



**ANALISIS VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP
INDEKS SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BEI PERIODE
TRIWULAN TAHUN 2006 - 2016**



ELISABETH ZEELLIIN ERMA MIYAGI
UNIVERSITAS
55115120014
MERCU BUANA

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCUBUANA
TAHUN 2017**



**ANALISIS VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP
INDEKS SAHAM SEKTOR PROPERTI DI BEI PERIODE
TRIWULAN TAHUN 2006 - 2016**



TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

ELISABETH ZEELLIIN ERMA MIYAGI

55115120014

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCUBUANA

TAHUN 2017

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Variabel Makroekonomi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di BEI Periode Triwulan Tahun 2006-2016

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Elisabeth Zeellin Erma Miyagi

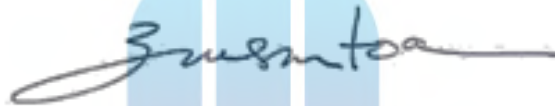
NIM : 55115120014

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 14 Oktober 2017

Mengesahkan

Pembimbing



Bambang Santoso Marsoem, Ph.D.

Direktur Program Pascasarjana

Ketua Program Studi

Magister Manajemen



Prof. Dr. Didik J. Rachbini



Dr. Aty Herawati, M.Si

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Analisis Variabel Makroekonomi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di BEI Periode Triwulan Tahun 2006-2016
Nama : Elisabeth Zeellin Erma Miyagi
NIM : 551151120014
Program : Magister Manajemen – Manajemen Keuangan
Tanggal : 14 Oktober 2017

Merupakan hasil penelitian dan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 14 Oktober 2017



Elisabeth Zeellin Erma Miyagi

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul: Analisis Variabel Makroekonomi terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia Periode Triwulan Tahun 2006-2016.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada: Bambang Santoso Marsoem, Ph.D sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterima kasih kepada Prof. Said Djamaluddin, SE, MM, Ph.D selaku Penguji pada Seminar Proposal, Dr. Aty Herawati, M.Si. selaku ketua penguji pada Ujian Tesis, Dr. Endri, SE,ME selaku penguji pada Ujian Tesis, Prof. Dr. Didik J. Rachbini sebagai Direktur Program Pascasarjana, beserta jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.

Tak lupa penulis berterima kasih kepada Ketua Program Studi Dr. Aty Herawati, M.Si. Demikian juga penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen dan staff administrasi Program Studi Magister Manajemen, termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua, yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah pengembangan pasar modal di Indonesia.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	
<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi, Perumusan dan Batasan Masalah	6
1.2.1 Identifikasi Masalah	6
1.2.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Maksud dan Tujuan	7
1.3.1 Maksud Penelitian	7
1.3.2 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian	8
1.4.1 Manfaat Penelitian	8
1.4.2 Kegunaan Penelitian	9
BAB II DESKRIPSI SEKTOR PROPERTI	
2.1 Sejarah Industri Properti	10
2.2 Lingkup Bidang Usaha	13
2.3 Sumber Daya	13
2.4 Tantangan Bisnis Perusahaan Sektor Properti	14
2.5 Proses / Kegiatan Fungsi Bisnis Properti	15

BAB III KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN & HIPOTESIS

3.1	Teori Dasar (<i>Grand Theory</i>).....	19
3.1.1	<i>Signaling Theory</i>	19
3.1.2	<i>Arbitrage Pricing Theory</i> (APT).....	20
3.2	Kajian Teori	23
3.2.1	Indeks Harga Saham	23
3.2.2	Suku Bunga	26
3.2.3	Inflasi.....	28
3.2.4	Perubahan Nilai Tukar	31
3.2.5	Pertumbuhan Domestik Bruto (PDB).....	36
3.3	Penelitian Terdahulu.....	40
3.4	Kerangka Berpikir	51
3.5	Hipotesis	51

BAB IV METODE PENELITIAN

4.1	Jenis Penelitian/Disain Penelitian	54
4.2	Variabel Penelitian	54
4.2.1	Definisi Konsep	54
4.2.2	Definisi Operasional.....	55
4.3	Populasi dan Sampel Penelitian	57
4.4	Jenis dan Sumber Data	57
4.5	Teknik Pengumpulan Data	58
4.6	Teknik Analisis Data	58
4.6.1	Statistik Deskriptif.....	59
4.6.2	Uji Asumsi Klasik.....	59
4.6.2.1	Uji Normalitas	60
4.6.2.2	Uji Multikolinearitas.....	61
4.6.2.3	Uji Autokorelasi.....	62
4.6.2.4	Uji Heteroskedastisitas	63
4.6.3	Pengujian Hipotesis	64
4.6.3.1	Uji F - Statistik.....	65

	Halaman
4.6.3.2 Koefisien Determinasi (R^2).....	65
4.6.3.3 Uji t.....	66
4.6.4 Analisis Regresi Linear Berganda	66
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
5.1 Hasil Penelitian	68
5.1.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	68
5.1.2 Analisa Data dan Pengujian Hipotesis	70
5.1.2.1 Uji Asumsi Klasik.....	70
5.1.2.2 Uji Simultan (Uji F).....	79
5.1.2.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	80
5.1.2.4 Uji Partial (Uji t).....	80
5.1.3 Regresi Linear Berganda	83
5.2 Pembahasan dan Hasil Penelitian	84
5.2.1 Suku Bunga terhadap Indeks Harga Saham.....	84
5.2.2 Inflasi terhadap Indeks Harga Saham	85
5.2.3 Perubahan Nilai Tukar terhadap Indeks Harga Saham...	85
5.2.4 Pertumbuhan PDB terhadap Indeks Harga Saham	86
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan.....	87
6.2 Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN 1 Matriks Jurnal Penelitian.....	94
LAMPIRAN 2 Data Pengolahan.....	103
LAMPIRAN 3 Hasil Pengolahan Data SPSS	104
LAMPIRAN 4 Tabel F dan t.....	110
RIWAYAT HIDUP	113

DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Research Gap Antara Penelitian Terdahulu.....	5
2.1 Daftar Saham Sektor Properti.....	13
3.1 Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Nasional	41
3.2 Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Internasional.....	45
3.3 Kajian Pustaka yang Berasal dari Skripsi.....	49
3.3 Kajian Pustaka yang Berasal dari Tesis	50
4.1 Variabel dan Pengukuran.....	56
4.2 Keputusan Autokorelasi	63
4.3 Interval Koefisien Determinasi.....	66
5.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	68
5.2 Uji One Sample Klogrov – Smirnov	71
5.3 Uji Heterokedastisitas	73
5.4 Uji Autokorelasi (Durbin Watson)	76
5.5 Uji Autokorelasi (Durbin Watson) – Perbaikan.....	77
5.6 Uji Multikolinearitas (<i>Coefficient Correlations</i>).....	78
5.7 Hasil Output Uji Simultan – Uji F.....	79
5.8 Hasil Output Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	80
5.9 Hasil Output Uji Partial (Uji t)	81
5.10 Hasil Output Regresi Linear Berganda.....	83

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1.1 Pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan dan Indeks Sektor Properti Tahun 1997-2016.....	4
1.2 Variabel Makro Ekonomi Periode Tahun 2001-2016	4
1.3 Suku Bunga, Inflasi dan Pertumbuhan GDP Tahun 2001-2016.....	5
2.1 Proses Bisnis Usaha Properti.....	17
5.1 Hasil Uji Normalitas Data Penelitian	72
5.2 Hasil Uji Heteroskedastisitas Data Penelitian	75



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Matriks Jurnal	94
Lampiran 1.1 Matriks Jurnal Nasional.....	94
Lampiran 1.2 Matriks Jurnal Internasional	98
Lampiran 1.3 Matriks Jurnal Skripsi.....	101
Lampiran 1.4 Matriks Tesis Acuan.....	102
Lampiran 2 Data yang akan Diolah	103
Lampiran 3 Data Hasil Eviews	112

