal ini.
10. Teman-Teman Ilmu Administrasi Bisnis C angkatan 2016 dan teman-teman angkatan tahun 2016 yang telah memberi banyak masukan, dukungan, dan doa kepada penulis.
11. Pihak-pihak lain yang belum sempat penulis sebutkan, yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari dan meyakini bahwa karya sederhana ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan penyusunan karya selanjutnya. Harapan penulis, semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan para pembaca.

Mataram, 14 September 2020

Penulis

## **ABSTRAK**

### **PENGARUH INFLASI SUKU BUNGA DAN KURS TERHADAP HARGA SAHAM PT LIPPO KARAWACI TBK DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh

Nia Haryati  
216120130

Berdasarkan faktanya pemerintah sekarang harus berhadapan dengan kenyataan perlambatan ekonomi global yang dapat mempengaruhi investasi. Perlambatan ekonomi global juga menyebabkan variabel makroekonomi seperti Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi mengalami perubahan dan mengakibatkan perubahan di pasar modal yaitu meningkat atau menurunnya harga saham. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh variabel makroekonomi yaitu Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi terhadap Harga Saham Sector Property..

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Indeks Harga Saham Sektor Property yang terdaftar di BEI dan jumlah sampel penelitian 60 selama periode Januari 2014 sampai Desember 2019 berupa data bulanan. Data diperoleh dari Bursa Efek Indonesia, situs resmi Bank Indonesia dan Biro Pusat Statistik. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Hasil penelitian secara parsial menyatakan bahwa variabel Kurs negatif signifikan terhadap Harga Saham Sektor Property, sedangkan variabel Suku Bunga dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sector Properti.

**Kata Kunci : Harga Saham Sektor Properti, Kurs, Suku bunga, Inflasi**

**THE AFFECT OF INFLATION ON INTEREST RATE AND EXCHANGE ON  
STOCK PRICES AT PT LIPPO KARAWACI TBK IN INDONESIA STOCK  
EXCHANGE (2014-2019 PERIOD)**

**ASBTARCT**

Based on the facts, the government now has to deal with the reality of a global economic slowdown that can affect investment. The global economic slowdown also caused changes in macroeconomic variables such as Exchange Rates, Interest Rates and Inflation. As a result, changes in the capital market are increasing or decline in share prices. The purpose of this study was to examine the effect of macroeconomic variables, namely Exchange Rates, Interest Rates and Inflation on the Stock price from the Property Sector.

The population used in this study is the Stock Price Index from Property Sector listed on the IDX and the number of research samples 60 during the period January 2014 to December 2019 in the form of monthly data. Data obtained from the Indonesia Stock Exchange, the official website of Bank Indonesia and the Central Bureau of Statistics. This study uses multiple linear regression analysis. The results showed that the independent variables simultaneously had a significant effect on the dependent variable. The results of the study partially state that the negative exchange rate variable is significant to the Stock Price from Property Sector, while the Interest Rate and Inflation variables do not have a significant effect on the Stock Price Index from Property Sector.

**Keywords: Stock Prices from Property Sector, Exchange Rates, Interest Rates, Inflation**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Masalah .....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Penelitian Terdahulu.....	9
2.2. Landasan Teori .....	12
2.2.1. Pasar Modal .....	12
2.2.2. Jenis Pasar Modal .....	13
2.2.3. Saham .....	15
2.2.4. Jenis Saham .....	15
2.2.5. Karakteristik Saham .....	16
2.2.6. Harga Saham.....	17
2.2.7. Penilaian Harga Saham.....	17
2.2.8. Inflasi .....	19
2.2.9. Suku Bunga .....	19
2.2.10. Kurs .....	21
2.2.11. Sistem Nilai Tukar.....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Jenis Penelitian .....	29
3.2. Lokasi Penelitian .....	29
3.3. Populasi Dan Sampel.....	29

3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.5. Jenis Dan Sumber Data.....	31
3.6. Klasifikasi Variabel Dan Definisi Operasional Variabel.....	31
3.7. Prosedur Analisis Data .....	33
3.7.1 Analisis Data Deskriptif.....	33
3.7.2 Uji Asumsi Klasik .....	33
1. Uji Normalitas .....	34
2. Uji Multikolinearitas.....	34
3. Uji Heteroskedastisitas .....	35
4. Uji Autokorelasi .....	35
3.7.3 Pengujian Hipotesis .....	36
1. Uji T.....	36
2. Uji F.....	36
3. Uji R <sup>2</sup> .....	37
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Gambaran Objek Penelitian.....	39
4.2. Analisis Data.....	41
4.2.1. Uji Asumsi Klasik.....	41
1. Uji Normalitas.....	42
2. Uji Multikolinearitas .....	44
3. Uji Heteroskedastisitas .....	44
4. Uji Autokorelasi.....	45
4.3 Uji Regresi Linier Berganda .....	46
4.4 Analisis Pengujian Hipotesis.....	47
1. Uji T .....	48
2. Uji F .....	49
3. Uji R <sup>2</sup> .....	49
4.5 Pembahasan .....	50
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan.....	58
5.2 Saran.....	
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

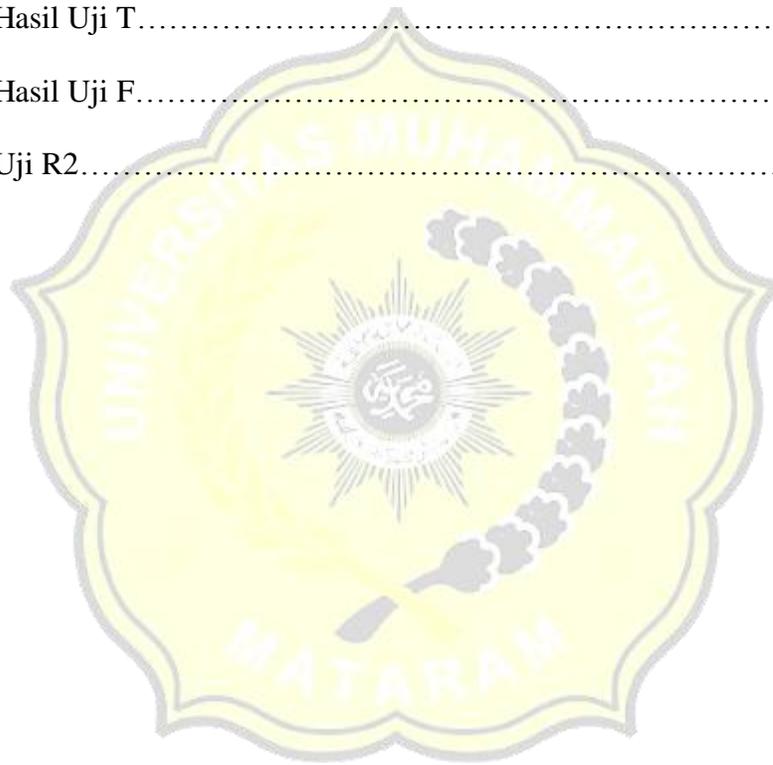
## DAFTAR GAMBAR

Gambar II.4 Gambar Kerangka Berpikir.....	24
Gambar IV.3 Normal Probability Plot.....	38
Gambar IV.4 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	40



## DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Tabel analisis data.....	36
Tabel IV.2 Uji Normalitas Kolmogorov-Smirnov.....	37
Tabel IV.4 Hasil Uji Multikolinearitas.....	39
Tabel IV.5 Hasil Uji Autokorelasi.....	41
Tabel IV.6 Hasil Uji Regresi Linier Berganda.....	41
Tabel IV.7 Hasil Uji T.....	43
Tabel IV.8 Hasil Uji F.....	44
Tabel IV.9 Uji R2.....	44



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam perekonomian suatu Negara pasar modal memiliki peran besar yang dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana. Menurut Thobarry dalam Tesis Hilmia Luthfiana (2018:18) secara umum pasar modal merupakan tempat kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai kegiatan usahanya. Selain itu, pasar modal juga merupakan suatu usaha penghimpunan dana masyarakat secara langsung dengan cara menanamkan dana ke dalam perusahaan yang sehat dan baik pengelolaannya. Fungsi utama pasar modal adalah sebagai sarana pembentukan modal dan akumulasi dana bagi pembiayaan suatu perusahaan atau emiten.

Dengan demikian pasar modal merupakan salah satu sumber dana bagi pembiayaan pembangunan nasional pada umumnya dan emiten pada khususnya di luar sumber-sumber yang umum dikenal, seperti tabungan pemerintah, tabungan masyarakat, kredit perbankan dan bantuan luar negeri. Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki kelebihan dana sebagai pemilik modal (investor) kepada perusahaan yang *listed* di pasar modal (emiten). Bagi para investor, melalui pasar modal mereka dapat memilih obyek investasi dengan beragam tingkat pengembalian

dan tingkat resiko yang dihadapi, sedangkan bagi para penerbit (*issuers* atau emiten) melalui pasar modal mereka dapat mengumpulkan dana jangka panjang untuk menunjang kelangsungan usaha mereka. Para investor perlu melihat kinerja dan harga saham pada pasar ekuitas sebelum melakukan investasi agar usaha mereka mendapatkan keuntungan yang bagus. Faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga saham.

Selain itu perlambatan ekonomi global juga menyebabkan variabel-variabel makro ekonomi seperti suku bunga, inflasi dan nilai tukar mengalami perubahan. Bagi calon investor dalam melakukan investasi dapat menggunakan harga saham sebagai sinyal investasi. Faktor utama yang menyebabkan harga pasar saham berubah adalah adanya persepsi yang berbeda dari masing-masing investor sesuai informasi yang dimiliki. Menurut Bramantio *et al* dalam Tesis Hilmia Luthfiana (2018:20) menyatakan bahwa faktor fundamental makroekonomi yaitu inflasi, tingkat bunga, kurs dan pertumbuhan ekonomi merupakan faktor-faktor yang sangat diperhatikan oleh para pelaku pasar bursa. Perubahan-perubahan yang terjadi pada factor ini dapat mengakibatkan perubahan-perubahan di pasar modal, yaitu meningkat atau menurunnya harga saham.

Bramantio *et al* dalam tesis Hilmia Luthfiana (2018:20) tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham. Ketika suku bunga mengalami peningkatan maka harga saham akan mengalami penurunan, begitu juga sebaliknya ketika tingkat suku bunga mengalami penurunan maka harga saham akan mengalami peningkatan. Tingginya tingkat suku bunga, akan

membuat investor akan beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito yang mengakibatkan saham tidak diminati sehingga saham pun akan turun seperti yang terlihat pada Indeks Harga Saham Gabungan.

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 20 dan 22 September 2017 memutuskan untuk menurunkan BI 7-day Reverse Repo Rate sebesar 25 bps dari 4,50% menjadi 4,25% dengan suku bunga Deposit Facility turun 25 bps menjadi 3,50% dan Lending Facility turun 25 bps menjadi 5,00% berlaku efektif sejak 25 September 2017. Penurunan suku bunga acuan ini masih konsisten dengan realisasi dan perkiraan inflasi 2017 yang rendah serta perkiraan inflasi 2018 dan 2019 yang akan berada di bawah titik tengah kisaran yang ditetapkan dan defisit transaksi berjalan yang terkendali dalam batas yang aman. Penurunan suku bunga acuan ini diharapkan dapat mendukung perbaikan intermediasi perbankan dan pemulihan ekonomi domestik yang sedang berlangsung. Bank Indonesia memandang bahwa tingkat suku bunga acuan saat ini cukup memadai sesuai dengan prakiraan inflasi dan makroekonomi ke depan. Bank Indonesia terus berkoordinasi dengan pemerintah untuk memperkuat bauran kebijakan dalam rangka menjaga stabilitas makroekonomi dan memperkuat momentum pemulihan ekonomi ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

Menurut Bramantio et al (2013) Ada dua pendapat mengenai hubungan antara tingkat inflasi dengan harga saham. Pendapat pertama menyatakan bahwa ada korelasi positif antara inflasi dengan harga saham. Pendapat ini didasarkan pada asumsi bahwa inflasi yang terjadi adalah *demand pull inflation*, yaitu inflasi yang terjadi karena adanya kelebihan permintaan atas penawaran barang yang tersedia.

Inflasi seperti ini, perusahaan membebankan peningkatan biaya kepada konsumen dengan proporsi yang lebih besar sehingga keuntungan perusahaan meningkat, dengan demikian akan meningkatkan kemampuan perusahaan untuk membayar dividen dan akan memberikan penilaian positif pada harga saham.

Pendapat yang kedua menyatakan bahwa ada korelasi negative antara inflasi dengan harga saham. Pendapat ini didasarkan pada asumsi bahwa inflasi yang terjadi adalah *cost push inflation*, yaitu inflasi yang terjadi karena kenaikan biaya produksi. Adanya kenaikan harga bahan baku dan tenaga kerja, sementara perekonomian dalam keadaan inflasi, maka produsen tidak mempunyai keberanian untuk menaikkan harga produknya. Hal ini akan mengakibatkan keuntungan perusahaan untuk membayar dividen menurun yang akan berdampak pada penilaian harga saham yang negative.

Menurut Luthfiana (2018:22) Nilai tukar (*exchange rate*) atau kurs juga merupakan factor makro ekonomi lainnya yang mempengaruhi pergerakan harga saham. Penguatan kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan tanda yang positif bagi investor. Ketika kurs rupiah terhadap mata uang asing mengalami penguatan maka akan banyak investor berinvestasi pada saham, hal tersebut dikarenakan penguatan mengindikasikan bahwa perekonomian dalam keadaan bagus. Ketika kurs rupiah melemah yang berarti mata uang asing mengalami penguatan, maka hal tersebut mengindikasikan bahwa perekonomian dalam kondisi yang kurang baik, sehingga investor pun akan tidak berminat dalam berinvestasi pada saham, karena hal tersebut terkait dengan keuntungan atau *return* yang akan mereka dapatkan.

Berkurangnya *demand* pada saham akan menyebabkan harga saham menjadi turun. Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah indeks harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks saham tersebut terus menerus disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik sebagai salah satu pedoman bagi investor untuk berinvestasi di pasar modal.

Bursa efek Indonesia memiliki beberapa indeks sektoral. Salah satu sektor tersebut adalah sektor properti dan *real estate*. Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara. Selain itu, sektor properti juga memiliki dampak terhadap perekonomian khususnya perkembangan produk keuangan. Properti akan berperan dalam pertumbuhan ekonomi karena industri properti dinilai memiliki posisi strategis untuk berperan langsung terhadap ekonomi nasional. Obyek yang digunakan dalam penelitian ini adalah industri properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor ini dipilih menjadi obyek penelitian karena sektor ini telah mengalami perkembangan setelah krisis moneter dan mulai menunjukkan kontribusinya pada pertumbuhan perekonomian akhir-akhir ini.

Di Bursa Efek Indonesia hingga akhir 2019 terdapat 91 perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat. Dan salah satunya adalah PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang merupakan pengembang properti terbesar sehingga layak disebut raja properti nasional dengan total asset saham yang beredar sebesar 70 miliar lembar saham dan total asset emiten mencapai nilai Rp. 56,8 T dengan kepemilikan asset yang besar, juga struktur permodalan kuat, Lippo Karawaci diprediksi akan semakin mudah melakukan ekspansi bisnis.

Lippo Karawaci merupakan salah satu perusahaan property terbesar yang sahamnya tercatat di BEI dengan total asset US\$4 miliar per September 2019, adapun kapitalisasi pasar LPKR tercatat senilai US\$ 1,2 miliar per 31 Oktober 2019. Tahun ini, LPKR mengincar pendapatan penjualan (marketing sales) sebesar Rp.2 triliun hingga Rp.2.5 triliun pada 2020 atau naik 33-67% dari target tahun 2019 yaitu Rp.1.5 triliun. Untuk merealisasikan target tersebut, perseroan berfokus pada peningkatan likuiditas serta laba sebelum bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi (EBITDA) yang lebih baik. Lippo Karawaci akan meluncurkan sejumlah produk residensial di Karawaci, Kemang Village, dan St Moritz Puri guna mengejar target marketing sales tahun depan. Di sisi lain, perseroan juga melanjutkan proyek-proyek yang tengah berjalan seperti Holland Village, Millenium Village, Kemang Office, Embarcadero, Lippo Office Thamrin, dan Holland Village Manado.

Selain mengembangkan enam proyek properti yang sudah berjalan, perseroan mengelola 51 mall dengan gross floor area 3,4 juta meter persegi, serta jaringan 36 RS yang difasilitasi 3.666 unit tempat tidur. Lippo Karawaci memiliki cadangan

lahan (landbank) yang terdiversifikasi dengan izin pengembangan lebih dari 8000 ha. Lahan seluas 1.461 ha tersebar di Indonesia menyediakan keperluan pengembangan dikemudian hari untuk jangka waktu lebih dari 15 tahun.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul” **Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Kurs Terhadap Harga Saham Lippo Karawaci Tbk Di Bursa Efek Indonesia.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

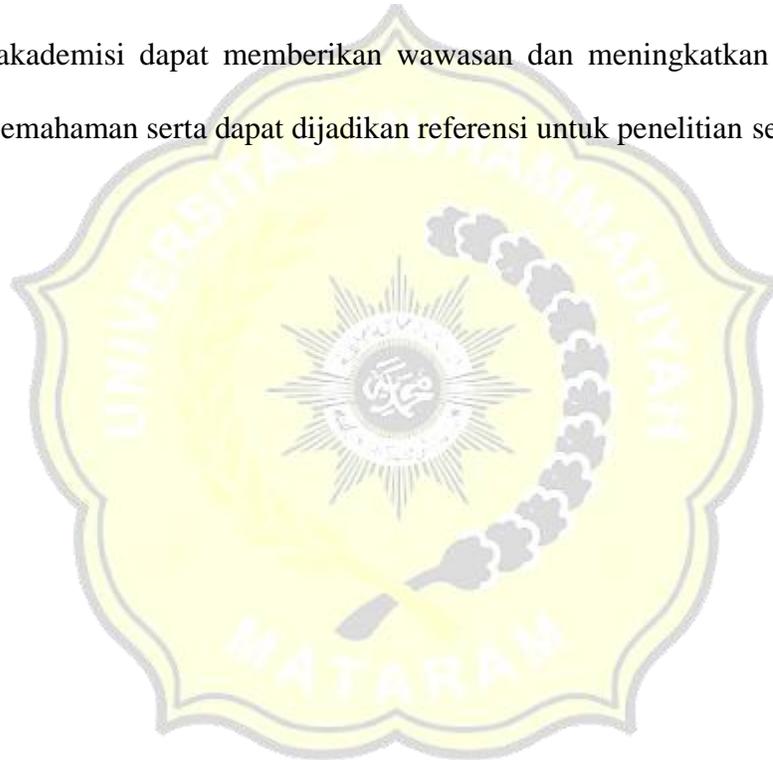
1. Bagaimana pengaruh nilai tukar terhadap harga saham Lippo Karawaci sektor properti di BEI ?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap harga saham Lippo Karawaci sektor properti di BEI ?
3. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham Lippo Karawaci sektor property di BEI?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap harga saham Lippo Karawaci sector property di BEI.
2. Untuk menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap harga saham Lippo Karawaci sector property di BEI.
3. Untuk Menganalisis Pengaruh Inflasi Terhadap harga saham Lippo Karawaci Sector Properti Di BEI.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi calon investor sebagai tambahan informasi dan pengetahuan untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi.
2. Bagi emiten dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan perusahaan.
3. Bagi akademisi dapat memberikan wawasan dan meningkatkan pengetahuan dan pemahaman serta dapat dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian agar penulis dapat memperkaya teori serta menemukan variabel-variabel baru mengenai topic ekonomi. Selain itu penelitian terdahulu menjadi acuan dalam menemukan celah teori dari berbagai perbandingan teori sehingga peneliti dapat dengan mudah untuk menegaskan beberapa hasil penelitian. Dari penelitian terdahulu, peneliti menemukan beberapa hasil penelitian yang memiliki kaitan dengan hasil penelitian yang dilakukan penulis. Ada beberapa penelitian yang menjadi referensi untuk membantu memberikan informasi mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, kurs terhadap harga property yang ada di bursa efek Indonesia. Penelitian-penelitian tersebut antara lain:

1. Penelitian yang ditulis Achmad Ath Thobarry Tahun 2009 “*Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi Dan Pertumbuhan Gdp Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada Bursa Efek Indonesia Periode Pengamatan Tahun 2000-2008).*” Penelitian ini menghasilkan Hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa nilai tukar dollar terhadap rupiah, suku bunga, inflasi dan pertumbuhan GDP secara bersama-sama berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti, sedangkan secara parsial nilai tukar dollar terhadap rupiah berpengaruh positif signifikan terhadap

indeks harga saham sektor properti sedangkan inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks saham sektor properti. Variasi faktor yang berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor property dijelaskan oleh variabel independen yaitu, nilai tukar, suku bunga, inflasi dan pertumbuhan GDP yang secara bersama-sama berpengaruh sebesar 32,6 % sedangkan sisanya 67,4 % dijelaskan oleh faktor lain. Variabel inflasi dalam hal ini lebih berpengaruh daripada variabel nilai tukar dollar terhadap rupiah

2. Penelitian yang dilakukan Hilmia Luthfiana pada tahun 2018 dengan judul *“Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.”* Dengan metode penelitian kuantitatif menghasilkan penelitian yang menunjukkan Nilai tukar (kurs US\$ terhadap Rupiah) berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Hal ini berarti semakin tinggi kurs (US\$/Rp) maka semakin rendah indeks harga saham sector properti di BEI. Dengan demikian hipotesis pertama yang menyatakan *“Nilai tukar (kurs US\$ terhadap Rupiah) berpengaruh negatif terhadap indeks harga saham sector properti di BEI”* dapat didukung. Suku bunga (*BI Rate*) tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Hal ini berarti bahwa tinggi atau rendahnya tingkat suku bunga (*BI Rate*) yang di tetapkan Bank Indonesia belum mampu meningkatkan nilai indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indoensia. Koefisien regresi negatif menunjukkan bahwa semakin besar nilai *BI Rate* maka semakin rendah

indeks harga saham sektor properti di BEI. Dengan demikian hipotesis kedua penelitian yang menyatakan “Tingkat Suku Bunga berpengaruh negatif terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di BEI” dapat didukung. Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sector properti di Bursa Efek Indonesia. Hal ini berarti semakin tinggi inflasi maka semakin rendah indeks harga saham sector property di BEI. Dengan demikian hipotesis ketiga penelitian ini yang berbunyi “Inflasi berpengaruh negative terhadap indeks harga saham sector properti di BEI” dapat didukung. Secara serentak (simultan) pada saat periode penelitian menunjukkan bahwa faktor makro ekonomi yang terdiri dari nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan besarnya pengaruh ketiga variabel independen adalah sebesar 29% dan sisanya sebesar 71% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak masuk dalam model penelitian ini.

3. Saputra, Eri dan Bambang Hadi Santoso. 2017. Pengaruh Nilai Tukar Mata Uang, Inflasi, dan Suku Bunga terhadap Harga Saham Sektor Properti. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* Volume 6, Nomor 5, Mei 2017. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Hasil penelitian ini menemukan bahwa nilai tukar Rupiah/Dollar AS dan inflasi berpengaruh negatif terhadap harga saham perusahaan properti. Sedangkan suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan samasama menggunakan variabel inflasi, nilai tukar Rupiah/Dollar AS

dan suku bunga. Adapun perbedaannya, penelitian yang akan dilakukan menggunakan *return* saham perusahaan properti dan *real estate* sebagai variabel dependennya.

## **2.2 Tinjauan Teoritis**

### **2.2.1 Pasar Modal**

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomer 8 tahun 1995 tentang pasar modal yang dimaksud dengan pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Sedangkan bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka. Pasar modal (*capital market*) sebagai pasar untuk memperjual belikan instrumen keuangan jangka panjang, baik surat utang (obligasi), ekuitas (saham), reksa dana, instrumen derivative maupun instrumen lainnya.

Keberadaan pasar modal berperan penting bagi perekonomian suatu negara. Karena pasar modal menjalankan dua fungsi, pertama sebagai sarana perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor). Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain. Kedua, pasar modal menjadi tempat bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-

lain. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen yang diharapkan.

### **2.2.2 Jenis Pasar Modal**

Menurut Anogara dan Pakarti (2008:25-26) lembaga-lembaga keuangan menjabat jurang pemisah antara pihak yang menggunakan dana dan pihak penyedia dana. Tanpa lembaga-lembaga perantara sesungguhnya pasar modal tidak akan dapat berfungsi secara baik dan akan merusak pembangunan ekonomi. Beberapa istilah pasar modal adalah:

1. Pasar perdana adalah penjualan perdana efek atau penjualan efek oleh perusahaan yang menerbitkan efek sebelum efek tersebut dijual melalui bursa efek. Pada pasar perdana, efek dijual dengan harga emisi, sehingga perusahaan yang menerbitkan emisi hanya memperoleh dana dari penjualan tersebut.
2. Pasar sekunder adalah penjualan efek setelah penjualan pada pasar perdana berakhir. Pada pasar sekunder ini harga efek ditentukan berdasarkan kurs efek tersebut. Naik turunnya kurs suatu efek ditentukan oleh daya tarik menarik antara permintaan dan penawaran efek tersebut. Bagi efek yang dapat memenuhi syarat listing dapat menjual efeknya di dalam bursa efek, sedangkan bagi efek yang tidak memenuhi syarat listing dapat menjual efeknya di luar bursa efek.

3. Bursa paralel merupakan pelengkap bursa efek yang ada. Bagi perusahaan yang menerbitkan efek yang akan menjual efeknya melalui bursa dapat dilakukan melalui bursa paralel. Bursa paralel diselenggarakan oleh Persatuan Perdagangan Uang dan Efek-efek (PPUE).

Menurut Samsul (2006:46) pengertian pasar modal dapat dikategorikan menjadi 4 pasar, yaitu: Pasar perdana adalah tempat atau sarana bagi perusahaan yang untuk pertama kali menawarkan saham atau obligasi ke masyarakat umum. Disini dikatakan tempat karena secara fisik masyarakat pembeli dapat bertemu dengan penjamin emisi ataupun agen penjual untuk melakukan pesanan sekaligus membayar uang pesanan.

1. Pasar sekunder adalah tempat atau sarana transaksi jual-beli efek antar investor dan harga dibentuk oleh investor melalui peranan efek. Dikatakan tempat karena secara fisik para perantara efek berada dalam satu gedung di lantai perdagangan (*trading floor*), seperti Bursa Efek Jakarta.
2. Pasar ketiga adalah sarana transaksi jual-beli antara *market maker* serta investor dan harga dibentuk oleh *market maker*. Investor dapat memilih *market maker* yang memberikan harga terbaik.
3. Pasar keempat adalah sarana transaksi jual-beli antara investor jual dan investor beli tanpa melalui perantara efek. Transaksi dilakukan

secara tatap muka antara investor beli dan investor jual untuk saham atas pembawa.

### **2.2.3 Saham**

Merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan. Artinya pemilik saham merupakan pemilik perusahaan. Semakin besar saham yang dimilikinya, semakin besar pula kekuasaannya di perusahaan tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari saham dikenal dengan nama *dividen*. Menurut Putri dalam Skripsi Pratiwi Indah Sari (2019:23) harga saham mempunyai Nilai penting, tersendiri, jika harga saham suatu perusahaan tinggi hal ini memberikan kesempatan untuk perusahaan mendapatkan tambahan investasi dari investor dari kenaikan sahamnya. Untuk investor jika harga saham suatu perusahaan terus sebut meningkat maka kinerja suatu perusahaan baik.

### **2.2.4 Jenis-Jenis Saham**

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2012:6-7) jenis-jenis saham diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Jenis saham dilihat dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim dibedakan menjadi:
  - a. Saham biasa: saham yang menempatkan pemiliknya paling yunior terhadap pembagian dividen, hak atas kekayaan perusahaan apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.
  - b. Saham preferen: saham yang memiliki karakteristik gabungan antara obligasi dan saham biasa, karena bisa menghasilkan

pendapatan tetap (seperti bunga obligasi), tetapi juga bisa tidak mendatangkan hasil seperti yang dikehendaki investor. Saham preferen dipandang sebagai surat berharga dengan pendapatan tetap.

2. Jenis saham dilihat dari segi cara peralihannya dibedakan menjadi:

a. Saham atas unjuk: pada saham tersebut tidak tertulis nama pemiliknya agar mudah dipindahtangankan dari satu investor ke investor lainnya. Secara hukum siapa yang memegang saham tersebut, maka dialah diakui sebagai pemiliknya dan berhak untuk ikut hadir dalam rapat umum pemegang saham.

b. Saham atas nama: merupakan saham yang ditulis dengan jelas siapa nama pemiliknya, dimana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu.

### **2.2.5 Karakteristik Saham**

Menurut Martalena dan Malinda (2011:12) saham memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Saham biasa memiliki karakteristik

a. Hak klaim terakhir atas aktiva perusahaan jika perusahaan dilikuidasi.

b. Hak suara proposional pada pemilihan direksi serta keputusan lain yang ditetapkan pada rapat umum pemegang saham.

- c. Dividen, jika perusahaan memperoleh laba dan disetujui di dalam rapat umum pemegang saham.
- d. Hak memesan efek terlebih dulu sebelum efek tersebut ditawarkan kepada masyarakat.

2. Saham preferen memiliki karakteristik:

- a. Pembayaran dividen dalam jumlah yang tetap.
- b. Hak klaim lebih dahulu dibandingkan saham biasa jika perusahaan dilikuidasi.
- c. Dapat dikonversikan menjadi saham biasa.

### **2.2.6 Harga Saham**

Harga saham merupakan harga jual beli yang sedang berlaku di pasar efek yang ditentukan oleh kekuatan pasar dalam arti tergantung pada kekuatan permintaan (penawaran) dan penawaran (permintaan jual). Menurut Widioatmodjo (2005:56) Harga pasar saham adalah harga jual dari investor yang satu kepada investor yang lain setelah saham tersebut di cantumkan di bursa, baik bursa utama maupun OTC (Over the counter market).

### **2.2.7 Penilaian Harga Saham**

Menurut Sunariyah (2006:168-179) ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk menilai harga suatu saham tetapi dua pendekatan berikut yang

paling banyak digunakan, yaitu pendekatan tradisional dan pendekatan portofolio modern.

1. Pendekatan tradisional, untuk menganalisis surat berharga saham dengan pendekatan tradisional digunakan dua analisis yaitu:

- a. Analisis teknikal, merupakan suatu teknik analisis yang menggunakan data atau catatan mengenai pasar itu sendiri untuk berusaha mengakses permintaan dan penawaran suatu saham tertentu maupun pasar secara keseluruhan. Pendekatan analisis ini menggunakan data pasar yang dipublikasikan seperti: harga saham, volume perdagangan, indeks harga saham gabungan dan individu, serta faktor –faktor lain yang bersifat teknis. Oleh sebab itu, pendekatan ini juga disebut pendekatan analisis pasar (market analysis) atau analisis internal (internal analysis).
- b. Analisis fundamental, pendekatan ini didasarkan pada suatu anggapan bahwa setiap saham memiliki nilai intrinsik. Nilai intrinsik inilah yang diestimasi oleh para investor atau analisis. Nilai intrinsik merupakan suatu fungsi dari variabel-variabel perusahaan yang dikombinasikan untuk menghasilkan suatu return (keuntungan) yang diharapkan dan suatu resiko yang melekat pada saham tersebut. Hasil estimasi nilai intrinsik kemudian dibandingkan dengan harga pasar yang sekarang (current market price). Harga pasar saham merupakan refleksi dari rata-rata nilai intrinsiknya.

## 2. Pendekatan portofolio modern

Pendekatan portofolio modern menekankan pada aspek psikologi bursa dengan asumsi hipotesis mengenai bursa, yaitu hipotesis pasar efisien. Pasar efisien diartikan bahwa harga-harga saham yang terefleksikan secara menyeluruh pada seluruh informasi yang ada di bursa.

### 2.2.8 Inflasi

Inflasi merupakan perhatian utama bagi investor. Secara luas, investor akan takut terhadap inflasi yang signifikan terutama jika tidak dapat diramalkan. Dengan tingginya inflasi, maka harga saham cenderung akan turun karena adanya dorongan harga-harga barang meningkat sehingga daya beli investor pun akan menurun, sebaliknya jika inflasi rendah, harga saham akan meningkat karena daya beli investor yang tinggi sehingga permintaan terhadap saham pun meningkat dan mendorong pergerakan harga saham untuk naik. Hal tersebut sejalan dengan yang dijelaskan oleh Tandelilin dalam Jurnal Bambang Susanto (2015:3), peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pemodal di pasar modal.

### 2.2.9 Suku Bunga

Suku Bunga adalah ukuran keuntungan investasi yang dapat diperoleh pemilik modal dan juga merupakan ukuran biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan atas penggunaan dana dari pemilik modal Suseno Tw Hg dalam Skripsi Tri Moch Arifin (2014:33). Bagi investor bunga deposito menguntungkan karena suku bunganya yang relatif lebih tinggi dibandingkan bentuk simpanan lain, selain itu bunga deposito tanpa resiko (*risk free*). Kebijakan bunga rendah akan mendorong

masyarakat untuk memilih investasi dan konsumsinya daripada menabung, sebaliknya kebijakan meningkatkan suku bunga simpanan akan menyebabkan masyarakat akan lebih senang menabung daripada melakukan investasi atau konsumsi.

Sertifikat Bank Indonesia (SBI) adalah surat berharga yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai pengakuan utang berjangka waktu pendek (1-3 bulan) dengan sistem diskonto bunga. SBI merupakan salah satu mekanisme yang digunakan Bank Indonesia untuk mengontrol kestabilan nilai Rupiah. Dengan menjual SBI, Bank Indonesia dapat menyerap kelebihan uang primer yang beredar. Tingkat Suku Bunga yang berlaku pada setiap penjualan SBI ditentukan oleh mekanisme pasar berdasarkan sistem lelang. Sejak awal Juli 2005, Bank Indonesia menggunakan mekanisme “BI rate” (Suku Bunga BI), yaitu mengumumkan target Suku Bunga SBI yang diinginkan Bank Indonesia untuk pelelangan pada masa tertentu. “BI rate” ini kemudian yang digunakan sebagai acuan para pelaku pasar dalam mengikuti pelelangan BI, 2001.

Dasar hukum penerbitan SBI adalah UU No. 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/67/KEP/DIR tanggal 23 Juli 1998 tentang Penerbitan dan Perdagangan Sertifikat Bank Indonesia serta Invertensi Rupiah, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/2/PBI/2004 tanggal 16 Februari 2004 tentang Bank Indonesia –*Scripless Securities Settlement System*.

### 2.2.10 Kurs

Menurut Salvatore dalam Tesis Dedy Pratikno (2009:44) Nilai tukar Rupiah atau disebut juga kurs Rupiah adalah perbandingan nilai atau harga mata uang Rupiah dengan mata uang lain. Perdagangan antar negara dimana masing-masing negara mempunyai alat tukarnya sendiri mengharuskan adanya angka perbandingan nilai suatu mata uang dengan mata uang lainnya, yang disebut kurs valuta asing atau kurs Nilai tukar terbagi atas nilai tukar nominal dan nilai tukar riil. Nilai tukar nominal (*nominal exchange rate*) adalah nilai yang digunakan seseorang saat menukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain. Sedangkan nilai riil (*real exchange rate*) adalah nilai yang digunakan seseorang saat menukar barang dan jasa dari suatu negara dengan barang dan jasa dari negara lain. Nilai tukar valas ini selalu berubah-ubah setiap waktu. Pergerakan nilai tukar valas atau (*rate valas*) ini banyak hal yang mendasarinya, diantaranya adalah:

1. Devaluasi/Depresiasi dan Revaluasi/Apresiasi

Devaluasi dan depresiasi adalah penurunan nilai tukar mata uang negara tertentu terhadap nilai mata uang negara lain, dimana depresiasi penurunannya tidak terlalu besar dan bersifat sementara sedangkan devaluasi penurunannya besar dan biasanya diumumkan secara resmi oleh pemerintah negara yang bersangkutan, begitu pula sebaliknya.

2. Nilai nominal dan nilai intrinsik mata uang

Nilai yang tertera pada mata uang disebut nilai nominal / nilai ekstrinsik, sedangkan nilai intrinsik adalah nilai yang terkandung

dalam mata uang itu sendiri, misalnya bahan yang digunakan untuk membuat mata uang itu (kertas, tinta, ongkos pembuatan, dan lain lain).

### 3. Neraca Pembayaran (*Balance of Payment*)

*Balance of Payment* (BOP) ini dapat diartikan sebagai laporan keuangan dari suatu negara yang menggambarkan aliran kas masuk dan keluar dari atau ke negara lain selama periode satu tahun. Dalam hal transaksinya BOP ini dapat dibedakan menjadi 2 yaitu transaksi yaitu transaksi kredit yang menimbulkan kewajiban untuk membayar, misalnya transaksi impor, sedangkan transaksi debit yang menimbulkan arus uang masuk atau hak penerimaan uang, misalnya, transaksi ekspor.

### 4. Cadangan Devisa

Cadangan devisa ini dapat diartikan sebagai total dana dari suatu negara, baik itu berupa uang, asset likuid atau fasilitas lainnya dalam bentuk mata uang asing yang dimiliki oleh bank sentral suatu negara.

### 5. Tingkat Inflasi

Tingkat inflasi dapat diartikan sebagai tingkat kenaikan harga barang konsumsi yang terjadi pada kurun waktu tertentu, biasanya dinyatakan dalam persen per tahun.

### 6. Suku Bunga Nominal

Suku bunga nominal adalah suku bunga yang berlaku di suatu negara sebelum dikurangi tingkat inflasi.

#### 7. Suku Bunga Riil

Suku bunga riil adalah suku bunga yang berlaku di suatu negara setelah dikurangi dengan tingkat inflasi negara itu.

### 2.2.11 Sistem Nilai Tukar

Menurut Yuliadi (2008:60) Secara garis besar, ada dua sistem kurs, yaitu sistem kurs mengambang (*floating exchange rate system*) dan sistem kurs tetap (*fixed exchange rate system*). Sistem kurs mengambang sering juga di sebut dengan *freely fluctuating exchange rate system* atau sistem kurs bebas *flexible exchange rate system* namun yang paling populer adalah *floating exchange rate system*.

Dalam sejarah perkembangannya ada beberapa sistem nilai tukar yang digunakan berbagai negara dalam mengelola dan menentukan nilai tukar mata uangnya, diantaranya sebagai berikut :

#### 1. *Gold Standard*

Sistem ini dimulai pada tahun 1880 dan berakhir pada awal perang dunia pertama, terbagi menjadi dua sistem :

##### a. *Gold Specie Standard*

Standar ini menentukan nilai mata uang suatu negara dikaitkan dengan nilai jumlah emas tertentu, jadi nilai nominal pada koin logam sama dengan harga bahan baku emas tersebut.

### *b. Gold Bullion Standard*

Standar ini digunakan ketika uang kertas mulai banyak digunakan, sehingga nilai mata uang tersebut dikaitkan dengan sejumlah tertentu emas. Bank sentral menjamin konvertibilitas mata uangnya (uang kertas) dengan emas. Pergerakan nilai tukar valuta yang ada di *Gold Standard* sangat kecil dan biasanya dipengaruhi oleh biaya transport dan biaya asuransi dari penyerahan secara fisik emas akibat defisit atau surplus dalam perdagangan internasional. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut, apabila nilai tukar mata uang suatu Negara yang defisit turun terlampau rendah, maka negara tersebut akan melebur koin yang dimilikinya dan membayar dengan emas yang harganya lebih tinggi, demikian pula sebaliknya.

### 2. *Fixed Exchange Rate System*

Sistem ini mulai diterapkan setelah perang dunia kedua yang ditandai dengan digelarnya konferensi internasional mengenai sistem nilai tukar yang diadakan di Bretton Woods, New Hampshire, Amerika Serikat pada tahun 1944 yang menentukan kesepakatan sebagai berikut :

- a). Amerika Serikat mengaitkan mata uangnya US dollar dengan sejumlah emas tertentu yaitu 35 US dollar per *ounce* emas.
- b). Negara-negara lain dapat mengaitkan nilai mata uangnya dengan emas ataupun mata uang US dollar, dan dapat berfluktuasi sebesar

1% terhadap US dollar.

c). Negara-negara lain dapat menyimpan cadangannya dalam bentuk emas ataupun mata uang US dollar.

d). Amerika Serikat akan menjual emasnya dalam jumlah tertentu yang tetap kepada pemilik uang US dollar yang sah.

e). Begitu mata uang suatu negara ditentukan nilai tukarnya maka pemerintah negara tersebut wajib memeliharanya dengan nilai tukar yang tetap.

f). Didirikannya *International Monetary Fund* (IMF) untuk membantu bank sentral yang mengalami kesulitan keuangan dengan jalan memberikan pinjaman hutang sementara waktu. Selama berjalannya sistem ini maka pergerakan nilai tukar valuta sangatlah kecil, karena telah ditetapkan pada tingkat tertentu terhadap emas maupun US dollar yang kala itu US dollar-pun juga ditetapkan terhadap emas. Sistem ini berakhir pada tahun 60-70an dimana pada waktu itu Amerika serikat mengalami defisit pembayaran yang sangat besar. Amerika serikat harus mendevaluasi mata uangnya dari 35 US dollar per *ounce* emas menjadi 38 US dollar per *ounce* emas. Pada akhirnya pemerintah Amerika Serikat melepaskan keterikatan mata uang US dollar dengan emas, tindakan tersebut menimbulkan tekanan kepada negara lain untuk melepaskan keterikatan mata uangnya dengan US dollar.

### 3. *Floating Exchange rate System*

Setelah runtuhnya *Fixed Exchange Rate System* maka timbul konsep baru yaitu *Floating Exchange Rate System*, dimana pada konsep ini nilai tukar valuta dibiarkan bebas bergerak. Nilai tukar valuta ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran valuta tersebut di pasar dalam prakteknya ada dua jenis *Floating Exchange Rate System*, yaitu :

#### a). *Free Floating Exchange Rate System*

Dalam sistem ini maka nilai tukar dibiarkan bergerak bebas sepenuhnya tergantung kekuatan permintaan dan penawaran di pasar, bank sentral juga tidak melakukan intervensi guna mempengaruhi nilai tukar.

#### b). *Managed (Dirty) Floating Exchange Rate System*

Pada sistem ini bank sentral dapat melakukan intervensi guna mempengaruhi nilai tukar valuta.

## 2.3 Pengaruh Antar Variabel

### 1. Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sector Property di BEI

Inflasi yang tinggi memiliki efek yang berbahaya stabilitas ekonomi, termasuk juga mengancam keuangan perusahaan. Meningkatnya inflasi dapat menyebabkan harga input atau bahan baku yang tinggi, pendapatan dan laba menurun, daya beli konsumen rendah dan perekonomian melambat. Kenaikan inflasi yang tidak terduga

memiliki potensi dampak negative terhadap perusahaan. Inflasi yang terjadi tiba-tiba seringkali menimbulkan “kegagapan” pada perusahaan, sebab perusahaan membutuhkan waktu untuk menyesuaikan biaya produksi dengan harga jual produknya. Hal ini tentu saja akan berdampak pada daya beli konsumen, karena konsumen akan turut merasakan akibat yang tak terduga ketika harga barang dan jasa menjadi lebih mahal.

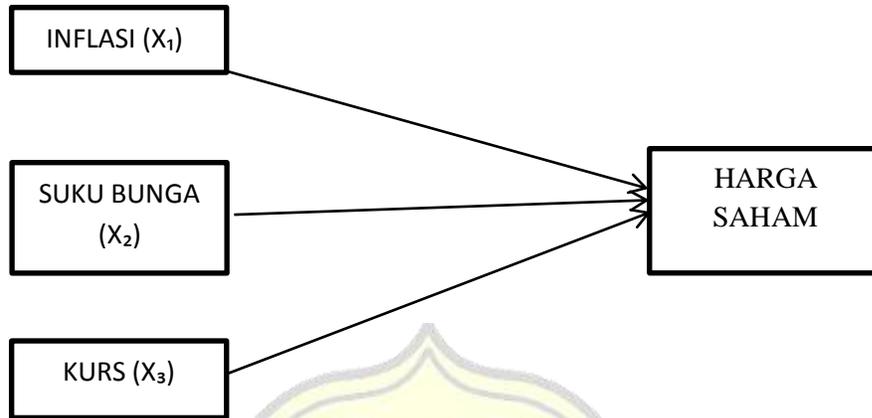
## **2. Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) Terhadap Harga Saham**

Tingkat suku bunga yang tinggi akan memengaruhi pilihan investasi dalam saham, obligasi, dan deposito. Tingkat bunga yang tinggi menyebabkan ekspektasi dari *return* yang tidak sesuai kenyataan, sehingga investor akan lebih tertarik untuk menempatkan dananya dalam bentuk deposito daripada membeli saham. Tingkat bunga yang tinggi akan meningkatkan biaya produksi, sehingga akan menyebabkan meningkatnya harga jual barang sehingga minat akan barang tersebut menjadi menurun yang berdampak langsung pada keuntungan penjualan.

## **3. Pengaruh Kurs Terhadap Harga Saham**

Dampak pelemahan rupiah terhadap dollar AS ke pasar modal tidak terlalu riskan. Rupiah tidak sedang melemah sebaliknya saat ini dollar memang tengah menguat terhadap mata uang Negara-negara di dunia. Jadi selama barang (saham-saham di BEI) bagus, ada yang keluar ada yang masuk (dana di pasar modal). Karena ketika rupiah melemah bagi mereka itu (harga saham) jadi murah pelemahan rupiah membuat sebagian investor asing merasa takut kemudian keluar dari pasar modal Indonesia.

## 2.4 Kerangka Konseptual



Keterangan :

—————> : Pengaruh variabel X terhadap Y

## 2.5 Hipotesis

1. **H<sub>0</sub> = Diduga Inflasi Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham**  
**H<sub>1</sub> = Diduga Inflasi Berpengaruh Terhadap Harga Saham**
2. **H<sub>0</sub> = Diduga Suku Bunga Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham**  
**H<sub>2</sub> = Diduga Suku Bunga Memiliki Pengaruh Terhadap Harga Saham**
3. **H<sub>0</sub> = Diduga Kurs Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham**  
**H<sub>3</sub> = Diduga Kurs Memiliki Pengaruh Terhadap Harga Saham**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah suatu penelitian yang ingin mengungkapkan atau menjawab tentang pertanyaan berapa atau berapa banyak suatu hal atau obyek yang diamati untuk melakukan pengujian kebenaran hipotesis dan analisisnya secara statistik atau kuantitatif.

#### **3.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan pada Harga Saham yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada sektor Properti tahun 2014-2019. Data yang digunakan ini diperoleh melalui Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### **3.3 Populasi Dan Sampel**

##### **3.3.1 Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya Sugiyono (2010:115). Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan yang properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2015-2019 tercatat ada 91 perusahaan.

##### **3.3.2 Sampel**

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua

yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu Sugiyono (2010:116). Adapun kriteria sampel yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun penelitian 2015-2019.
2. Perusahaan properti dan *real estate* yang sahamnya aktif diperdagangkan di BEI secara berturut-turut selama tahun penelitian 2015-2019.
3. Perusahaan properti dan *real estate* yang menerbitkan laporan keuangan selama periode tahun penelitian 2015-2019.
4. Perusahaan properti dan *real estate* yang selama tahun penelitian mempunyai lembar saham terbanyak yang beredar Di BEI selama tahun penelitian 2015-2019.

Berdasarkan kriteria sampel tersebut peneliti mengambil 1 sample yaitu Lippo Karawaci Tbk dengan saham yang beredar tercatat di BEI sebesar 70,898,018,369 lembar.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan teknik dokumentasi. Teknik dokumentasi adalah pengumpulan data dengan mendapatkan data berupa laporan tahunan yang telah dikeluarkan perusahaan. Serta studi kepustakaan melalui buku, jurnal dan sumber-sumber literature lainnya yang memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

### 3.5 Jenis Dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan oleh instansi tertentu serta dipublikasikan kepada masyarakat. Data dalam penelitian ini diperoleh dari internet atau situs web resmi yaitu [www.sahamok.co.id](http://www.sahamok.co.id), [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), [www.bps.co.id](http://www.bps.co.id) dan [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).

### 3.6 Klasifikasi Variabel Dan Definisi Operasional Variabel

Variabel yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu variabel independen berupa nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi serta variabel dependen yang merupakan indeks harga saham sector property. Berikut definisi operasional di dalam penelitian ini :

#### 3.6.1 Klasifikasi Variabel

a. Variabel Independen:

- Inflasi
- Suku Bunga
- Kurs

b. Variabel Dependen:

- Harga Saham

#### 3.6.2. Definisi Operasional Variabel

##### 1. Inflasi

Yang dimaksud dengan variabel inflasi adalah ukuran aktivitas ekonomi yang

digunakan untuk menggambarkan kondisi ekonomi nasional (tentang peningkatan harga rata-rata barang dan jasa yang diproduksi system perekonomian). Variabel ini diukur dengan mencatat data laju inflasi indeks harga konsumen nasional yang diterbitkan BPS tiap bulan. Dalam penelitian data inflasi diambil dari data inflasi yang dinyatakan dalam persen yang di publikasikan oleh badan pusat statistik melalui websitenya yaitu [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id).

$$\text{Inflasi} = \text{inflasi tahunan-t}$$

## 2. Tingkat Suku Bunga

Yang dimaksud dengan variabel tingkat suku bunga adalah harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu atau harga dari penggunaan uang yang dipergunakan pada saat ini dan akan dikembalikan pada saat mendatang. Variabel ini diukur dengan *BI Rate* yaitu suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada public. Dalam penelitian ini, tingkat suku bunga menggunakan *BI Rate* yang bisa di dapat dari website resmi Bank Indonesia yang dinyatakan dalam persentase.

$$\text{BI} = \text{BI Rate tahun-t} / 12$$

## 3. Nilai Tukar

Yang dimaksud dengan variabel nilai tukar adalah harga mata uang dollar Amerika Serikat dalam mata uang domestik yaitu Rupiah. Variabel ini diukur dengan menggunakan kurs tengah US Dollar terhadap Rupiah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia setiap bulannya dengan rumus  $\text{kurs jual} + \text{kurs beli} / 2$ . Data yang

digunakan adalah rata-rata kurs tengah Rp terhadap \$ akhir bulan selama periode Januari 2015 – Desember 2019.

$$\text{Nilai Tukar} : \frac{\text{kurs akhir} - \text{kurs awal}}{\text{kurs awal}}$$

### **3.7 Prosedur Analisis Data**

#### **3.7.1 Analisis Data Deskriptif**

Metode analisis deskriptif adalah statistic yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berbentuk umum (Sugiyono, 2005:19).

#### **3.7.2 Uji Asumsi Klasik**

Uji asumsi klasik yang digunakan untuk mendapatkan model regresi yang baik dan benar-benar memiliki ketepatan dalam estimasi. Dalam penelitian ini uji asumsi klasik digunakan untuk memastikan bahwa data berdistribusi normal, tidak terdapat autokorelasi dan multikolinearitas serta tidak terdapat heteroskedastisitas dalam model yang digunakan.

##### **1. Uji Normalitas**

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Ghozali, 2006:110). Model regresi yang valid adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Pengujian normalitas dilakukan dengan menggunakan P-P Plot Test. Pengujian normalitas dapat

dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik distribusi normal. Dasar pengambilan keputusannya adalah:

- Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonalnya, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

Untuk membuktikan bahwa data tersebar secara normal selain dengan melihat sebaran titik dari garis diagonalnya, bisa menggunakan uji Kolmogorov Smirnov dengan asumsi apabila nilai  $Asymp. Sig > 0,05$  maka data tersebut lolos uji normalitas, begitu sebaliknya (Ghozali:2006).

## 2. Uji Multikolinieritas

Multikolinieritas adalah keadaan di mana terjadi hubungan *linier* yang sempurna atau mendekati sempurna antar variabel independen dalam model regresi. Uji multikolinieritas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan linear antar variabel independen dalam model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya multikolinieritas. Imam Ghozali (2006:106) mengukur multikolinieritas dapat dilihat dari nilai TOL (*Tolerance*) dan VIF (*Varian Inflation Factor*). Nilai *cutoff* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinieritas adalah nilai *Tolerance*  $\geq 0.10$  atau sama dengan nilai *VIF*  $\leq 10$ .

### 3. Uji Heteroskedastisitas

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaknyamanan variance dari residual pengamatan 1 ke pengamatan yang lain tetap. Hal seperti itu juga disebut sebagai homokedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Salah satu cara untuk mengetahui ada tidaknya heteroskedastisitas dalam suatu model regresi linier berganda adalah dengan melihat grafik scatterplot atau nilai prediksi variabel terikat yaitu ZPRED dengan residual error yaitu SRESID. Jika tidak ada pola tertentu dan tidak menyebar diatas dan dibawah angka nol pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

### 4. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan periode  $t-1$  (sebelumnya). Jika terjadi korelasi maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah yang bebas autokorelasi. Untuk mendeteksi autokorelasi, dapat dilakukan uji statistik melalui uji *Durbin- Watson* (DW test) (Ghozali, 2001). Dasar pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi adalah sebagai berikut:

1. Bila nilai DW terletak diantara batas alas atau *upper bound* ( $du$ ) dan  $(4-du)$  maka koefisien autokorelasi = 0, berarti tidak ada autokorelasi.

2. Bila nilai DW lebih rendah daripada batas bawah atau *lower bound* (dl) maka koefisien autokorelasi  $> 0$ . berarti ada autokorelasi positif.
3. Bila nilai DW lebih besar dari (4-dl) maka koefisien autokorelasi  $< 0$ , berarti ada autokorelasi negatif.
4. Bila nilai DW terletak antara du dan dl atau DW terletak antara (4-du) dan (4-di). maka hasilnya tidak dapat disimpulkan.

### **3.7.3 Pengujian Hipotesis**

#### **1. Pengujian Dengan Koefisien Regresi Parsial (Uji t)**

Pengujian terhadap koefisien regresi secara parsial dilakukan dengan uji t. Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui signifikansi peran secara parsial antara variabel independen terhadap variabel dependen dengan mengasumsikan bahwa variabel independen lain dianggap konstan. Dengan tingkat signifikansi sebesar 95%, nilai t hitung dari masing- masing koefisien regresi kemudian dibandingkan dengan nilai t tabel. Jika  $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$  atau  $\text{prob- sig} < \alpha = 5\%$  berarti bahwa masing- masing variabel independen berpengaruh secara positif terhadap variabel dependen.

#### **2. Pengujian Terhadap Koefisien Regresi Secara Simultan (Uji F).**

Uji-F digunakan untuk menguji koefisien bersama-sama, sehingga nilai dari koefisien regresi tersebut dapat diketahui secara bersama. Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah model regresi dapat digunakan untuk mempengaruhi variabel dependen secara simultan atau tidak. Untuk menguji keberartian dari seluruh variabel independen yaitu inflasi, suku bunga dan kurs secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Indeks Harga Saham Gabungan) bisa melalui bantuan

program SPSS dengan melihat suatu tabel yang disebut dengan Tabel ANOVA (*Analysis of Variance*). Untuk mengetahui apakah semua variabel independen berpengaruh secara simultan terhadap variabel dependen dari tabel ANOVA dengan melihat nilai sig. Apabila nilai sig. > dari 0,05 maka variabel independen tidak berpengaruh secara simultan terhadap variabel dependen. Dan apabila nilai sig. < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel independen berpengaruh simultan terhadap variabel dependen.

### **3. Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)**

Merupakan besaran yang memberikan informasi *goodness of fit* dari persamaan regresi, yaitu memberikan proporsi atau persentase kekuatan pengaruh variabel yang menjelaskan (X1, X2, X3,) secara simultan terhadap variasi dari variabel dependen (Y). Koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinansi adalah antara 0 dan 1. Nilai R<sup>2</sup> yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas Ghozali dalam Tesis Achmad Ath Thobari (2009:76). Nilai yang mendekati 1 (satu) berarti variabel–variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.