

Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021)

Ahmad Fikiruddin^{1*}, Dwiyani Sudaryanti², Hariri³

^{1,2,3}Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Malang

*Email Korespondensi: ahmadfikiruddin@gmail.com

ABSTRACT

The aim of this research is to determine and analyze the influence of exchange rates, interest rates and inflation on the Property Sector Stock Price Index listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2018-2021 period. This research is correlational research using a quantitative approach. The data used in this research is secondary data obtained from the official website of the Indonesia Stock Exchange (BEI) and the official website of Bank Indonesia (BI). The sample used in this research is monthly data on the property sector share price index for the 2018-2021 period, totaling 48 pieces of data. The sampling technique uses a purposive sampling method. The data analysis used is multiple linear regression analysis using SPSS. The research results show that simultaneously the exchange rate, interest rates and inflation have a significant effect on the property sector stock price index. Partially, the exchange rate has a negative effect on the property sector stock price index, while interest rates and inflation do not have a significant effect on the property sector stock price index.

Keywords: Exchange rate, interest rate, inflation, property sector stock price index.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Di era digital ini investor semakin mudah dalam berinvestasi karena mereka tidak perlu datang ke kantor sekuritas untuk mendaftar dan mengurus administrasi lainnya. Hal serupa juga disampaikan oleh Siagan (2022) yang menegaskan bahwa di era yang canggih ini investor tidak perlu datang langsung untuk mengurus administrasi. Peran regulator yang memungkinkan digitalisasi seperti eKYC (Know Your Customer) berdampak signifikan bagi pertumbuhan dunia investasi masa kini.

Adanya digitalisasi teknologi memberi pengaruh yang cukup signifikan dalam peningkatan jumlah investor di pasar modal Indonesia. Investor saham terus meningkat dari tahun ke tahun dan hal ini semakin terlihat sejak tahun 2020 (Kustodian Sentral Efek Indonesia, 2022). Penambahan investor hingga mencapai 95% terjadi dari tahun 2020 yang mana jumlah investor mencapai 1.695.268. Pada akhir tahun 2021, jumlah investor meningkat secara signifikan sebesar 3.451.513, dan pada akhir Juni tahun 2022 peningkatan investor terus bertambah menjadi 4.002.289 (Berita Pers). Apalagi saat ini 57,26% investor didominasi oleh generasi Z (Djadi dalam CNBC Indonesia 2023).

Walaupun demikian, tidak berarti semua investor yang berinvestasi selalu mengalami keuntungan dalam berinvestasi. Ada banyak investor yang gagal dalam berinvestasi khususnya bagi mereka yang masih pemula. Hal serupa juga pernah dikemukakan oleh Anthony Robbins (2015) yang mengatakan bahwa sebagian besar investor mengalami kegagalan dalam berinvestasi. Banyak dari mereka gagal memperoleh keuntungan yang seharusnya didapatkan dari berinvestasi.

Ada beberapa faktor pemicu kegagalan investor dalam berinvestasi misalnya ketidakjelasan tujuan dalam berinvestasi, tidak fokus, tidak realistis, dan tidak memikirkan aspek jangka panjang. Beberapa faktor tersebut khususnya dilakukan oleh investor pemula (Finansialku.com). Selain itu, Daya (2021) menambahkan bahwa ada kecenderungan dari investor untuk membeli produk yang tidak mereka pahami dan tidak melakukan diverifikasi

investasi. Oleh karena itu, sangat penting untuk memahami produk apa yang akan dibeli oleh investor dan melakukan diverifikasi investasi untuk meminimalisir kegagalan dalam berinvestasi, misalnya berinvestasi di sektor properti.

Berinvestasi di sektor properti bisa menjadi salah satu pilihan khususnya bagi investor pemula yang sering mengalami kegagalan. Tresia (2022) menyebutkan bahwa ada empat keuntungan yang diperoleh oleh investor dengan berinvestasi di sektor properti. Dua diantaranya adalah Harga properti selalu naik setiap tahunnya dan berinvestasi di sektor ini resikonya rendah karena properti memiliki pergerakan yang stabil sehingga resiko lebih rendah.

TINJAUAN PUSTAKA

***Signaling Theory* (Teori Sinyal)**

Teori sinyal (*signaling theory*) merupakan teori yang mengandung informasi ketika sinyal dikirim atau diterima, pengirim (pemilik informasi) berusaha untuk mengirimkan informasi yang bermanfaat kepada penerima agar dapat digunakan. Pihak penerima informasi selanjutnya akan memodifikasi tindakannya sesuai dengan ia menginterpretasikan sinyal tersebut. Pada saat informasi di sebar, para investor akan menganalisis dan mengevaluasi untuk menentukan apakah sinyal tersebut termasuk sinyal baik atau buruk.

Investasi Pasar Modal

Tandelilin (2017:25) juga menegaskan perihal pasar modal adalah tempat bertemunya para pemilik modal atau dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia pasal 1 angka 13 nomor 8 tentang pasar modal (UUPM) pada tahun 1995 memberikan pengertian pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan efek yang diterbitkan, serta Lembaga atau profesi yang berkaitan dengan efek.

Nilai Tukar

Nilai tukar merupakan perbandingan satuan mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain. Nilai tukar sebagai alat transaksi jual beli barang atau jasa antar produk yang dilakukan oleh negara yang berbeda dan juga mata uang yang berbeda (mata uang asing) (Mankiw, 2016). Nilai tukar mengalami perkembangan sangat cepat dan nilai tukar sangat mempengaruhi pergerakan ekonomi dalam negara itu sendiri. Syaifuddin (2015) menegaskan bahwa “nilai tukar mempengaruhi aktivitas bisnis dan perekonomian, baik secara langsung ataupun secara tidak langsung.”

Tingkat Suku bunga

Tingkat suku bunga menjadi daya tarik investor untuk berinvestasi, karena para investor mengharapkan hasil yang lebih besar dari investasinya (Kartika, 2020). pada saat tingkat suku bunga akan berpengaruh, karena kesempatan untuk berinvestasi tidak akan menarik lagi. Menurut Wismantara (2017) tingkat suku bunga yang naik juga menyebabkan *return* yang diisyaratkan investor dari suatu investasi akan juga meningkat. Jadi, para investor akan cenderung berpindah untuk mengurangi tingkat resiko atau kerugian. Hal ini perusahaan terlihat kurang sehat dalam mengelola dan jika tingkat bunga rendah akan meringankan beban perusahaan untuk meminjamkan modal untuk bunga yang tak terlalu tinggi. Apabila modal tersebut yang dipinjamkan mengalami kenaikan penjualan dan laba, maka akan mempengaruhi kenaikan harganya (Tandelilin, 2017).

Inflasi

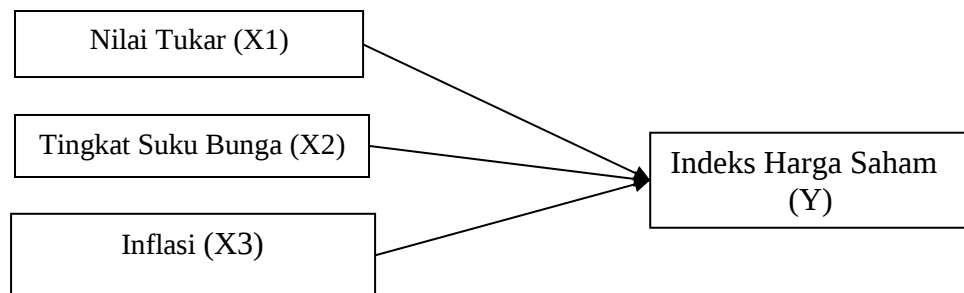
Inflasi adalah meningkatnya harga suatu barang atau jasa dan berkurangnya persediaan barang atau jasa. Inflasi terjadi pada saat penawaran dan persediaan tidak seimbang. Inflasi bisa berubah ubah secara perlahan. Ketika perusahaan mengalami inflasi maka berdampak pada peminatan para investor untuk berinvestasi, besar kemungkinan perusahaan mengalami kebangkrutan. Menurut Samsul (2015), Inflasi yang terlalu tinggi akan menyebabkan pada

harga saham ikut menurun. Adanya kenaikan harga yang terus menerus ini perlu digaris bawahi karna adanya permintaan dan penawaran tidak seimbang maka terjadi yang namanya inflasi. Sementara harga yang terus menerus menaik (Lemor dan Wiyanto, 2019).

Indeks Harga Saham

Indeks berfungsi sebagai tren pergerakan harga di pasar dengan kata lain pergerakan indeks harga saham berubah ubah tiap waktu. Pada dasarnya indeks harga saham akan memberikan informasi sederhana. Jadi, indeks harga saham sangat membantu dalam memantau pergerakan saham secara umum. Mengingat banyaknya saham yang diterbitkan oleh banyak emiten, untuk memudahkan investor dalam memantau pergerakan kinerja saham secara spesifik.

Kerangka Konseptual



Gambar 1 Kerangka Konseptual

Hipotesis

H1 : Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

H_{1a} : Nilai Tukar berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

H_{1b} : Tingkat Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

H_{1c} : Inflasi berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

METODE PENELITIAN

Jenis, Lokasi, dan Waktu Penelitian

Jenis penelitian korelasional dengan kuantitatif, dan waktu penelitian sejak bulan Juni 2023 sampai Agustus 2023.

Populasi dan Sampel Penelitian

Metode sampel yang digunakan *purposive sampling*. Kriteria sampel yaitu: (1) Indeks harga saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (2) Data bulanan indeks harga saham di Indonesia yang terhitung dari Januari 2018 – Desember 2021. Berdasarkan kriteria diatas, 48 (12x4) jumlah sampel indeks harga saham sektor properti.

Definisi Operasional Variabel

Variabel Independen

Nilai Tukar

Dalam penelitian ini menghitung data yang diambil dalam penelitian ini adalah data bulanan Januari 2018 - Desember 2021 dirata ratakan. Rumus yang menghitung nilai tukar (Luthfiana, 2018).

$$Kurs\ Tengah = \frac{Kurs\ Jual + Kurs\ Beli}{2}$$

Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah besarnya suku bunga, periode 2018 –2021. Dapat di rumuskan oleh (Luthfiana, 2018).

$$BI = BI\ Rate\ bulan-t / 12$$

Inflasi

Indikator yang digunakan adalah Indeks Harga Konsumen (IHK). Bulanan Periode Januari 2018-Desember 2021. Rumus inflasi sebagai berikut:

$$inf = \frac{IHK_n - IHK_{n-1}}{IHK_{n-1}} \times 100\%$$

Indeks Harga Saham Sektor Properti

Indeks harga saham di perhitungkan dan disusun serta merupakan catatan dalam pergerakan atau perubahan harga saham di BEI. Adapun data dari indeks harga saham sektor properti harga akhir bulan pada Bursa Efek Indonesia mulai dari periode Januari 2018 sampai dengan Desember 2021 dengan rumus (Kartika, 2020)

$$\Delta IHS = \frac{IHS_t - IHS_{t-1}}{IHS_{t-1}}$$

Sumber dan Metode Pengumpulan Data

Data sekunder sebagai bahan sumber data resmi Bursa Efek Indonesia dan website resmi Bank Indonesia. Melalui metode Dokumentasi.

Metode Analisis Data

Metode Analisis Data menggunakan model regresi berganda. Penelitian ini menggunakan tiga variabel sebagai variabel bebas yaitu nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi. Sedangkan variabel yang dipengaruhi yaitu indeks harga saham sektor properti. Adapun rumus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + e$$

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui pengaruh nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi yang di ambil dari bulan Januari 2018 sampai Desember 2021 dengan jumlah sampel 48.

Statistik Deskriptif

Tabel 1 Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Nilai Tukar	48	13380.36	15867.43	1.4319E4	439.26200
Tingkat Suku Bunga	48	3.50	6.00	4.6250	.93114
Inflasi	48	1.32	3.49	2.4556	.77851
Indeks Harga Saham Sektor Properti	48	293000	916997	5.35E5	189954.390
Valid N (listwise)	48				

1. Melihat dari tabel di atas menunjukkan bahwa 48 sampel dengan indeks harga saham sektor properti. rata-rata 5,35E5, minimum 293000, maksimum 916997, dan standar deviasi 189954,390.
2. Selanjutnya adalah variabel independen sebagai nilai tukar dengan jumlah sebanyak 48, dengan hasil mean (rata-rata) sebesar 1,4319E4, nilai minimum sebesar 13380,36, nilai maksimum 15867,43, dan standar deviasi 439,26200.
3. Selanjutnya tingkat suku bunga sebagai variabel independen dengan jumlah sebanyak 48, dengan hasil mean (rata-rata) 4,6250, minimum 3,50, maksimum 6,00, dan standar deviasi sebesar 0,93114.

4. Yang terakhir adalah inflasi sebagai variabel independen dengan jumlah sebanyak 48, dengan hasil rata-rata sebesar 2,4556, minimum 1,32, maksimum 3,49, dan nilai standar sebesar 0,77851.

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 2 Hasil Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2.889E6	786154.994		3.675	.001
Nilai Tukar	-131.637	55.034	-.304	-2.392	.021
Tingkat Suku Bunga	-68193.603	39900.117	-.334	-1.709	.094
Inflasi	-62791.880	48803.971	-.257	-1.287	.205

a. Dependent Variable: Indeks Harga Saham Sektor Properti

Persamaan regresi linier berganda antara nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi, dan indeks harga saham sektor properti.

$$Y = 2,889E6 + -131,637(X1) + -68193,603(X2) + -62791,880(X3) + e$$

Keterangan:

Y = Indeks harga saham sektor properti

X1 = Nilai tukar

X2 = Tingkat suku bunga

X3 = Inflasi

e = eror

Uji Normalitas

Tabel 3 Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		48
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.50361110E5
Most Extreme Differences	Absolute	.093
	Positive	.084
	Negative	-.093
Kolmogorov-Smirnov Z		.645
Asymp. Sig. (2-tailed)		.799

a. Test distribution is Normal.

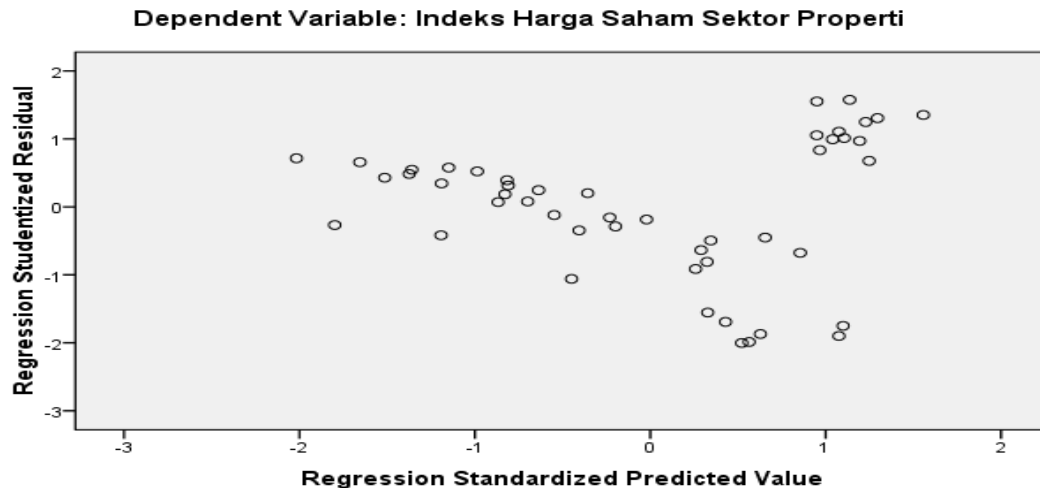
Dapat disimpulkan bahwa nilai Kolmogorov-smirnov Z sebesar 0,645 dengan nilai signifikansi 0,799. Hasil ini menunjukkan bahwa $0,799 > 0,05$ sehingga dapat dikatakan data tersebut berdistribusi normal.

Uji Asumsi Klasik

1. Uji Heteroskedastisitas

Tabel 4 Uji Heteroskedastisitas

Scatterplot



Dari gambar grafik *scatter plot* disimpulkan bahwa tidak terjadi Heteroskedastisitas.

2. Uji Autokorelasi

Tabel 5 Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.315 ^a	.099	.036	76657.80769	1.634

a. Predictors: (Constant), LAG_X3, LAG_X1, LAG_X2

b. Dependent Variable: LAG_Y

Dapat di simpulkan bahwa tidak ada autokorelasi melihat dari hasilnya.

3. Uji Multikolinearitas

Tabel 6 Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients^a

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Nilai Tukar	.879	1.137
	Tingkat Suku Bunga	.372	2.686
	Inflasi	.356	2.809

a. Dependent Variable: Indeks Harga Saham Sektor Properti

Hasil analisis uji multikolinieritas diatas dapat diketahui bahwa hasil semua variabel tidak kecil 0,1 dan kurang 10 dari hasil VIF. Jadi hasil ujinya tidak terana multikolinearitas.

Uji Hipotesis

1. Uji Simultan (F)

Tabel 7 Hasil Uji F

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	6.333E11	3	2.111E11	8.741	.000 ^a
Residual	1.063E12	44	2.415E10		
Total	1.696E12	47			

a. Predictors: (Constant), Inflasi, Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga

b. Dependent Variable: Indeks Harga Saham Sektor Properti

Dari hasil nilai F = 8,741 dengan nilai signifikan F sebesar 0,000 atau lebih kecil dari pada 0,05. Jadi variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

2. Uji Koefisien Determinasi

Tabel 8 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.611 ^a	.373	.331	155402.540

a. Predictors: (Constant), Inflasi, Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga

Dari hasil diatas dapat diketahui bahwa nilai *R Square* 37,3% jadi melihat dari hasilnya dan sisanya 62.7% di pengaruhi variabel lainnya.

3. Uji Parsial (t)

Tabel 9 Hasil Uji t

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.889E6	786154.994		3.675	.001
	Nilai Tukar	-131.637	55.034	-.304	-2.392	.021
	Tingkat Suku Bunga	-68193.603	39900.117	-.334	-1.709	.094
	Inflasi	-62791.880	48803.971	-.257	-1.287	.205

a. Dependent Variable: Indeks Harga Saham Sektor Properti

1. Pengaruh Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Hasil di atas dapat disimpulkan bahwa mempunyai pengaruh negatif dan signifikan sektor properti. -2,392 dan 0,021. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Mardiayanti dan Rosalina, 2013; Zulkarnain, 2016; Luthfiana, 2018; Limor dan Wiyanto, 2019). Hal ini karena Nilai Tukar RP mengalami pelemahan terhadap Nilai Tukar USD, sehingga para investor takut untuk berinvestasi

2. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Hasil di atas bahwa Tingkat Suku Bunga tidak berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti. -1,709 dan signifikansi 0,094. Hasil penelitian yang dilakukan (Mardianti dan Rosalina, 2013; Luthfiana, 2018; Limor dan Wiyanto, 2019). Hal ini karena berdampak pada harga saham tinggi, sehingga investor cenderung membeli saham agar mendapat keuntungan yang besar.

3. Pengaruh Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti

Hasil di atas Inflasi tidak berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti dengan nilai t -test -1,287, (Mardianti dan Rosalina, 2013; Ernawati, 2017; Wiyanti, 2018; Limor dan Wiyanto, 2019). Hal ini karena kemungkinan adanya penurunan permintaan terhadap produk perusahaan, sehingga tidak berpengaruh pada harga saham perusahaan dan indeks harga saham sektor properti.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi berpengaruh secara simultan terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI
2. Nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI.
3. Tingkat suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI.
4. Inflasi tidak berpengaruh terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI.

Hal ini menunjukkan bahwa nilai indeks harga saham sektor properti bisa ditentukan oleh pergerakan perubahan nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi.

Keterbatasan

1. Peneliti menggunakan empat tahun terakhir dalam penelitian ini, yang dimulai dari tahun 2018 sampai dengan 2021.
2. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi.

Saran

1. Harapan peneliti variabel lain yang mendukung penelitian ini yang mempengaruhi indeks harga saham sektor properti di BEI.
2. Serta bagi penelitian selanjutnya diharapkan tidak hanya variabel indeks harga saham sektor properti juga bisa di sektor yang lain, bisa juga indeks harga saham pertambangan ataupun bisa indeks harga saham gabungan di BEI.

DAFTAR PUSTAKA

- Daya (2021) <https://www.daya.id/usaha/artikel-daya/keuangan/7-kegagalan-yang-sering-dilakukan-dalam-berinvestasi>
- HABIBURRAHMAN, H. (2015). Analisis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Universitas Bandar Lampung*, 5(2), 112-129.
- Hartono, J. 2013. "Teori Portofolio dan Analisis Investasi" BPFE. Yogyakarta. Hartono, J. 2014. "Teori Portofolio dan Analisis Investasi". Yogyakarta: BPFE.
- Kartika, P. I. K. (2020). *Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia* (Doctoral dissertation, STIE Perbanas Surabaya).
- Limor, A., & Wiyanto, H. (2019). Dampak Variabel Makro Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bei. *Jurnal Manajerial Dan Kewirausahaan*, 1(2), 118-125.
- Luthfiana, H. (2018). *Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia* (Master's thesis, Universitas Islam Indonesia).
- Mankiw, N. G. (2016). *Macroeconomics* (9th ed.). New York, NY: Worth Publishers.
- Mardiyati, U., & Rosalina, A. (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. *JRMSI-Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 4(1), 1-15.

- Rahayu, D. 2016. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit dan tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Jumlah Kredit Usaha Kecil. Jurnal ekonologi Volume 3 Nomor 1, 159-162.
- Sugiyono. 2018. "*Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*". Bandung: Alfabeta.
- Syarifuddin, F. (2015). *Konsep, dinamika, dan respon kebijakan nilai tukar di Indonesia*. Bank Indonesia Institute.
- Tandelilin, E. (2017). Pasar Modal Manajemen Portofolio dan Investasi. G. Sudibyo (Ed.). Yogyakarta: PT Kanisius. Diperoleh dari aplikasi iPusnas
- Tresia (2022) <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220208/47/1498212/keuntungan-investasi-properti-bisnis-jangka-panjang-hingga-rendah-risiko>
- Wismantara, Yoga. 2017. Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Di Bursa Efek Indonesia. Skripsi Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana, Denpasar.