

PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:
Anna Wulandari
Meli Andriani

ABSTRACT

Inflation and interest rates are the two factors of several factors thought to have a major influence on the price of the shares of Property and Real Estate Industry. To prove the influence of these two factors, the research conducted in order to know the effect of inflation and interest rates on the price of the shares of Property and Real Estate Industry.

The study was conducted in Property and Real Estate Industry to retrieve data on the share price of 2013-2015 in Jakarta as a sample to be calculated. The data used in this research is secondary data. Secondary data is data obtained or collected researchers from existing sources. Simple and multiple regression analysis is used as a tool of analysis.

This study resulted in three main findings refer to the hypothesis, namely: 1) Inflation has a positive effect on stock prices; 2) The interest rate has a negative effect on stock prices; 3) inflation and interest rate have effect on stock prices.

Based on these findings it is suggested to increase the stock price so do efforts to improve internal financial management taking into account external factors.

Keywords: Inflation, interest rates, stock price

PENDAHULUAN

Pasar modal memiliki peran yang sangat besar terhadap perekonomian suatu bangsa, dimana pasar modal menjadi alternatif sumber pembiayaan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana.

Semenjak krisis ekonomi mulai menghantam Indonesia pada pertengahan tahun 1997, kinerja keuangan badan usaha menurun tajam bahkan banyak diantaranya menderita rugi. Kondisi ini tentunya mempengaruhi investor untuk melakukan investasi di pasar modal khususnya saham, dan akan berdampak terhadap harga saham di bursa. Selain itu krisis ekonomi juga menyebabkan variabel-variabel makro ekonomi seperti suku bunga dan inflasi mengalami perubahan yang cukup tajam. Bagi

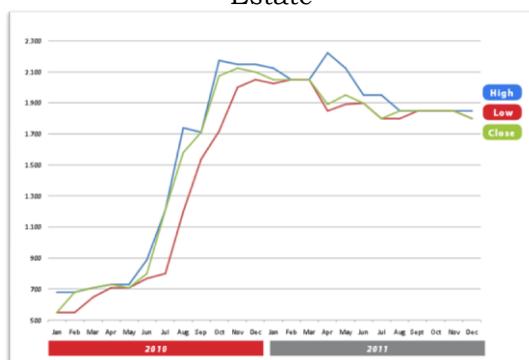
calon investor dalam melakukan investasi dapat menggunakan harga saham sebagai sinyal investasi.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut yaitu harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks harga saham tersebut secara 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 property & real estate.

Harga saham perusahaan sektor property & real estate mengalami fluktuasi. Terjadinya fluktuasi ini dapat

disebabkan oleh respon dan reaksi yang berbeda-beda dari setiap investor terhadap informasi-informasi yang terdapat dipasar. Informasi ini bersumber dari kondisi ekonomi di Indonesia, yang dapat dilihat dari pertumbuhan indikator makro ekonomi seperti tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah.

Gambar 1
Perkembangan Harga Saham
Perusahaan Sektor Properti & Real
Estate



Sumber: www.idx.co.id, 2015

Menurut Frederic Mishkin (2008: 231), faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan surat berharga adalah kekayaan, suku bunga, kurs dan tingkat inflasi. Sedangkan tingkat penawaran dipengaruhi oleh profitabilitas perusahaan, inflasi yang diharapkan dan aktivitas pemerintah.

Tingkat suku bunga merupakan daya tarik bagi investor menanamkan investasinya dalam bentuk deposito atau SBI sehingga investasi dalam bentuk saham akan tersaingi. Menurut Cahyono (2000:117) terdapat dua penjelasan mengapa kenaikan suku bunga mendorong harga saham kebawah. Pertama kenaikan suku bunga mengubah peta hasil investasi. Kedua, kenaikan suku bunga akan memotong laba perusahaan. Hal ini terjadi dengan dua cara. Kenaikan suku bunga akan memotong beban bunga emiten, sehingga labanya bisa terpangkas. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen mungkin akan menunda pembeliannya dan menyimpan dananya di Bank. Akibatnya penjualan perusahaan turun.

Penurunan penjualan dan laba akan menekan harga saham.

Menurut Zubir (2011:21), inflasi yang tinggi akan menyebabkan kejatuhan harga saham di pasar. Inflasi yang tinggi menyebabkan biaya produksi menjadi tinggi, sementara daya beli masyarakat menjadi lemah. Hal ini menyebabkan menurunnya pendapatan perusahaan dan pada akhirnya akan menurunkan harga saham perusahaan tersebut.

TUJUAN PENELITIAN

- Mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham PT Duta Pertiwi Tbk
- Mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham PT Duta Pertiwi Tbk
- Mengetahui pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham PT Duta Pertiwi Tbk

TELAH LITERATUR DAN PENGEMBANGAN KONSEP

Telaah Literatur

Inflasi

Inflasi merupakan masalah utama di banyak negara berkembang. Inflasi menurut Nanga (2005: 237) adalah "suatu gejala dimana tingkat harga mengalami kenaikan secara terus menerus". Venieris dan Sebold (1978 : 603) dalam Nanga (2005 : 237), mendefinisikan inflasi sebagai suatu kecenderungan meningkatnya tingkat harga umum secara terus-menerus sepanjang waktu (a sustained tendency for the general level prices to rise over time). Kenaikan tingkat harga umum pada saat tertentu dan hanya "sementara", belum tentu menimbulkan inflasi (Waluyo, 2003 : 119).

Suku Bunga

Bunga adalah pembayaran yang dilakukan untuk penggunaan uang. Suku bunga adalah jumlah bunga yang dibayarkan per unit waktu yang disebut sebagai persentase dari jumlah yang dipinjamkan. Dengan kata lain, orang harus membayar kesempatan untuk meminjam uang (Samuelson dan Nordhaus, 2004: 190). Tingkat Suku

bunga menyatakan tingkat pembayaran atas pinjaman atau investasi lain, di atas perjanjian pembayaran kembali, yang dinyatakan dalam persentase tahunan (Dornbusch, Stanley Fischer, dan Richard Startz, 2008 : 43). Bunga diukur dalam satuan uang, bukan dalam satuan ukuran rumah, mobil atau barang-barang secara umum. Samuelson dan Nordhaus (2004) membagi suku bunga menjadi :

- Suku bunga nominal (kadang juga disebut dengan suku bunga uang) adalah suku bunga atas uang dalam ukuran uang. Suku bunga nominal mengukur pendapatan dalam uang per tahun per uang yang diinvestasikan. Suku bunga dalam uang tidak mengukur berapa banyak yang sebenarnya didapatkan oleh seorang pemberi pinjaman dalam satuan barang dan jasa.
- Suku bunga riil mengukur jumlah barang yang kita dapat nanti untuk barang yang kita korbankan sekarang. Suku bunga nyata didapat dengan mengoreksi suku bunga nominal dengan tingkat inflasi. Suku bunga riil dikoreksi karena inflasi dan dihitung sebagai suku bunga nominal dikurangi tingkat inflasi.

Harga Saham

Saham (stock atau share) merupakan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Saham berwujud selebar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut (Darmadji dan Fakhrudin, 2006 : 6)

Saham dibedakan menjadi dua, yaitu saham biasa dan saham preferen. Saham biasa (common stock) adalah sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan suatu perusahaan (Tandelilin, 2010 : 33). Saham preferen (preferred stock) merupakan satu jenis

sekuritas ekuitas yang berbeda dalam beberapa hal dengan saham biasa (Tandelilin, 2010 : 36).

Harga saham dipengaruhi oleh kinerja perusahaan dan kemungkinan risiko yang dihadapi perusahaan. Kinerja perusahaan dan resiko yang dihadapi perusahaan dipengaruhi oleh faktor makro dan mikro ekonomi (Samsul, 2006 : 200).

Secara umum harga saham dipengaruhi oleh faktor makro dan faktor mikro. Faktor makro yang secara langsung dapat mempengaruhi harga (Samsul, 2006: 200): Tingkat bunga umum domestic, Tingkat inflasi, Peraturan perpajakan, Kebijakan khusus pemerintah yang terkait dengan perusahaan tertentu, Kurs valuta asing, Tingkat bunga pinjaman luar negeri, Kondisi perekonomian internasional, Siklus ekonomi, Faham ekonomi, Peredaran uang. Faktor mikro yaitu faktor yang berada dalam perusahaan itu sendiri dan dapat mempengaruhi harga saham perusahaan. Antara lain (Samsul, 2006 : 204): Laba bersih per saham, Laba usaha per saham, Nilai buku per saham, Rasio ekuitas terhadap utang, Rasio laba bersih terhadap ekuitas, Cash Flow per saham

Pengembangan Konsep

Pengaruh Inflasi dengan Harga Saham

Inflasi cenderung memperendah tingkat bunga riil, sehingga menyebabkan terjadinya ketidakseimbangan di pasar modal, sehingga menyebabkan penurunan pada pertumbuhan investasi (McKinnon, dikutip dalam Nanga, 2005 : 248). Inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan, yaitu dapat membuat banyak perusahaan mengalami kebangkrutan.

Tinggi rendahnya tingkat inflasi dinilai memberi pengaruh positif maupun negatif terhadap pergerakan harga saham sesuai dengan tingkat inflasi itu sendiri. Tingkat inflasi yang tinggi akan menurunkan harga saham, sementara tingkat inflasi yang sangat rendah akan menyebabkan pertumbuhan ekonomi menjadi sangat

lamban sehingga pada akhirnya berpengaruh terhadap lambannya pergerakan harga saham (Samsul, 2006: 201)

Pengaruh Tingkat Suku Bunga Dengan Harga Saham

Perubahan suku bunga akan mempengaruhi harga saham secara terbalik, ceteris paribus. Artinya, jika suku bunga meningkat, maka harga saham akan turun. Demikian sebaliknya, jika suku bunga turun, maka harga saham akan naik (Tandelilin, 2010 : 103).

Kenaikan tingkat bunga menyebabkan return yang diperoleh dari investasi berisiko rendah (deposito) lebih tinggi daripada return investasi yang berisiko tinggi (saham), sehingga investor akan lebih tertarik untuk menempatkan dananya dalam bentuk deposito daripada membeli saham. Hal ini dapat menyebabkan harga saham mengalami penurunan (Zubir, 2011 : 20).

Setiap emiten akan merasakan pengaruh negatif akibat terjadinya kenaikan tingkat bunga pinjaman, karena hal itu akan meningkatkan beban bunga kredit dan menurunkan laba bersih. Penurunan laba bersih akan mengakibatkan laba per saham juga menurun dan akhirnya akan berakibat pada turunnya harga saham di pasar. Disisi lain, kenaikan suku bunga deposito akan mendorong investor menjual saham, dan menabung uangnya dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar.

Sebaliknya, penurunan tingkat bunga pinjaman atau tingkat bunga deposito akan menaikkan laba bersih per saham, dan mendorong para investor mengalihkan investasinya dari perbankan ke pasar modal. Hal ini menyebabkan permintaan saham di pasar modal, sehingga harga saham terdorong naik (Samsul, 2006 : 201)

METODE PENELITIAN

Sampel Penelitian

Penelitian dilakukan terhadap harga saham rata-rata perusahaan sektor

properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia. Sampel penelitian ditentukan secara purposive atau dengan kriteria tertentu (Mulyanto dan Wulandari, 2010: 100). Dalam penelitian ini sampel penelitian adalah data harga saham rata-rata perusahaan sektor properti & real estate di bursa efek Indonesia dari tahun 2013 sampai dengan 2015.

Desain Penelitian

Penelitian menggunakan desain *inferensial* yaitu menganalisis pengaruh antar variabel secara kuantitatif (Hair, et al, 1998). Variabel penelitian terdiri dari variabel independen yaitu inflasi sebagai variabel independen pertama (X1) dan suku bunga sebagai variabel independen kedua (X2) serta harga saham sebagai variabel dependen (Y).

Operasionalisasi Variabel

Operasionalisasi variabel penelitian dapat dikemukakan sebagai berikut:

Tabel 1
Operasionalisasi Variabel

Variabel/Konsep	Pengukuran
Inflasi (X1) merupakan suatu proses kenaikan harga-harga yang berlaku dalam suatu perekonomian (Sadono Sukirno,2002:15).	- Inflasi bulanan dari Januari 2013 s/d Desember 2015
Suku bunga (X2) adalah persentase harga yang harus dibayarkan kembali atas pinjaman yang dilakukan (Sunariyah,2004:80).	- Suku bunga rata-rata Bank Indonesia bulanan dari Jauari 2013 s/d Desember 2015
Harga Saham (Y) adalah nilai penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas (Tandelilin, 2010: 33).	- Harga saham rata-rata perusahaan sektor properti & real estate di BEI bulan Januari 2013 sd Desember 2015

Metode Analisis

Metode analisis utama yang digunakan adalah analisis regresi linier ganda. Analisis ini digunakan untuk menguji pengaruh beberapa variabel independen terhadap variabel dependen. Analisis di awali dengan uji normalitas. Hasil analisa regresi utama adalah nilai

koefisien determinasi atau R Square (R^2) dan dengan model persamaan regresi :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2.$$

Dimana :

- Y = harga saham
- X1 = tingkat inflasi
- X2 = tingkat suku bunga
- a = konstanta
- b1 = koefisien regresi X_1
- b2 = koefisien regresi X_2

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil analisis yang pertama ditunjukkan oleh tabel berikut:

Tabel 2
Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.880 ^a	.740	.724	51593	.740	48.962	2	33	.000

a. Predictors: (Constant), Inflasi, Bunga

b. Dependent Variable: Saham

Sumber: Data penelitian & diolah, 2016

Nilai Sig. F Change yang lebih kecil dari pada taraf uji penelitian ($0,000 < 0,05$) menunjukkan bahwa hasil analisis berupa koefisien determinasi signifikan. Koefisien determinasi ganda atau R square = 0,740, menunjukkan bahwa secara simultan inflasi dan suku bunga mempengaruhi 74% variasi harga saham.

Hasil analisis regresi linier ganda berikutnya ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 3
Koefisien
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	6.581	1.044		6.300	.000
	Inflasi	.768	.080	1.240	9.606	.000
	Bunga	-1.275	.209	-.786	-6.088	.000

a. Dependent Variable: Saham

Sumber: Data penelitian & diolah, 2016

Persamaan regresi linier ganda hasil analisis adalah sebagai berikut:

$$Y = 6,581 + 0,768X_1 - 1,275X_2$$

(0,000) (0,000)

Dari persamaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Nilai konstanta = 6,581 artinya apabila inflasi (X1) dan suku bunga (X2) konstan maka harga saham (Y) tetap bernilai positif yaitu sebesar 6,581.
- Koefisien regresi X1 sebesar 0,768 memiliki nilai Sig. T lebih rendah daripada taraf uji penelitian ($0,000 < 0,05$) sehingga pengaruhnya signifikan dan dapat diartikan jika inflasi meningkat maka harga saham akan ikut meningkat.
- Koefisien regresi X2 sebesar -1,275 memiliki nilai Sig. T lebih rendah daripada taraf uji penelitian ($0,000 < 0,05$) sehingga pengaruhnya signifikan dan dapat diartikan jika suku bunga meningkat maka harga saham justru akan mengalami penurunan.

Pembahasan

Pengaruh Inflasi terhadap harga saham

Inflasi berpengaruh positif terhadap harga saham. Hal ini menunjukkan bahwa ketika inflasi naik, maka harga saham juga naik. Ini bisa ditunjukkan ketika harga barang primer maupun sekunder naik, orang-orang cenderung mengurangi konsumsi atau mengurangi pembelian barang dan lebih menambahkan pada sektor investasi, salah satunya dengan melakukan pembelian saham.

Pengaruh suku bunga terhadap harga saham

Suku bunga memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Cahyono (2000:117), dimana dalam penelitiannya menghasilkan temuan bahwa kenaikan suku bunga mendorong harga saham kebawah. Hal ini terjadi ketika suku bunga naik, investor akan lebih memilih menanamkan uangnya ke dalam deposito atau bentuk tabungan lain.

Pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham

Secara simultan inflasi dan suku bunga berpengaruh terhadap harga saham. Nilai R square sebesar 0,740 memiliki arti bahwa inflasi dan suku bunga memiliki pengaruh sebesar 74% terhadap harga saham atau dengan kata lain dalam penelitian ini 74% harga saham ditentukan oleh adanya inflasi dan suku bunga.

KESIMPULAN

Simpulan

- Inflasi berpengaruh positif terhadap harga saham perusahaan sektor properti & real estate di Bursa Efek Indonesia.
- Suku bunga berpengaruh negative terhadap harga saham perusahaan sektor properti & real estate di Bursa Efek Indonesia
- inflasi dan suku bunga berpengaruh positif terhadap harga saham dimana inflasi dan suku bunga mampu mempengaruhi 72,4% variasi harga saham perusahaan sektor properti & real estate di Bursa Efek Indonesia.

Saran

- Manajer investasi hendaknya memperhatikan faktor eksternal perusahaan khususnya inflasi dan suku bunga dalam melakukan investasi saham.
- Perlu dilakukan penelitian lebih mendalam dengan variabel yang lebih banyak dan atau menguji kembali pengaruh inflasi terhadap harga saham.

DAFTAR PUSTAKA

Cahyono, Jaka E. 2000. *Berinvestasi di Obligasi*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo

Darmaji, T. & Fakhruddin, H.M. 2006. *Pasar Modal di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat.

Ghozali, Imam. 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan SPSS* cetakan ke empat Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro

Kewal, Suramaya Suci. 2012. Pengaruh inflasi, Suku Bunga, Kurs dan Pertumbuhan PDB terhadap Indeks Harga Saham Gabungan. *Jurnal Economia*, Volume 8, No. 1 (April):53-64.

Mangasa Simatupang. (2010). *Pengetahuan Praktis Investasi Saham dan Dana Reksa*. Jakarta: Mitra Wacana Media

Mankiw, N. Gregory. 2007. *Makro Ekonomi* Edisi Ke Enam. Jakarta: Erlangga

Samsul Muhammad. 2006. *Pasar Modal dan Portofolio*. Jakarta: Erlangga

Sigit Triandaru, Totok Budisantoso. 2008. *Bank dan Lembaga keuangan lain*. Jakarta: Salemba Empat.

Sitepu, Khairin Aurora, 2011. "Pengaruh Nilai Tukar dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham pada Industri Tekstil di Bursa Efek Indonesia", *Tesis*. Medan: Fakultas Ekonomi USU .

Sugeng Raharjo, 2012. "Pengaruh Inflasi, Nilai Kurs Rupiah, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Harga Saham di Bursa Efek Indonesia"

Sukirno, Sadono. 2014. *Teori Pengantar Ekonomi Mikro* (Edisi ke Tiga). Jakarta: Raja Grafindo

Tandelilin, Enduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi* Edisi Pertama. Yogyakarta: Kanisius.

Tarigan. 2009. Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan yang Listing Di Bursa Efek Indonesia.

Thobarry. 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).

Zubir, Zalmi. 2011. *Manajemen Portofolio: Penerapannya dalam Investasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat