

PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM  
GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN  
PROPERTY DI BEI

SKRIPSI



Oleh:

Bestian Utama Putra  
0912010188/ FE / EM

FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL 'VETERAN'  
JAWA TIMUR  
2013

PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM  
GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN  
PROPERTY DI BEI

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Jurusan Manajemen



Oleh:

Bestian Hutama Putra  
0912010188/ FE / EM

FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL 'VETERAN'  
JAWA TIMUR  
2013

PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM  
GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN  
PROPERTY DI BEI

Yang diajukan

Bestian Utama Putra  
0912010188/ FE / EM

Telah diseminarkan dan disetujui untuk menyusun skripsi oleh

Pembimbing Utama

Dr. Dhani Ichsanuddin N. SE, MM  
NIP. 1963 09241 989031001

Tanggal :.....

Mengetahui  
Ketua Jurusan Progam Studi Manajemen

Dr.Muhadjir Anwar. MM  
NIP. 19650907199103101

**SKRIPSI**  
**PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM**  
**GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN**  
**PROPERTY DI BEI**

Yang diajukan

Bestian Utama Putra  
0912010188/ FE / EM

Disetujui untuk Ujian Lisan oleh

Pembimbing Utama

Dr. Dhani Ichsanuddin N. SE,MM  
NIP. 1963 09241 989031001

Tanggal :.....

Mengetahui  
Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Drs. Ec. H. R. A. Suwaedi, MS  
NIP.196003301986031003

## SKRIPSI

### PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY DI BEI

Disusun Oleh :

BESTIAN HUTAMA PUTRA

0912010188/FE/EM

Telah Dipertahankan Dihadapan Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi  
Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal 17 Desember 2013

Pembimbing :  
Pembimbing Utama

Tim Penguji :  
Ketua

Dr. Dhani Ichsanuddin N. MM  
NIP. 196309241989031001

Dr. Dhani Ichsanuddin N. MM  
NIP. 196309241989031001  
Sekretaris

Dra.Ec. Siti Aminah, MM  
NIP. 196107121988032001  
Anggota

Drs.Ec. Pandji Sugiono, MM  
NIP. 196410231990031002

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"  
Jawa Timur Dekan Fakultas Ekonomi

Dr. Dhani Ichsanuddin N. MM  
NIP. 196309241989031001

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, atas rahmat dan berkat-Nya yang diberikan kepada penyusun sehingga skripsi yang berjudul “Pengaruh Fundamental Pada Index Saham Gabungan Pada Real Estate Dan Property Yang Go Publik Di BEI”.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi syarat penyelesaian Studi Pendidikan Strata Satu, Fakultas Ekonomi jurusan Manajemen, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberi bimbingan, petunjuk serta bantuan baik spirituil maupun materiil, khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Teguh Sudarto, MP selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Dr. Dhani Ichsanudin Nur. SE, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan skripsi sehingga peneliti bisa merampungkan tugas skripsinya.
3. Bapak Dr. Muhadjir Anwar,MM, MS. Selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Para Dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran“ Jawa Timur.
5. Kepada kedua orangtuaku dan adikku tercinta yang telah memberikan dukungan baik moril ataupun material.
6. Berbagai pihak yang turut membantu dan menyediakan waktunya demi terselesainya skripsi ini yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa apa yang telah disusun dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat berharap saran dan kritik membangun dari pembaca dan pihak lain.

Akhir kata, Peneliti berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Salam hormat,

Surabaya, November 2013

Peneliti

## DAFTAR ISI

|   | Halaman |
|---|---------|
| KATA PENGANTAR.....                         | i       |
| DAFTAR ISI.....                             | iii     |
| ABSTRAK.....                                | x       |
| <br>  |         |
| BAB I : PENDAHULUAN.....                    | 1       |
| 1.1. Latar Belakang.....                    | 1       |
| 1.2. Perumusan Masalah.....                 | 8       |
| 1.3. Tujuan Penelitian.....                 | 8       |
| 1.4. Manfaat Penelitian.....                | 9       |
| <br>  |         |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....             | 10      |
| 2.1. Penelitian Terdahulu.....              | 10      |
| 2.2. Landasan Teori.....                    | 12      |
| 2.2.1. Manajemen Keuangan.....              | 12      |
| 2.2.2. Tingkat Inflasi.....                 | 13      |
| 2.2.3. Nilai Tukar Rupiah.....              | 16      |
| 2.2.3.1. Pengertian Nilai Tukar Rupiah..... | 16      |
| 2.2.3.2. Penentuan Nilai Tukar.....         | 18      |
| 2.2.4. Tingkat Suku Bunga.....              | 19      |



|   |  |           |
|---|--|-----------|
| 2.2.4.1.                                    | Pengertian Tingkat Suku Bunga.....                                 | 19        |
| 2.2.4.2.                                    | Sertifikat Bank Indonesia (SBI).....                               | 20        |
| 2.2.4.3.                                    | Karakteristik Sertifikat Bank Indonesia.....,,.....                | 21        |
| 2.2.5.                                      | Indeks Harga Saham Gabungan.....                                   | 21        |
| 2.2.5.1.                                    | Pengertian Indeks Harga Saham Gabungan.....                        | 21        |
| 2.3.  | Pengaruh Fundamental Terhadap Index Harga Saham Gabungan .....     | 22        |
| 2.3.1.                                      | Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Index Harga Saham Gabungan.....  | 23        |
| 2.3.2.                                      | Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan.. | 24        |
| 2.3.3.                                      | Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan.  | 25        |
| 2.4.  | Kerangka Konseptual.....   | 26        |
| 2.5.  | Hipotesis.....   | 27        |
| <b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN.....</b> |  | <b>28</b> |
| 3.1.  | Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....                  | 28        |
| 3.2.  | Teknik Penentuan Sample.....                                       | 29        |
| 3.2.1.                                      | Populasi.....  | 29        |
| 3.2.2.                                      | Sampel.....  | 29        |
| 3.3.  | Teknik Pengumpulan Data.....                                       | 30        |
| 3.3.1.                                      | Jenis Data.....  | 30        |
| 3.3.2.                                      | Pengumpulan Data.....  | 31        |
| 3.4.  | Uji Normalitas.....  | 31        |
| 3.5.  | Uji Asumsi Klasik.....   | 31        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.6. Teknik Analisis Dan Pengujian Hipotesis.....    | 33        |
| 3.6.1. Teknik Analisis.....                          | 33        |
| 3.6.2. Uji Hipotesis.....                            | 34        |
| <b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b> | <b>36</b> |
| 4.1. Deskripsi Obyek Penelitian.....                 | 36        |
| 4.2. Deskripsi Hasil Penelitian.....                 | 45        |
| 4.2.1. Tingkat Inflasi (X1).....                     | 45        |
| 4.2.2. Nilai Tukar Rupiah (X2).....                  | 46        |
| 4.2.3. Tingkat Suku Bunga (X3).....                  | 48        |
| 4.2.4. Index Harga Saham Gabungan (Y).....           | 49        |
| 4.3. Uji Normalitas.....                             | 51        |
| 4.3.1. Uji Asumsi Klasik.....                        | 54        |
| 4.4. Analisis Model dan Pengujian Hipotesis.....     | 56        |
| 4.4.1. Hasil Analisis Regresi Berganda.....          | 56        |
| 4.4.2. Uji F (Uji Kecocokan Model).....              | 58        |
| 4.4.3. Uji T.....                                    | 59        |

|   |    |
|---|----|
| 4.5. Pembahasan.....  | 60 |
| 4.5.1. Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan..... | 60 |
| 4.5.2. Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan   | 61 |
| 4.5.3. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan   | 63 |
| <br>  |    |
| BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....   | 66 |
| 5.1. Kesimpulan.....  | 66 |
| 5.2. Saran.....   | 66 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# PENGARUH FUNDAMENTAL PADA INDEX SAHAM GABUNGAN PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY DI BEI

Bestian Utama Putra

Industri property and real estate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (developer) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. tujuan penelitian ini adalah : a. Untuk menganalisa pengaruh inflasi terhadap index harga saham gabungan pada Perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI. b. Untuk menganalisa pengaruh nilai tukar rupiah terhadap index harga saham gabungan pada Perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI. c. Untuk menganalisa pengaruh tingkat suku bunga terhadap index harga saham gabungan pada Perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI..

Populasi dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, tahun 2009-2011 sebanyak 17 perusahaan. Sedangkan analisis yang dipergunakan adalah analisis regresi linier berganda.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan Variabel tingkat inflasi memiliki kontribusi negatif terhadap IHSG perusahaan property dan real estate yang go publik di BEI. Variabel nilai tukar rupiah memiliki kontribusi negatif terhadap IHSG perusahaan property dan real estate yang go publik di BEI. Variabel tingkat suku bunga memiliki kontribusi positif terhadap IHSG perusahaan property dan real estate yang go publik di BEI.

Keywords: Tingkat Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, Tingkat Suku Bunga, IHSG

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Dunia industri telah mengalami pasang surut. Perkembangan industri juga diikuti kebutuhan dana yang besar sehingga industri harus mencari sumber dana guna melakukan kegiatan operasionalnya. Kebutuhan sumber dana tersebut dapat dipenuhi dengan melakukan go public atau menjual sahamnya kepada masyarakat melalui pasar modal. Alternatif ini merupakan alternatif yang lebih mudah dan murah jika dibandingkan sumber pendanaan lain misalnya melakukan peminjaman atau utang pada pihak lain.

Seorang investor selalu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham yang akan dibelinya (Oksiana, 2007). Faktor-faktor tersebut adalah risk and return yang harus dihadapi oleh investor. Return merupakan sesuatu yang memotivasi investor dalam melakukan investasi. Sedangkan risiko (risk) merupakan perbedaan return yang diharapkan dengan return aktual yang terjadi. Risiko yang akan dihadapi oleh investor dalam manajemen moderen dibagi atas dua yaitu risiko sistematis dan risiko tidak sistematis. Risiko sistematis, merupakan risiko yang berkaitan dengan kondisi pasar secara keseluruhan. Risiko tidak sistematis, merupakan risiko yang berkaitan dengan kondisi perusahaan (Eduardus, 2001:47). Risiko sistematis erat kaitannya dengan faktor-faktor makro ekonomi seperti inflasi, suku bunga, kurs, pertumbuhan ekonomi, dan lain-lain.

Tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham (Mohamad, 2006:201). Ketika tingkat 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 menyebabkan orang beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito yang mengakibatkan saham tidak diminati sehingga harga saham pun akan turun yang terlihat pada indeks harga saham gabungan.

Nilai tukar (exchange rate) juga merupakan faktor makro ekonomi lainnya yang mempengaruhi pergerakan harga saham. Menurut Eduardus (2001:214) penguatan kurs rupiah terhadap mata uang asing merupakan sinyal positif bagi investor. Dimana ketika kurs rupiah terhadap mata uang asing mengalami penguatan maka akan banyak investor berinvestasi pada saham. Hal tersebut dikarenakan penguatan tersebut mengindikasikan bahwa perekonomian dalam keadaan bagus. Sedangkan 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 berpikir dua kali dalam berinvestasi pada saham karena hal tersebut terkait dengan keuntungan atau hasil yang akan mereka dapatkan. Berkurangnya demand akan saham menyebabkan harga saham menjadi turun.

Industri property and real estate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga yaitu, residential property, yang meliputi apartemen,

perumahan, dan bangunan multiunit; commercial property, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis, misalnya gedung penyimpanan barang dan areal parkir; dan industrial property, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri, misalnya bangunan-bangunan pabrik. (Kusumaningrum,2012).

Hampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri property dan real estate merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri property and real estate mengalami booming dan cenderung over supplied, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor property dan real estate dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (developer) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Menurunnya nilai indeks bursa saham global dan krisis finansial di Amerika Serikat merupakan topik pembicaraan yang menarik hampir di seluruh media massa. Krisis ekonomi yang melanda Amerika Serikat terjadi akibat macetnya kredit properti (subprime mortgage), yaitu sejenis kredit kepemilikan

rumah (KPR) di Indonesia. Efek beruntun dari kredit perumahan itu membuat beberapa perusahaan keuangan besar di Amerika dan juga perusahaan lain di seluruh dunia bangkrut (Adiwarman, 2008). Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan sektor properti dan kredit perbankan sangat mempengaruhi perekonomian di Amerika Serikat. Sebagai negara yang merupakan pusat ekonomi dunia, efek beruntun perlambatan ekonomi AS tadi sangat mempengaruhi kinerja pasar uang dunia.

Inflasi adalah kecenderungan dari harga umum untuk naik secara terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada (mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga barang barang lainnya. Samuelson (1995: 572) menyatakan bahwa tingkat inflasi adalah meningkatnya arah harga secara umum yang berlaku dalam suatu perekonomian. Tingkat inflasi (persentase penambahan kenaikan harga) berbeda dari satu periode ke periode lainnya, dan berbeda pula dari satu negara ke negara lainnya (Sadono Sukirno, 2002: 15). Kenaikan harga ini dapat diukur dengan menggunakan indeks harga saham gabungan.

Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia. 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 (Santoso, 2005). Selain alasan tersebut, diambilnya sektor ini sebagai objek penelitian karena sektor ini merupakan salah satu sektor yang volatilitasnya cukup tinggi.



Selain volatilitas harga saham yang tinggi, sektor properti juga sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian secara makro. Dampak krisis global bisa saja akan kembali mempengaruhi bisnis properti Indonesia seperti yang terjadi pada tahun 1998. Kekhawatiran ini mulai muncul sejak tahun 2003 ketika ekspansi bisnis properti begitu tinggi. Pembangunan ruko, apartemen, mal dan pusat perbelanjaan mengalami perkembangan yang signifikan, tak hanya di Jakarta namun juga di beberapa kota besar lainnya. Pada perkembangannya, membaiknya kondisi ekonomi membuat pertumbuhan bisnis properti nasional khususnya sejak 2003 menjadi sangat tinggi.

Hal ini terlihat pada indeks saham sektor properti dan real estate dari tahun 2007-2011 pada gambar dibawah ini.

Tabel 1.1. Data IHSG perusahaan Property dan Real estate Tahun 2009-2011

| No. | Nama Perusahaan                        | Kode | Tahun  |        |        |
|-----|--|------|--------|--------|--------|
|     |  |      | 2009   | 2010   | 2011   |
| 1   | Alam Sutera Realty Tbk.                | ASRI | 22.85  | 42.56  | 78.95  |
| 2   | Bakrieland Development Tbk.            | ELTY | 76.04  | 73.43  | 86.25  |
| 3   | Ciputra Development Tbk.               | CTRA | 87.29  | 115.96 | 119    |
| 4   | Ciputra Property Tbk.                  | CTPR | 93.48  | 120.13 | 183.61 |
| 5   | Cowell Development Tbk.                | COWL | 101.19 | 149.25 | 221.39 |
| 6   | Duta Anggada Realty Tbk.               | DART | 115    | 157    | 231.4  |
| 7   | Duta Pertiwi Tbk.                      | DUTI | 117.88 | 170    | 240    |
| 8   | Gowa Makassar Tourism Development Tbk. | GMTD | 125    | 180.4  | 265    |
| 9   | Indonesia Prima Property Tbk.          | MORE | 136.89 | 190.89 | 292.43 |
| 10  | Jaya Real Property Tbk.                | JRPT | 189.13 | 245    | 421.89 |
| 11  | Kawasan Industri Jababeka Tbk.         | KIJA | 191.86 | 253.29 | 447.87 |
| 12  | Lamicitra Nusantara Tbk.               | LAMI | 220    | 285.58 | 479.5  |
| 13  | Lippo Cikarang Tbk.                    | LPCK | 233.83 | 340.26 | 530.17 |
| 14  | Lippo Karawaci Tbk.                    | LPKR | 336.76 | 395    | 627.7  |
| 15  | Modernland Realty Tbk.                 | MDLN | 450    | 424.68 | 655.2  |
| 16  | Perdana Gapuraprima Tbk.               | GPRA | 501.4  | 670.91 | 1790   |
| 17  | Summarecon Agung Tbk.                  | SMRA | 530    | 2100   | 1800   |

Sumber: Finance.Yahoo.com.2012.

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa banyak terjadi penurunan tingkat IHSG saham pada periode 2009-2011, hal tersebut dikarenakan terjadinya krisis ekonomi di Amerika Serikat akibat macetnya kredit properti (subprime mortgage), yang berimbas terhadap perekonomian Indonesia. Tetapi untuk periode berikutnya setiap perusahaan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Dimana harga saham di pasar bursa ditentukan oleh kekuatan pasar, artinya tergantung pada kekuatan permintaan dan penawaran.

Hal tersebut tidak akan terlalu berpengaruh lama terhadap masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dan real estate dikarenakan harga tanah yang cenderung meningkat. Penyebabnya adalah supply tanah yang bersifat tetap, sedangkan demand akan selalu besar seiring dengan pertumbuhan penduduk. Dengan ketidakpastian hal tersebut, seorang investor yang akan menanamkan modalnya pada sektor properti dan real estate, harus menganalisis kinerja keuangan pada perusahaan yang akan dipilihnya, hal ini dapat dilihat dari salah satu rasio keuangan, yaitu profitabilitas. Semakin tinggi rasio profitabilitas (ROI) suatu perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai kinerja perusahaan tersebut, hal ini menyebabkan kemungkinan terjualnya saham-saham perusahaan tersebut. Semakin banyak jumlah lembar saham yang terjual akan semakin tinggi juga harga saham perusahaan. Hal ini menyebabkan return (tingkat pengembalian) saham atas modal yang ditanamkan oleh investor dalam bentuk capital gain akan semakin besar pula. Artinya investor tersebut dapat menanamkan dananya dalam bentuk saham.

Eduardus Tandelilin (2001: 214) melihat bahwa peningkatan inflasi secara relatif merupakan signal negatif bagi pemodal di pasar modal. Hal ini dikarenakan peningkatan inflasi akan meningkatkan biaya perusahaan. Jika peningkatan biaya produksi lebih tinggi dari peningkatan harga yang dapat dinikmati oleh perusahaan, maka profitabilitas perusahaan akan turun. Secara langsung, inflasi mengakibatkan turunnya profitabilitas dan daya beli uang. Secara tidak langsung inflasi mempengaruhi lewat perubahan tingkat bunga.

Menurut Mohamad Samsul (2006: 202), perubahan satu variabel makro ekonomi memiliki dampak yang berbeda terhadap harga saham, yaitu suatu saham dapat terkena dampak positif sedangkan saham lainnya terkena dampak negatif. Misalnya, perusahaan yang berorientasi impor, depresiasi kurs rupiah terhadap dolar Amerika yang tajam akan berdampak negatif terhadap harga saham perusahaan. sementara perusahaan yang terkena dampak positif akan mengalami kenaikan harga sahamnya. Selanjutnya, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) juga akan terkena dampak negatif atau positif tergantung pada kelompok yang dominan dampaknya.

Tingkat suku bunga yang tinggi akan menyebabkan investor menarik investasi sahamnya dan memindahkan pada investasi yang menawarkan tingkat pengembalian lebih baik dan aman, seperti deposito. Akibat aksi para investor yang menarik sahamnya menyebabkan pasar modal sepi. Turunnya permintaan akan saham mengakibatkan terjadinya kelebihan penawaran saham, sehingga harga-harga saham turun dan akan menyebabkan IHSG juga turun (Samsul, 2006) dalam Adisetiawan,(2009).

Berdasarkan uraian fenomena diatas , maka penelitian ini mengambil judul “ Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar rupiah, Tingkat Suku Bunga Terhadap Index Saham Gabungan, Real Estate, dan Property yang Go Public Di BEI ”

### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Apakah inflasi berpengaruh terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI?
- b. Apakah nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI?
- c. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Atas dasar perumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisa pengaruh inflasi terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI.

- b. Untuk menganalisa pengaruh nilai tukar rupiah terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI.
- c. Untuk menganalisa pengaruh tingkat suku bunga terhadap index harga saham gabungan pada perusahaan real estate dan property yang Go Public di BEI.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan yang dapat disumbangkan dari penelitian ini adalah :

##### 1. Bagi Investor

Untuk memberikan informasi mengenai index harga saham gabungan perusahaan real estate dan property melalui analisis laporan keuangan kepada investor perusahaan-perusahaan yang memiliki peluang untuk menanamkan modalnya.

##### 2. Bagi Peneliti

Informasi ini berguna untuk memperdalam pengetahuan tentang teori struktur modal dan memberi masukan serta solusi terhadap problematika yang ada dan juga sebagai referensi penelitian lebih lanjut