

TESIS

**PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI TERHADAP
HARGA SAHAM PROPERTI**



VICTORIA WANNGSIH SITEPU
115001661/PS/MM

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2013**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Victoria Waningsih Sitepu
Nomor Mahasiswa : 115001661 / PS / MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda tangan

Dr. C.Handoyo Wibisono, MM

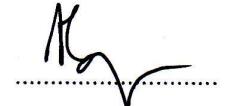
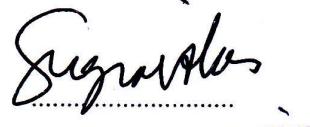
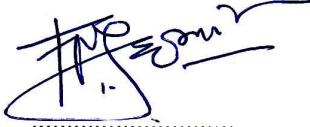
4 Juli 2013

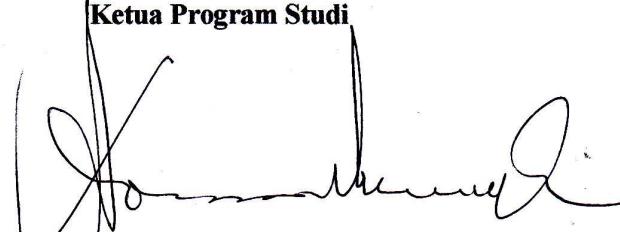


UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : Victoria Waningsih Sitepu
Nomor Mahasiswa : 115001661 / PS / MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI TERHADAP HARGA SAHAM PROPERTI

Nama Pengaji	Tanggal	Tanda tangan
(Ketua) Dr. C. Handoyo Wibisono, MM	25 Juli 2013	
(Anggota) Dr. I Putu Sugiarktha S., SE., M.Si	25 Juli 2013	
(Anggota) Drs. Felix Wisnu Isdaryadi, MBA	25 Juli 2013	

Ketua Program Studi

Drs. M. Parnawa Putranta, MBA., Ph.D.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa
tesis dengan judul :

PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI

Benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiasi dari
karya orang lain. Pernyataan, ide, dan data hasil penelitian maupun kutipan baik
langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain
dinyatakan secara tertulis dalam tesis ini pada catatan perut atau daftar pustaka.
Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini merupakan hasil plagiasi, maka
gelar ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada
Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 5 Juli 2013

Yang menyatakan,



Victoria Waningsih Sitepu

INTISARI

Faktor makro merupakan faktor yang berada diluar perusahaan tetapi mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor makro ekonomi yaitu inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan *market risk* terhadap harga saham sektor properti periode 2009-2012 di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini dilakukan menggunakan analisis regresi berganda dengan pengembangan asumsi klasik (Normalitas, Multikolinearitas) dan uji t, uji F dan Koefisien Determinasi.

Hasil penelitian adalah inflasi tidak berpengaruh terhadap harga saham properti. Suku bunga, nilai tukar, dan *market risk* berpengaruh dan signifikan terhadap harga saham properti.

Kata Kunci : Inflasi, Suku Bunga, Nila Tukar, Market Risk, Harga Saham Properti.

ABSTRACT

Macro factor is a factor that exists outside the company, but it influences the increase or decrease of the company performance either directly or indirectly. This research is aimed to determine the effect of the macro economic (inflation, interest rate, exchange rate, and market risk) to the share price of property sector on the Indonesia Stock Exchange in the period 2009-2012. This research is conducted by using doubled regression analysis with classical assumption development (Normality, Multicollinearity), and hypothesis test, namely t-Test, F-Test and Determination Coefficient.

From the analysis the result is inflation have not significant effect on the share price of property sector. Interest rate, Exchange rate, and Market Risk have significant effect on the share price of property sector.

Keywords: Inflation, Interest Rate, Exchange Rate, Market Risk, Share Price of Property Sector.

KATA PENGANTAR

Pujian, sorak-sorai dan syukur dinaikan hanya bagiMu Allah karena atas seizin dan karuniaMu akhirnya thesis ini dapat terselesaikan. Thesis ini mengangkat judul: **“PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI”**. Thesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pasca Sarjana Ekonomi pada Program Studi Magister Manajemen, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa thesis ini masih jauh dari sempurna serta tidak luput dari kekurangan, baik materi maupun teknik penulisannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan thesis ini. Penulisan thesis ini tidak dapat selesai dengan baik tanpa ada bantuan moril maupun materiil dari berbagai pihak, sehingga dengan kerendahan hati dan ketulusan yang sedalam-dalamnya Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih serta penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. ABBA, Allah Bapaku luar biasa yang senantiasa menyertai proses penulisan thesis ini dari awal sampai akhir. Ditengah-tengah kemelut yang datang silih berganti tetap penyertaanMu hadir dalam kehidupanku dan mampu menyelesaikan penulisan thesis ni.
2. Dr. C. Handoyo Wibisono, MM selaku dosen pembimbing yang selalu dengan sabar membimbing dan mengarahkan, memberikan masukan-masukan dan motivasi yang bermanfaat selama penyusunan thesis ini.

3. Bapak dan Ibu Dosen pengajar di Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membimbing dan memberikan disiplin ilmu dengan penuh kesabaran sehingga penulis mendapatkan pengetahuan dan wawasan baru dan lebih luas.
4. Terimakasih juga kepada bapak Felix dan bapak Putu sebagai dosen penguji pada saat seminar proposal dan pendadaran, kritikan, masukan, dan sarannya sangat menginspirasi dalam menyusun thesis ini menjadi lebih baik lagi.
5. Orang tuaku dan papa, mama mertuaku terimakasih karena kalian selalu mendukung dan mendoakanku dengan tulus.
6. Teristimewa say thank you buat hubby (Jones Lebe) dan lovely bocil (Efron) dalam susah senang selalu menemaniku, memberikan motivasi, semangat, doa, kasih sayang. Disaat penulis merasa lelah kalian selalu memberikan “nafas baru” sehingga penulis terpacu kembali untuk menyelesaikan penulisan thesis ini.
7. Abang, kakakku yang selalu kusapa “Kuda”, kakak iparku, adik iparku, keponakanku (Matthew dan Stephanie), terimakasih untuk dukungan dan doanya selama ini.Kedua adik saya Fred dan Nona yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Teman-temanku selama di MM angkatan Januari 2012, thanks untuk kebersamaannya selama ini, kalian akan selalu tertinggal di hati. Secara khusus untuk Ojan (Fandy) dan Rialisty dalam proses penulisan ini

selalu menjadi sahabat yang luar biasa, saling memberikan semangat dan doa. Akhirnya kita LULUS PREN!!!

9. Terimakasih kepada bapak dan ibu perpustakaan Atmajaya Yogyakarta yang selalu menerima kehadiran saya dan memberikan ruangan/ tempat dalam menyelesaikan penulisan thesis ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan, motivasi dan dukungan serta doanya baik secara langsung, maupun tidak langsung sehingga terselesaiannya thesis ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak. Semoga thesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 5 Juli 2013

Penulis,



Victoria Waningsih Sitepu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
INTI SARI	v
ABSTRAKSI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	7
1.3 BATASAN MASALAH.....	8
1.4 TUJUAN PENELITIAN.....	8
1.5 MANFAAT PENELITIAN.....	8
1.6 SISTEMATIKA PENULISAN.....	9

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 PASAR MODAL.....	11
----------------------	----

2.1.1 Pengertian Pasar Modal.....	11
2.1.2 Para Pelaku Pasar Modal.....	12
2.1.3 Indeks Harga Saham.....	13
2.2 INVESTASI DAN INVESTASI SAHAM.....	17
2.2.1 Investasi.....	17
2.2.2 Investasi Saham.....	19
2.3 RISIKO INVESTASI SAHAM.....	21
2.3.1 Definisi Risiko Dalam Investasi Saham.....	21
2.3.2 Jenis-Jenis Risiko Investasi Saham.....	21
a. Risiko Sistematis.....	22
b. Risiko Tidak Sistematis.....	23
2.3.3 Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Saham.....	24
a. Inflasi.....	24
b. Tingkat Suku Bunga.....	25
c. Nilai Tukar Mata Uang.....	26
d. <i>Market Risk</i>	27
2.4 KERANGKA PEMIKIRAN.....	29
2.5 PENGEMBANGAN HIPOTESIS DAN PENELITIAN TERDAHULU.....	30
2.5.1 Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham Properti...	30
2.5.2 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Harga Saham Properti.....	31
2.5.3 Pengaruh Nilai Tukar Terhadap Harga Saham	

Properti.....	32
2.5.4 Pengaruh <i>Market Risk</i> Terhadap Harga Saham	
Properti.....	33

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	JENIS DAN SUMBER DATA PENELITIAN.....	34
3.2	METODE PENGUMPULAN DATA.....	36
3.3	POPULASI DAN SAMPEL PENELITIAN.....	36
3.4	METODE PENGOLAHAN DATA.....	38
3.4.1	Uji Normalitas.....	38
3.4.2	Uji Korelasi Pearson.....	39
3.4.3	Analisi Regresi Linear.....	40
3.4.3.1	Uji t.....	41
3.4.3.2	Uji F.....	41
3.4.3.3	Koefisien Determinasi.....	42
3.4.4	Uji Asumsi Klasik.....	42
3.4.4.1	Uji Multikolineritas.....	43

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 ANALISIS OBYEK PENELITIAN.....	46
4.1.1 Uji Normalitas	46
4.1.2 Hubungan Antara Variabel Dependen dengan Variabel Independen.....	47

a.	ASRI.....	48
b.	BKDP.....	52
c.	BKSL.....	56
d.	CTRP.....	61
e.	CTRS.....	64
f.	DART.....	68
g.	ELTY.....	73
h.	JIHD.....	76
i.	JRPT.....	80
j.	KIJA.....	84
k.	LCGP.....	88
l.	LPKR.....	91
m.	MDLN.....	94
n.	PWON.....	98
o.	RBMS.....	102
p.	SMRA.....	105
4.2	PEMBAHASAN.....	109

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	KESIMPULAN.....	119
5.2	IMPLIKASI MANAJERIAL.....	121
5.3	KETERBATASAN PENELITIAN.....	123
5.4	SARAN.....	123

DAFTAR PUSTAKA.....	124
LAMPIRAN.....	127

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti di BEI	37
Tabel 4.1 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham ASRI.....	48
Tabel 4.2 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham ASRI.....	50
Tabel 4.3 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham BKDP.....	52
Tabel 4.4 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham BKDP.....	54
Tabel 4.5 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham BKSL.....	56
Tabel 4.6 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham BKSL.....	57
Tabel 4.7 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham CTRP.....	60
Tabel 4.8 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham CTRP.....	61
Tabel 4.9 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar,	

IHSG Dengan Harga Saham CTRS.....	63
Tabel 4.10 Pengaruh Suku Bunga dan IHSG	
Terhadap Harga Saham CTRP.....	65
Tabel 4.11 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham DART.....	
	67
Tabel 4.12 Pengaruh Suku Bunga dan IHSG	
Terhadap Harga Saham DART.....	69
Tabel 4.13 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham ELTY.....	
	72
Tabel 4.14 Pengaruh Suku Bunga dan IHSG	
Terhadap Harga Saham ELTY.....	73
Tabel 4.15 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham JIHD.....	
	75
Tabel 4.16 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG	
Terhadap Harga Saham JIHD.....	77
Tabel 4.17 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham JRPT.....	
	79
Tabel 4.18 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG	
Terhadap Harga Saham JRPT.....	81
Tabel 4.19 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham KIJA.....	
	83
Tabel 4.20 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG	
Terhadap Harga Saham KIJA.....	85

Tabel 4.21 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham LCGP.....	87
Tabel 4.22 Pengaruh Suku Bunga dan IHSG Terhadap Harga Saham LCGP.....	88
Tabel 4.23 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham LPKR.....	90
Tabel 4.24 Pengaruh Nilai Tukar dan IHSG Terhadap Harga Saham LPKR.....	92
Tabel 4.25 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham MDLN.....	93
Tabel 4.26 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham MDLN.....	95
Tabel 4.27 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham PWON.....	97
Tabel 4.28 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Terhadap Harga Saham PWON.....	98
Tabel 4.29 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham RBMS.....	101
Tabel 4.30 Pengaruh Suku Bunga dan IHSG Terhadap Harga Saham RBMS.....	102
Tabel 4.31 Hubungan Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG Dengan Harga Saham SMRA.....	104
Tabel 4.32 Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, IHSG	

Terhadap Harga Saham SMRA.....	106
Tabel 4.33 Hasil Uji Pada Harga Saham Properti.....	108

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.4 Kerangka konseptual.....	29
-------------------------------------	----