

EFFECT OF EXCHANGE RATE AND INFLATION RATE ON THE INDEX OF PROPERTY IN INDONESIA IN YEAR 2013 MAY-2017 JUNE

Cut Nurul Aidha, Posma Haposan L Tobing
STIE UniSadhuguna Jakarta, Indonesia
cnaidhaz@gmail.com, posmatob@gmail.com

Abstract

Improved economic development after the crisis period, along with improved political and security conditions are conducive conditions for the development of the property industry. The improvement in economic conditions is reflected in macroeconomic indicators such as lower inflation rate and relatively stable exchange rate compared to the 1998 crisis period. Starting from 2003, the growth rate of property sector began to show improvement after the crisis development. This research aims to analyze the effect of exchange rate and inflation rate on the index of property in Indonesia. The data used are time series of quantitative secondary data obtained from the BPS during the period 2013 May until 2017 June. Regression model used is the method of multiple linear regression analysis. Based on the results of tests per out formed with simultaneous test (F test) show that overall the independent variables (Exchange Rate and Inflation Rate) have a significant effect on the index of property in Indonesia. The value of R² amounting 0.467 which means exchange rate and inflation rate explanatory 46.7 percent of index property, while the rest of 53.3 percent is explained by other variables outside of the used model.

Keywords: exchange rate; inflation rate; index property

Pendahuluan

Setiap negara yang akan melakukan pembangunan tentunya memerlukan modal. Modal yang digunakan dapat berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Secara umum, sumber dana pembangunan (modal) berasal dari dalam negeri yang berupa tabungan masyarakat, tabungan pemerintah, investasi modal langsung, penanaman modal asing, dan kredit ekspor.

Menurut Adam Smith, modal mempunyai peranan yang sentral dalam proses pertumbuhan output. Akumulasi modal sangat diperlukan untuk meningkatkan daya serap terhadap angkatan kerja. Modal juga dapat meningkatkan produktivitas perekonomian. Proses produksi yang lebih banyak menggunakan modal dibandingkan dengan tenaga kerja (labor intensive) dapat meningkatkan produktivitas pada proses produksi tersebut.

Pasar modal merupakan alternatif untuk mendapatkan pembiayaan pembangunan. Modal dari pasar modal dapat berasal dari dalam dan luar negeri. Di pasar modal, yang diperjualbelikan adalah kepemilikan yang dapat berupa saham, surat pernyataan utang seperti obligasi dan surat pernyataan lainnya yang bersifat jangka panjang.

Selain itu pasar modal juga merupakan representasi untuk menilai kondisi perusahaan di suatu negara, karena hampir semua industri di suatu negara terwakili oleh pasar modal. Ketika pasar modal mengalami penurunan (bearish) atau peningkatan

(bulish) akan tercermin oleh suatu pergerakan indeks, atau lebih dikenal dengan nama Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). IHSG merupakan nilai yang digunakan untuk mengukur kinerja gabungan seluruh saham (perusahaan/emiten) yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Di dalam pasar modal, selain IHSG terdapat beberapa indeks lainnya yang merupakan bagian dari IHSG, diantaranya adalah: Indeks Sektoral(1), Indeks LQ45(2), Jakarta Islamic Index(3), Indeks Kompas100(4), Indeks BISNIS-27(5), Indeks PEFINDO25(6), Indeks SRI-KEHATI(7), Indeks Papan Utama(8), Indeks Papan Pengembangan(9), serta Indeks Individual(10). Indeks Sektoral adalah sub indeks dari IHSG. Semua emiten yang tercatat di BEI di klasifikasikan ke dalam sembilan sektor industri yang telah ditetapkan oleh BEI, yang diberi nama JASICA (Jakarta Industry Classification). Salah satu dari Sembilan sektor tersebut adalah sektor properti.

Sektor properti sendiri merupakan salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Pembangunan properti yang meningkat pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang jauh lebih baik. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Dengan makin membaiknya kondisi ekonomi Indonesia, hal ini membuat pertumbuhan sektor properti sangat menjanjikan, terhitung dimulai dari tahun 2003. Sektor Properti sama strategisnya dengan sektor-sektor lain, seperti pertanian, industri, perdagangan, jasa, dan lain sebagainya. Sektor properti yang menitikberatkan di bidang pembangunan perumahan dan konstruksi merupakan salah satu sektor yang dapat menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar serta memiliki efek berantai yang cukup panjang. Karena itu sektor ini memiliki dampak yang besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya.

Perkembangan ekonomi yang meningkat setelah periode krisis, disertai kondisi politik dan keamanan yang semakin membaik merupakan kondisi yang kondusif bagi perkembangan industri properti. Membaiknya kondisi ekonomi tersebut tercermin pula dari indikator makro ekonomi seperti tingkat inflasi yang lebih rendah serta nilai tukar yang relatif lebih stabil dibandingkan pada periode krisis tahun 1998. Hal ini menunjukkan fundamental ekonomi di Indonesia saat ini cukup kuat dalam menghadapi efek beruntun krisis keuangan global.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa resiko untuk melakukan investasi di sektor properti cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (rate of return) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan mengakibatkan biaya produksi menjadi tinggi, karena biaya produksi meningkat otomatis harga akan ikut meningkat sehingga akan berpengaruh kepada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan tingkat penjualan.

Selain inflasi, satu lagi faktor makroekonomi yang sangat berpengaruh terhadap indeks properti di Indonesia adalah kurs (nilai tukar). Kurs atau nilai tukar terhadap mata uang asing adalah salah satu indikator bisnis khususnya di bidang ekspor atau impor untuk menjalankan perusahaan dan menghitung laba rugi perusahaan. Selain itu mata uang kerap dijadikan alternatif investasi ketika fluktuasinya dinilai berpotensi akan sangat tajam karena dinilai lebih menguntungkan dari saham yang termasuk dalam kategori investasi jangka panjang.

Laju pergerakan kurs rupiah terhadap dollar tidak terlalu menunjukkan perubahan yang signifikan, terhitung dari awal tahun 2016 sampai kuartal kedua pada tahun ini. Nilai tukar rupiah terhadap dollar hanya berkisar di angka Rp13.000,- sekian. Disini, peran pemerintah sangatlah sentral guna menjaga nilai tukar rupiah terhadap dollar tetap stabil, bahkan juga menekan nilai tersebut hingga terapresiasi. Bila rupiah terapresiasi terhadap dollar, hal ini menjadi sinyal yang bagus untuk para investor tetap menanamkan modalnya di sektor properti.

Berdasarkan uraian diatas tujuan penelitian ini adalah meneliti pengaruh Nilai Tukar (Kurs) Dollar dan Tingkat Inflasi terhadap Indeks Properti di Indonesia Periode Mei 2013 sampai Juni 2017.

Metode Penelitian

1. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan adalah data sekunder time series dengan jangka waktu Mei 2013 sampai Juni 2017 yang diperoleh dari Badan Pusat Statistika (BPS) dan Bank Indonesia. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah metode dokumentasi, yaitu dengan mencatat dan mengcopy data-data tertulis yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, baik dari dokumen atau buku-buku, koran, majalah dan internet.

2. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan regresi berganda yang diolah menggunakan software SPSS 20. Dalam penelitian ini juga menggunakan uji asumsi klasik (normalitas, multikolinearitas, autokorelasi dan heteroskedastisitas), serta uji kesesuaian (uji t, uji F, dan koefisien determinasi).

Hasil dan Pembahasan

1. Hasil Uji Kesesuaian

a. Uji t

Menurut Gujarati (2004), uji t digunakan untuk melihat signifikansi dari pengaruh variabel independen secara individu terhadap variabel dependen dengan variabel yang lain. Untuk menguji pengaruh setiap variabel independen tersebut dapat dilakukan dengan membandingkan antara nilai t-hitung dan t-tabel dengan $df = n - k$ ($50 - 2 = 48$) serta pada taraf nyata 0.05 (5 persen).

Table 1
Hasil Uji Hipotesis Parsial dan Pembahasan
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Beta	T	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	348.067	99.801		3.488	.001
	KURS	.017	.007	.308	2.518	.015
	INFLASI	-1527.510	392.679	-.476	-3.890	.000

a. Dependent Variabel: IPROPERTI

1. Pengaruh Nilai Tukar (X₁) terhadap Indeks Properti (Y)

Nilai t hitung yang didapatkan sebesar 2.518 dan nilai signifikansi sebesar 0.015. Karena nilai t hitung lebih besar dari t tabel ($2.518 > 1.677$) dan nilai signifikansi lebih kecil dari alpha 5% ($0.015 < 0,050$), maka Nilai Tukar (X₁) berpengaruh secara nyata pada Indeks Properti (Y) pada taraf signifikansi 5%.

2. Pengaruh Inflasi (X₂) terhadap Indeks Properti (Y)

Nilai t hitung yang didapatkan sebesar -3.890 dan nilai signifikansi sebesar 0.000. Karena nilai t hitung lebih kecil dari t tabel ($-3.890 < 1.677$) dan nilai signifikansi lebih besar dari alpha 5% ($0.000 < 0,050$), maka dapat dikatakan bahwa Inflasi (X₂) juga berpengaruh signifikan terhadap Indeks Properti (Y).

b. Uji F

Uji F diperlukan untuk mengetahui pengaruh semua variabel independen dalam model secara bersama-sama terhadap variabel dependennya.

Table 2 Hasil Uji Hipotesis Simultan

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	of Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	86067.520	2	43033.760	20.575	.000 ^b
	Residual	98303.620	47	2091.566		
	Total	184371.140	49			

a. Dependent Variabel: IPROPERTI

b. Predictors: (Constant), INFLASI, KURS

Sumber: Output SPSS

Pada tabel nilai F hitung pada model pertama sebesar 20.575 dan nilai signifikansi sebesar 0.000. Karena nilai F hitung lebih besar dari nilai F tabel ($20.575 > 3.20$) atau nilai signifikansi lebih kecil dari alpha 5% ($0.000 < 0,050$), maka dapat disimpulkan bahwa kedua variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependennya atau dengan kata lain variabel Nilai Tukar dan Inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel Indeks Properti.

c. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi ini digunakan untuk menjelaskan seberapa besar pengaruh variabel-variabel bebas memiliki pengaruh terhadap variabel terikatnya. Nilai koefisien determinasi yang digunakan adalah R^2 . (Gujarati, 2004).

Table 3 Model Summary
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.683 ^a	.467	.444	45.73365

a. Predictors: (Constant), INFLASI, KURS

b. Dependent Variabel: IPROPERTI

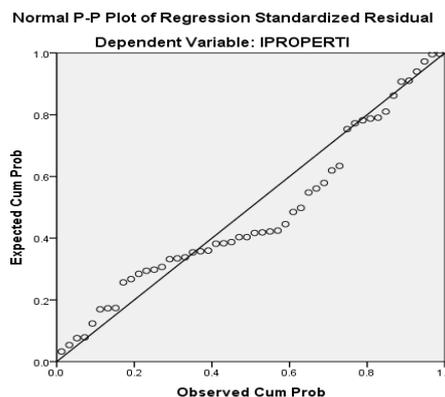
Sumber: Output SPSS

Dari hasil perhitungan dapat diketahui bahwa R^2 yang diperoleh sebesar 0.467. Ini menunjukkan bahwa variabel Nilai Tukar dan Inflasi menjelaskan 46.7 persen Indeks Properti. Sedangkan sisanya sebesar 53.3 persen dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan kedalam model penelitian.

d. Uji Asumsi Klasik

1) Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah variabel dependen maupun variabel independen mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah model yang mempunyai distribusi data yang normal. Uji normalitas dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan Grafik P-Plot pada program SPSS 20.0.



Gambar 1 Grafik P-Plot

Sumber: Output SPSS

Berdasarkan tampilan output chart, dapat dilihat hasil dari grafik P-Plot. Pada grafik tersebut terlihat bahwa titik-titik mengikuti dan mendekati garis diagonalnya, sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi pada penelitian ini memenuhi asumsi normal.

2) Uji Multikolinieritas

Tujuan dari uji multikolinieritas adalah untuk menguji apakah di dalam model regresi ditemukan adanya korelasi di antara variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Metode pengujian yang biasa digunakan yaitu dengan melihat nilai *Variance Inflation Factor Tolerance* (VIF) pada model regresi. Jika nilai VIF kurang dari 10 dan *Tolerance* lebih dari 0.1 maka model regresi bebas dari multikolinieritas.

Table 4 Variance Inflation Factor Tolerance

Model	Coefficients ^a					Collinearity Statistics		
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		T	Sig.	Tolerance	VIF
	B	Std. Error	Beta					
1 (Constant)	470.686	90.492			5.201	.000		
KURS	.009	.006	.175	1.424	.161		.805	1.243
INFLASI	-1765.121	401.183	-.540	-	.000		.805	1.243
				4.400				

a. Dependent Variabel: IPROPERTI

Dengan menggunakan Variance Inflation Factor Tolerance (VIF), jika VIF kurang dari 10 dan toleransi lebih dari 0.1 maka model regresi bebas dari multikolinieritas. Berdasarkan tabel 4.3, diketahui bahwa tolerance untuk kedua variabel independen adalah 0.805 atau lebih besar dari 0.1 dan VIF sebesar 1.243 lebih kecil dari 10, maka dapat disimpulkan bahwa antara variabel bebas tidak terjadi multikolinieritas.

3) Uji Autokorelasi

Salah satu pengujian yang digunakan untuk mengetahui adanya autokorelasi adalah dengan menggunakan uji statistik *Durbin-Watson* (DW test). Uji *Durbin-Watson* adalah sebuah test yang digunakan untuk mendeteksi terjadinya autokorelasi pada nilai residual (*prediction errors*) dari sebuah analisis regresi. Yang dimaksud dengan autokorelasi adalah hubungan antara nilai-nilai yang dipisahkan satu sama lain dengan jeda waktu tertentu. Uji ini dikemukakan oleh *James Durbin* dan *Geoffrey Watson*. Menurut Santoso (2011), keputusan ada atau tidaknya autokorelasi adalah bila nilai DW di bawah -2 maka ada autokorelasi positif, bila nilai DW Antara -2 sampai +2 maka tidak ada autokorelasi, dan bila DW di atas +2 maka ada autokorelasi negatif.

Table 5 Durbin-Watson Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.637 ^a	.406	.382	48.18880	.435

a. Predictors: (Constant), INFLASI, KURS

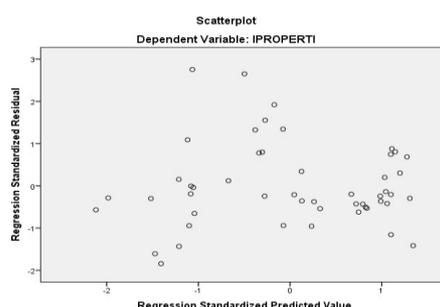
b. Dependent Variabel: IPROPERTI

Dari kriteria di atas maka dapat disimpulkan bahwa terdapat autokorelasi positif karena nilai $dw < dL$ ($0.435 < 1.462$). Untuk menghilangkan autokorelasi positif tersebut, bisa dengan menambah jumlah sampel atau data. Tetapi karena keterbatasan waktu yang ada penulis memutuskan untuk tidak menambahkan jumlah sampel atau data tersebut.

4) Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk memastikan dalam model regresi terjadi kesamaan variance dari residual satu pengamatan lain. Jika variansi dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homokedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas.

Dasar pengambilan keputusan pada scatterplot regresi yaitu dengan melihat pola, jika ada pola tertentu seperti titik-titik yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka terjadi heteroskedastisitas. Jika tidak ada pola yang jelas, seperti titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.



Gambar 2 Grafik Scatterplot

Sumber: Output SPSS

Berdasarkan output gambar scatterplot di atas, didapat titik-titik menyebar di bawah dan di atas sumbu Y, dan tidak membentuk homokedastisitas. Dari gambar 4.6 di atas dapat diketahui bahwa titik-titik tidak membentuk pola yang jelas dan titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas dalam model regresi ini. suatu pola tertentu yang jelas. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas atau bersifat.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai pengaruh nilai tukar (kurs) Dollar dan tingkat inflasi terhadap indeks properti di Indonesia selama periode Mei 2013-Juni 2017 dapat disimpulkan bahwa:

1. Variabel nilai tukar (kurs) dollar berpengaruh positif dan signifikan terhadap indeks properti, di mana jika nilai tukar (kurs) Dollar naik sebesar 1 rupiah, maka indeks properti mengalami peningkatan sebesar 2,518 rupiah dengan asumsi tingkat inflasi tetap.
2. Variabel tingkat inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks properti, di mana jika tingkat inflasi naik sebesar 1 satuan, maka indeks properti mengalami penurunan sebesar 3,890 dengan asumsi nilai tukar (kurs) Dollar tetap.
3. Variabel nilai tukar (kurs) dollar dan tingkat inflasi memiliki nilai F-hitung sebesar 20.575 yang lebih besar dari F-tabel yaitu 3.20 dengan signifikansi 0,000 yang lebih kecil dari 0.05 berarti bahwa kedua variabel tersebut secara bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan/berarti terhadap indeks properti.

DAFTAR PUSTAKA

- Sunariyah. (2003). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, Edisi Ketiga*. UPP-AMP YKPN. Yogyakarta.
- Soliha, E., Taswan. (2002). *Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Serta Beberapa Faktor Yang Mempengaruhinya*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis, STIE Stikubank Semarang. (p168).
- Bursa Efek Indonesia. (2008). *Buku Panduan Indeks Harga Saham Bursa Efek Indonesia*. Bursa Efek Indonesia.
- Sartono, Agus. (2001). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPEF-Yogyakarta.
- Nopirin. (1990). *Ekonomi Moneter*, Edisi Ketiga. Yogyakarta: BPFE.
- Hariato, Farid., Sudomo, Siswanto. (1998). *Perangkat dan Teknik Anaisis Investasi di Pasar Modal Indonesia*. Edisi Pertama. BT Bursa Efek Jakarta, Jakarta.
- Ishikawa, Kaoru. (1998). *Teknik Penuntun Pengendalian Mutu*. Penerbit Mediatama Sarana Perkasa.
- Lipsey, Richard G., Steiner, Peter O., dan Douglas D. Purvis (1992). *Pengantar Mikroekonomi*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Tandelilin. (2003). *Portfolio dan Investasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta: UGM.
- Ang, Robert. (1997). *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta: Mediasoft Indonesia.
- Kotler, Philip. (2005). *Manajemen Pemasaran*. Jilid I. PT. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Kyle, Robert C. Dan Floyd M. Baird. (1991). *Property Management*. 4th Edition. Dearborn Financial Publishing Inc, USA.