



**PENGARUH NILAI TUKAR, SUKU BUNGA SBI DAN
INFLASI TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2016**

SKRIPSI

HERYANI SUBADRIYAH

1310111132

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN S1
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2017**



**PENGARUH NILAI TUKAR, SUKU BUNGA SBI DAN
INFLASI TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2016**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi**

HERYANI SUBADRIYAH

1310111132

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN S1
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2017**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Heryani Subadriyah

NIM. : 1310111132

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 05 Juli 2017

Yang Menyatakan



Heryani Subadriyah

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Heryani Subadriyah
NIM. : 1310111132
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Manajemen S1
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul:

**Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga SBI dan Inflasi Terhadap *Return Saham*
Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar
Di BEI Periode 2013-2016**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 05 Juli 2017

Yang Menyatakan,



Heryani Subadriyah


PENGESAHAN


**PENGARUH NILAI TUKAR, SUKU BUNGA SBI DAN
INFLASI TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2013-2016**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**HERYANI SUBADRIYAH
1310111132**


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal : 05 Juli 2017
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima


Marlina, S.E., M.M.
Ketua Penguji


Drs. Suprivanto, M.M.
Penguji I (Pembimbing I)


Dra. Fitri Yetti, M.M.
Penguji II (Pembimbing II)


Dr. Prasetyo Hadi, S.E., M.M. CFMP.
Dekan


Wahyudi, S.E., M.M.
Ketua Program Studi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 05 Juli 2017



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretanat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnmj.ac.id> Email : puskom@upnmj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
SEMESTER GENAP TA. 2016/2017

Hari ini Rabu , tanggal 05 Juli 2017, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : HERYANI SUBADRIYAH

No.Pokok Mahasiswa : 1310111132

Program : Manajemen S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :
PENGARUH NILAI TUKAR, SUKU BUNGA SBI DAN INFLASI TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE
2013-2016

Dinyatakan yang bersangkutan Lulus / ~~Tidak Lulus~~ *)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Marlina, SE, MM	Ketua	1.
2	Drs. Supriyanto, MM.	Anggota I	2.
3	Dra. Fitri Yetti, MM	Anggota II **)	3.

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu

***) Dosen Pembimbing



Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga SBI dan Inflasi Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2013-2016

Oleh

Heryani Subdriyah

Abstrak

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh nilai tukar, suku bunga SBI dan inflasi terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2013-2016. Sampel penelitian ini terdiri dari 34 perusahaan sub sektor properti dan *real estate* pada periode penelitian 2013-2016 yang dipilih berdasarkan kriteria tertentu dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi data panel yang diolah dengan bantuan program *Eviews*. Dari model regresi data panel yang digunakan dalam penelitian ini, hasil pengujian secara parsial (uji t) menunjukkan bahwa variabel nilai tukar berpengaruh signifikan negatif terhadap *return* saham, variabel suku bunga SBI berpengaruh signifikan positif terhadap *return* saham, variabel inflasi berpengaruh signifikan negatif terhadap *return* saham.

Kata Kunci : Nilai Tukar, Suku Bunga SBI, Inflasi, *Return Saham*.

***Influence Of Exchange Rate, SBI Interest Rate And Inflation On
Share Return In Sub Company Property And Real Estate Sector
That Is Registered In Idx Period 2013-2016***

By

Heryani Subadriyah

Abstract

This research is a quantitative research that aims to determine the effect of exchange rate, SBI interest rate and inflation on stock return on property and real estate sub sector in 2013-2016 period. The sample of this study consists of 34 companies of property and real estate sub-sector in the study period 2013-2016 selected based on certain criteria by using purposive sampling method. Data analysis used in this research is regression analysis of panel data that is processed with the help of Eviews program. From the regression model of panel data used in this study, partial test results (t test) showed that the exchange rate variable had a significant negative effect on stock return, SBI interest rate variable had a significant positive effect on stock return, inflation variable had a significant negative effect on stock return .

Keywords: Exchange Rate, SBI Interest Rate, Inflation, Stock Return.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih peneliti yaitu “Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga SBI dan Inflasi Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2013-2016”. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Prasetyo Hadi, S.E., M.M., CFMP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN Veteran Jakarta. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Bapak Wahyudi, S.E., M.M selaku Kepala Program Studi Manajemen S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN Veteran Jakarta. Terima kasih tidak lupa penulis sampaikan kepada Drs. Supriyanto, M.M selaku dosen pembimbing satu dan Dra. Fitri Yetti, M.M selaku dosen pembimbing dua yang telah banyak membantu dalam memberikan arahan dan saran-saran yang sangat bermanfaat. Serta ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Ibu Maria Bernadette Nani Ariani, SE, MM selaku dosen Pembimbing Akademik yang sudah membantu penulis selama proses perkuliahan.

Disamping itu, ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Subandi (ayah) dan Atikah (ibu) atas cinta dan kasih sayang serta seluruh keluarga yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis. Penulis juga sampaikan terima kasih kepada Ferry Yudha Dwi Cahyo yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis. Rekan seperjuangan Azaria, Annisa, Putri, Clara dan Dessy yang selalu mendampingi, membantu dan memberikan semangat kepada penulis serta teman-teman yang telah membantu dalam penulisan usulan penelitian ini.

Jakarta, 05 Juli 2017

Heryani Subadriyah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah	4
I.3 Tujuan Penelitian.....	4
I.4 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
II.1 Penelitian Terdahulu.....	7
II.2 Landasan Teori	11
II.2.1 <i>Signaling Theory</i>	11
II.2.2 Pasar Uang.....	11
II.2.2.1 Definisi Pasar Uang	11
II.2.2.2 Instrumen Pasar Uang	12
II.2.3 Pasar Modal	14
II.2.3.1 Sejarah Pasar Modal Indonesia	14
II.2.3.2 Definisi Pasar Modal	16
II.2.3.3 Instrumen Pasar Modal.....	16
II.2.4 Saham	17
II.2.4.1 Definisi Saham	17
II.2.4.2 Definisi <i>Common Stock</i> dan <i>Preferen Stock</i>	18
II.2.4.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kinerja Saham.....	20
II.2.5 <i>Return</i> Saham	20
II.2.5.1 Definisi <i>Return</i> Saham	20
II.2.5.2 <i>Risk and Return</i> Investasi Dalam Saham dan Hubugannya	23
II.2.6 Nilai Tukar	25
II.2.6.1 Definisi Nilai Tukar	25
II.2.6.2 Sistem Penetapa Kurs Valuta Asing	26
II.2.6.3 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tukar	27
II.2.7 Suku Bunga	28
II.2.7.1 Definisi Suku Bunga	28
II.2.7.2 Teori Bunga	28

II.2.8	Inflasi.....	30
II.2.8.1	Definisi Inflasi	30
II.2.8.2	Metode Perhitungan Inflasi	31
II.2.8.3	Jenis Inflasi.....	32
II.2.8.4	Teori Tentang Inflasi	33
II.2.8.5	Efek Inflasi	34
II.2.8.6	Cara-cara Mengatasi Inflasi.....	35
II.2.9	Properti dan <i>Real Estate</i>	37
II.2.9.1	Pengertian Properti dan <i>Real Estate</i>	37
II.3	Kerangka Pemikiran	38
II.4	Pengembangan Hipotesis	38
II.4.1	Pengaruh Nilai Tukar Terhadap <i>Return Saham</i>	38
II.4.2	Pengaruh Suku Bunga SBI Terhadap <i>Return Saham</i>	39
II.4.3	Pengaruh Inflasi Terhadap <i>Return Saham</i>	39
III	METODE PENELITIAN	40
III.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	40
III.1.1	Definisi Operasional.....	40
III.1.2	Pengkuran Variabel	41
III.2	Metode Penentuan Populasi dan Sampel.....	42
III.2.1	Populasi	42
III.2.2	Sampel	42
III.3	Metode Pengumpulan Data	42
III.3.1	Jenis Data.....	42
III.3.2	Sumber Data	43
III.3.3	Teknik Pengumpulan Data	43
III.4	Teknik Analisis dan Uji Hipotesis.....	43
III.4.1	Statistik Deskriptif.....	44
III.4.2	Metode Analisis Regresi Data Panel	44
III.4.3	Uji Hipotesis.....	46
III.4.3.1	Uji t (Uji Signifikan Parameter Individu)	46
III.4.3.2	Uji Koefisien Determinasi (R ²)	47
III.4.4	Kerangka Model Penelitian	48
IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	49
IV.1	Deskripsi Objek Penelitian	49
IV.2	Deskripsi Data Penelitian	50
IV.2.1	Hasil Perhitungan Variabel Penelitian.....	50
IV.3	Hipotesis dan Analisis	54
IV.3.1	Statistik Deskriptif.....	54
IV.3.1.1	Pemilihan Model Regresi Data Panel	56
IV.3.1.2	Uji F Restricted (Pooled Least Square vs Fixed Effect Model) ...	56
IV.3.1.3	Model Regresi Data Panel yang Digunakan	56
IV.3.2	Uji Hipotesis.....	58
IV.3.2.1	Uji Parsial (Uji t)	58
IV.3.2.2	Uji Koefisien Determinasi (R ²)	59
IV.4	Analisa Hasil dan Interpretasi	59
IV.4.1	Pengaruh Nilai Tukar Terhadap <i>Return Saham</i>	59

IV.4.2	Pengaruh Suku Bunga SBI Terhadap <i>Return</i> Saham	60
IV.4.3	Pengaruh Inflasi Terhadap <i>Return</i> Saham.....	61
IV.5	Keterbatasan Penelitian	62
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	63
V.1	Simpulan	63
V.2	Saran	63
	DAFTAR PUSTAKA	65
	RIWAYAT HIDUP	
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Nilai Tukar Rupiah (Kurs), Tingkat Suku Bunga (SBI)	3
Tabel 2. Matriks Hasil Penelitian Terdahulu	10
Tabel 3. Proses Seleksi Sampel Berdasarkan Kriteria	49
Tabel 4. Daftar Perusahaan Yang Menjadi Objek Penelitian	50
Tabel 5. Hasil Perhitungan Variabel Penelitian	51
Tabel 6. Hasil <i>Statistic Deskriptif</i>	54
Tabel 7. Hasil Uji <i>F Restricted</i>	56
Tabel 8. Pooled Least Square	57
Tabel 9. Hasil Uji T	58
Tabel 10. Koefisien Determinasi (R^2)	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran	38
Gambar 2. Kerangka Model Penelitian	48

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Sampel Perusahaan Properti dan *Real Estate*
- Lampiran 2 Data Variabel Penelitian
- Lampiran 3 Data *Return* Saham Tahun 2013-2016
- Lampiran 4 Data Nilai Tukar Tahun 2013-2016
- Lampiran 5 Data Suku Bunga Tahun 2013-2016
- Lampiran 6 Data Inflasi Tahun 2013-2016
- Lampiran 7 Titik Persentase Distribusi t ($df = 121 - 160$)
- Lampiran 8 Hasil *Output Eviews*
- Lampiran 9 Hasil *Output Eviews*