

**PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR
TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN
REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-
2021**

SKRIPSI

Oleh:

BONAVENTURA JULIO

20180510007

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
KONSENTRASI MANAJEMEN KEUANGAN**



**FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA TANGERANG
2023**

Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Pada Program Studi Manajemen Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma Tangerang
Jenjang Pendidikan Strata 1**

Oleh:

BONAVENTURA JULIO

20180510007



FAKULTAS BISNIS

UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA TANGERANG

2023

UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA

TANGERANG

LEMBAR PERSETUJUAN USULAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Bonaventura Julio Zibethinus
NIM : 20180510007
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

Usulan skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam pembuatan Skripsi.

Tangerang, 1 September 2022

Menyetujui,

Mengetahui,

Pembimbing,

Ketua Program Studi,



Eso Hernawan, S.E., M.M.
NIDN : 0410067609



Eso Hernawan, S.E., M.M.
NIDN : 0410067609

**UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA
TANGERANG**

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

Disusun oleh,

Nama Mahasiswa : Bonaventura Julio Zibethinus
NIM : 20180510007
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Bisnis

Skripsi ini kami setujui untuk dipertahankan di depan Tim Penguji Universitas Buddhi Dharma sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar **Sarjana Manajemen (S.M.)**.

Menyetujui,
Pembimbing,



Eso Hernawan, S.E.,M.M.

NIDN : 0410067609

Tangerang, 9 Januari 2023

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Eso Hernawan, S.E.,M.M.

NIDN : 0410067609

**UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA
TANGERANG**

REKOMENDASI KELAYAKAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eso Hernawan, S.M.,M.M.
Kedudukan : Pembimbing

Menyatakan bahwa,

Nama Mahasiswa : Boaventura Julio Zibethinus
NIM : 20180510007
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

Telah layak untuk mengikuti sidang skripsi.

Menyetujui,
Pembimbing,

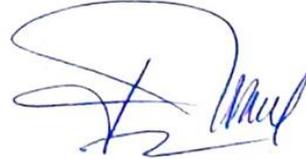


Eso Hernawan, S.E.,M.M.

NIDN : 0410067609

Tangerang, 9 Januari 2023

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Eso Hernawan, S.E.,M.M.

NIDN : 0410067609

UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA

TANGERANG

LEMBAR PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Bonaventura Julio Zibethinus
NIM : 20180510007
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

Telah dipertahankan dan dinyatakan **LULUS** pada Yudisium dalam Predikat "**SANGAT MEMUASKAN**" oleh Tim Penguji pada hari Rabu, tanggal 22 Februari 2023.

Nama Penguji

Tanda Tangan

Ketua Penguji : **Sutandi, S.E., M.Akt.**
NIDN : 0424067806

Penguji I : **Fidellis Wato Tholok, S.E., M.M.**
NIDN : 0401127407

Penguji II : **Suhendar Janamarta, S.E., M.M.**
NIDN : 0405068001

Dekan Fakultas Bisnis,



Rr. Dian Anggraeni, S.E., M.Si.
NIDN : 0427047303



SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Sarjana di Universitas Buddhi Dharma ataupun di Universitas lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan original. Penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dosen pembimbing.
3. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dengan jelas dan dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Karya tulis, skripsi ini tidak terdapat (kebohongan) pemalsuan, seperti : buku, artikel, jurnal, data sekuer, data responden, data kuesioner, pengolahan data, dan pemalsuan tanda tangan dosen atau Ketua Program Studi atau Pembantu Ketua Bidang Akademik atau Rektor Universitas Buddhi Dharma yang dibuktikan dengan Keasliannya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Buddhi Dharma.

Tangerang, 22 Februari 2023

Yang membuat pernyataan,



Bonaventura Julio Zibethinus
NIM : 20180510007

**UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA
TANGERANG**

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Dibuat oleh,

NIM	: 20180510007
Nama	: Bonaventura Julio Zibethinus
Jenjang Studi	: Strata 1
Jurusan	: Manajemen
Konsentrasi	: Manajemen Keuangan

Dengan ini menyetujui untuk memberikan ijin kepada pihak Universitas Buddhi Dharma, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah kami yang berjudul: “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021”, beserta perangkat yang diperlukan (apabila ada).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini pihak Universitas Budhi Dharma berhak menyimpan, mengalih media atau formatkan, mengelola dalam pangkalan data (database), mendistribusikannya dan menampilkan atau mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta karya ilmiah tersebut.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan Universitas Buddhi Dharma, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tangerang, 22 Februari 2023

Penulis



Bonaventura Julio Zibethinus

PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA, DAN NILAI TUKAR TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2021

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor terpenting yang mempengaruhi harga saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia, serta mengumpulkan bukti empiris mengenai dampak tingkat inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terhadap saham. harga sebagian atau secara bersamaan.

Jenis penelitian ini adalah kuantitatif, dan data yang digunakan adalah data sekunder kuantitatif yang diperoleh dari publikasi di Bursa Efek Indonesia mengenai data emiten, laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, buku referensi, internet, dan literatur ilmiah lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi dokumentasi, yaitu mengumpulkan informasi pendukung dari buku, jurnal, dan sumber lain untuk mendapatkan pemahaman umum tentang masalah yang diteliti. Selain itu, informasi sekunder terkait dikumpulkan dari laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan Bursa Efek Indonesia. Regresi linier berganda telah digunakan sebagai teknik analisis.

Temuan studi menunjukkan, sebagian, bahwa laju inflasi, tingkat suku bunga, dan nilai dolar semuanya secara signifikan mempengaruhi harga saham.

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa harga saham perusahaan real estate dan properti di Indonesia yang terdaftar di bursa efek Indonesia secara signifikan dipengaruhi oleh tingkat inflasi, suku bunga, dan nilai tukar pada saat yang bersamaan.

Kata Kunci : Inflasi, Suku Bunga(BI Rate), Nilai Tukar(Kurs) dan Harga Saham

THE EFFECT OF INFLATION, INTEREST RATES, AND EXCHANGE RATE ON SHARE PRICES OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE FOR THE 2019-2021 PERIOD

ABSTRACT

The purpose of this research is to identify the most important factors that influence the stock prices of property and real estate companies on the Indonesia Stock Exchange, as well as collect empirical evidence regarding the impact of inflation rates, interest rates and exchange rates on stocks. partial or concurrent price.

This type of research is quantitative, and the data used is quantitative secondary data obtained from publications on the Indonesia Stock Exchange regarding issuer data, reports issued by Bank Indonesia, reference books, the internet, and other scientific literature related to the research topic.

The data collection method is carried out by conducting a documentation study, namely collecting supporting information from books, journals, and other sources to gain a general understanding of the problem under study. In addition, related secondary information is collected from reports issued by Bank Indonesia and the Indonesia Stock Exchange. Multiple linear regression has been used as an analytical technique.

The study's findings show, in part, that inflation rates, interest rates, and the value of the dollar all significantly influence stock prices.

The findings of this study indicate that the share prices of real estate and property companies in Indonesia that are listed on the Indonesian stock exchange are significantly influenced by inflation rates, interest rates, and exchange rates at the same time.

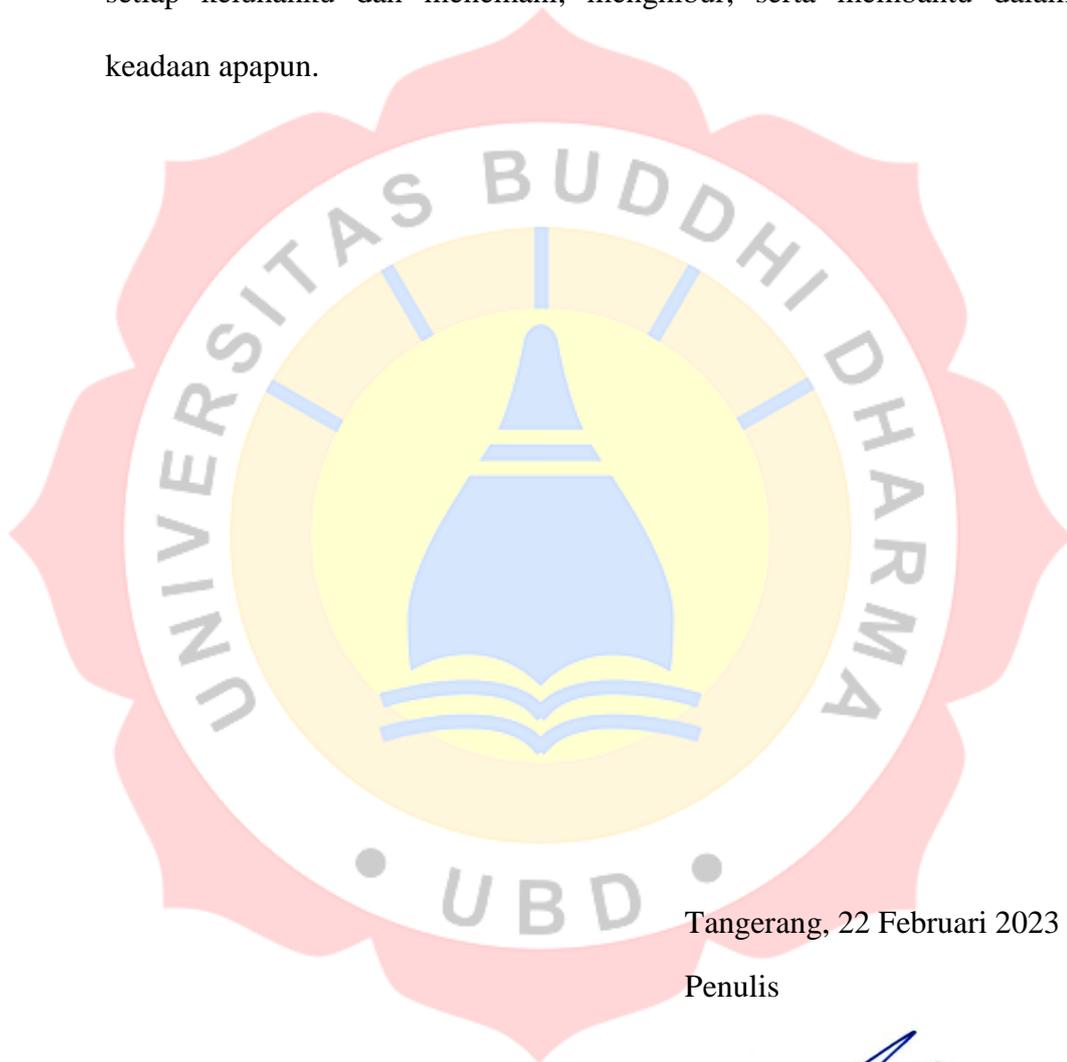
Keywords: Inflation, Interest Rates (BI Rate), Exchange Rates (Exchange Rate) and Stock Prices

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa. Yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sebagaimana yang telah ditetapkan guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) program studi Manajemen Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma (UBD). Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan kurangnya pengalaman penulis. Untuk itu dengan senang hati penulis mengharapkan dan menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan dan keberhasilan penulis di masa yang akan datang. Dalam penulisan skripsi ini banyak hal yang telah dikorbankan, untuk itu penulis banyak mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Dr. Limajatini, S.E., M.M., BKP. sebagai Rektor Universitas Buddhi Dharma.
2. Rr. Dian Anggraeni, S.E., M.Si. sebagai Dekan Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma.
3. Eso Hernawan, S.E., M.M. sebagai Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma dan sebagai Pembimbing.
4. Bapak/ibu DOSEN Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma yang tak kenal lelah banyak menuangkan ilmunya kepada penulis selama mengikuti kuliah.

5. Para Staf dan Karyawan Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma.
6. Terima kasih Ayah, Ibu, dan keluarga tercinta yang telah memberikan motivasi, dukungan serta dorongannya selama ini.
7. Terima kasih untuk teman-teman voli yang sudah menjadi pendengar baik setiap keluhanku dan menemani, menghibur, serta membantu dalam keadaan apapun.



Tangerang, 22 Februari 2023

Penulis

Bonaventura Julio Zibethinus

DAFTAR ISI

JUDUL LUAR	
JUDUL DALAM	
LEMBAR PERSETUJUAN USULAN SKRIPSI	
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	
LEMBAR REKOMENDASI KELAYAKAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI	
LEMBAR PENGESAHAN	
SURAT PERNYATAAN	
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan Skripsi	7
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Gambaran Umum Teori	9
1. Inflasi	9
2. Suku Bunga	13
3. Nilai Tukar	18
4. Harga Saham	21

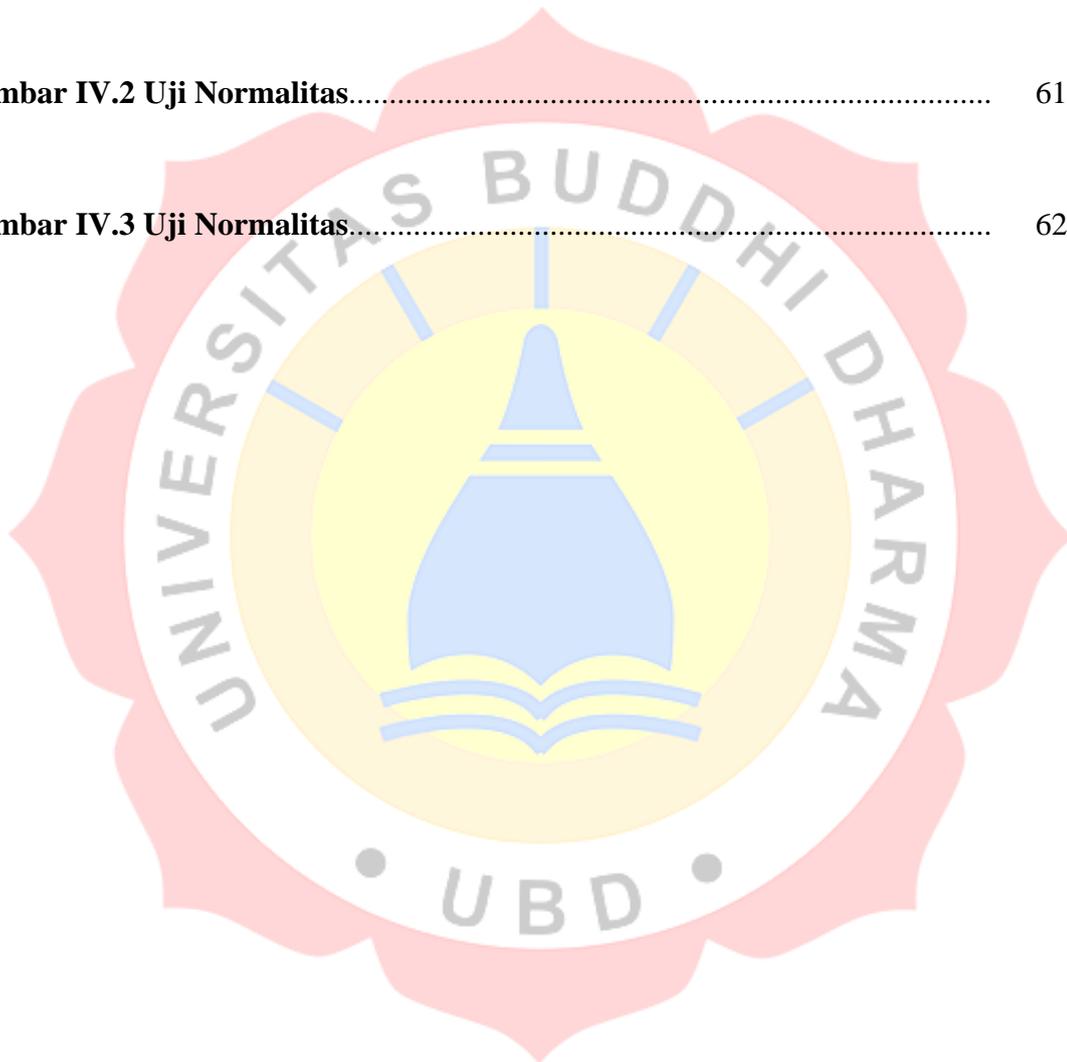
B. Hasil Penelitian Terdahulu.....	31
C. Kerangka Pemikiran.....	35
D. Perumusan Hipotesa	38
BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Jenis Penelitian	39
B. Objek penelitian	39
C. Jenis dan Sumber Data.....	39
D. Populasi dan Sampel.....	40
E. Teknik Pengumpulan Data	44
F. Operasionalisasi Variabel Penelitian.....	44
G. Teknik Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
A . Deskripsi Data Hasil Penelitian.....	55
B . Analisis Hasil Penelitian	56
C . Pengujian Hipotesis	63
D. Pembahasan	69
BAB V PENUTUP.....	73
A . Kesimpulan	73
B . Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
SURAT KETERANGAN RISET	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel III.1 Populasi.....	42
Tabel III.2 Sampel.....	43
Tabel IV.1 Deskripsi Data Hasil Penelitian	56
Tabel IV.2 Uji Multikolinearitas.....	57
Tabel IV.3 Uji Multikolinearitas.....	58
Tabel IV.4 Uji Autokorelasi	59
Tabel IV.5 Uji Autokorelasi	59
Tabel IV.6 Hasil Uji Normalitas	63
Tabel IV.7 Hasil Pengujian Hipotesis Pertama	64
Tabel IV.8 Hasil Pengujian Hipotesis Pertama	64
Tabel IV.9 Hasil Pengujian Hipotesis Kedua	65
Tabel IV.10 Hasil Pengujian Hipotesis Kedua	66
Tabel IV.11 Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga	67
Tabel IV.12 Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga	67
Tabel IV.13 Hasil Pengujian Analisis Linear Berganda.....	68
Tabel IV.14 Hasil Pengujian Analisis Linear Berganda.....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Paradigma Penelitian	37
Gambar IV.1 Uji Heteroskedastisitas.....	60
Gambar IV.2 Uji Normalitas.....	61
Gambar IV.3 Uji Normalitas.....	62



DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1** Daftar Perusahaan Sampel
- LAMPIRAN 2** Data Inflasi
- LAMPIRAN 3** Data Suku Bunga
- LAMPIRAN 4** Data Nilai Tukar
- LAMPIRAN 5** Hasil Uji Descriptive Statistics
- LAMPIRAN 6** Hasil Uji Normalitas
- LAMPIRAN 7** Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov
- LAMPIRAN 8** Hasil Pengujian Variabel Inflasi
- LAMPIRAN 9** Hasil Pengujian Variabel Suku Bunga
- LAMPIRAN 10** Hasil Pengujian Variabel Nilai Tukar
- LAMPIRAN 11** Hasil Analisis Regresi Linear Berganda
- LAMPIRAN 12** Data Catatan Keuangan Perusahaan Yang Tercatat Di BEI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal, yang telah berkembang menjadi sumber pembiayaan yang berbeda untuk kegiatan usaha, merupakan salah satu komponen utama perekonomian dan tolok ukur perkembangannya. Perusahaan yang membutuhkan modal menggunakan bentuk pendanaan ini dengan menawarkan obligasi atau menjual saham.

Pasar modal menampilkan dirinya sebagai alternatif opsi pembiayaan jangka panjang, yang memungkinkan bisnis memanfaatkan uang untuk menggunakan aset tersebut untuk tujuan investasi sesuai kebijaksanaan mereka. Ada banyak pilihan yang tersedia bagi bisnis yang membutuhkan modal, termasuk pinjaman bank dan penerbitan saham atau obligasi.

Faktor lingkungan makro dan pertumbuhan pasar modal saling bergantung. Lingkungan makro memiliki berbagai dampak, seperti kenaikan suku bunga, nilai tukar mata uang, dan inflasi. Pengembalian investasi pasar modal secara signifikan dipengaruhi oleh variabel-variabel ini. Volume aktivitas perdagangan saham menunjukkan pengaruh ini.

Instrumen perdagangan yang paling populer untuk pasar modal adalah saham (Hadi, Nor, 2015). Dalam beberapa tahun terakhir, terjadi pasang surut harga saham, terutama untuk saham perusahaan real estate dan properti. disebabkan oleh

variabel ekonomi makro. Harga saham mewakili apa yang diyakini investor sebagai nilai perusahaan. Korporasi memiliki nilai yang lebih tinggi jika harga sahamnya lebih tinggi. Nilai suatu saham ditentukan oleh penawaran dan permintaan saham di pasar saham, dan nilai ini dikenal sebagai harga saham. Perusahaan yang memiliki harga saham yang tinggi akan diuntungkan karena banyak investor yang akan membeli saham di perusahaan tersebut jika nilai sahamnya tinggi. Pasar properti di Indonesia berkembang dengan baik sebagai hasil dari perkembangan makro ini, dan banyak orang mulai melihatnya sebagai jalan yang menjanjikan untuk berinvestasi. Di Indonesia, pasar real estat telah mengalami kemajuan pesat, menghilangkan ketidakpastian dalam menjalankan bisnis real estat. Salah satu industri yang sangat berarti bagi kehidupan manusia adalah properti dan real estate. Selain kebutuhan akan sandang dan pangan, keinginan akan harta benda dan real estate, khususnya perumahan, merupakan kebutuhan yang paling utama dan salah satu keinginan dasar (primer) manusia. Banyaknya bangunan di Indonesia, termasuk rumah, toko, apartemen, kantor, dan hub global, menunjukkan ekspansi berkelanjutan sektor ini di pasar real estate. Semakin banyaknya pembangunan tersebut, berarti ada pasar yang cukup besar bagi sektor properti dan real estate di Indonesia.

Bagi investor untuk dapat membeli saham perusahaan real estate dan properti di pasar modal, informasi ini sangat bermanfaat. Harga saham perusahaan properti dan real estate sering berubah; ada yang lebih dari normal dan ada yang lebih rendah dari biasanya. Swing ini muncul karena investor memiliki opini yang berbeda-beda terhadap informasi yang tersedia di pasar. Data tersebut dapat

diperoleh dari kondisi pertumbuhan ekonomi Indonesia yang ditunjukkan dengan peningkatan indikator ekonomi makro antara lain inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan lainnya.

Salah satu dari banyak masalah ekonomi yang menjadi perhatian para ekonom adalah inflasi. Indikator ekonomi yang disebut inflasi meningkatkan biaya barang dan jasa dari waktu ke waktu. Biaya produksi naik ketika ada inflasi tinggi. Pembangunan rumah dan permukiman merupakan kegiatan usaha yang dilakukan oleh para pelaku usaha properti dan real estate, yang juga bergerak dalam bidang industri konstruksi bangunan dengan menggunakan bahan bangunan sebagai bahan baku utamanya.

Inflasi yang tinggi akan meningkatkan biaya bahan bangunan dan mengakibatkan tingginya biaya produksi yang harus ditanggung perusahaan. Daya beli masyarakat menurun ketika harga produksi naik. Daya beli yang rendah dan biaya produksi yang tinggi akan berdampak tidak langsung pada kinerja pasar modal. Permintaan akan saham real estat dan properti khususnya akan turun karena investor kehilangan minat untuk menginvestasikan saham mereka. Harga saham akan turun seiring dengan penurunan permintaan.

Akan lebih menguntungkan untuk memilih investasi yang aman seperti deposito, tabungan, dan obligasi daripada yang berbahaya seperti saham jika suku bunga lebih besar dari harga saham. Harga saham akan turun ketika suku bunga meningkat. harga saham perusahaan berfluktuasi dalam menanggapi permintaan investor. Harga saham naik secara proporsional dengan permintaan saham.

Jika kondisi nilai tukar Rupiah diproyeksikan buruk kemungkinan besar merupakan cerminan dari indeks harga saham yang akan turun. Dampak pelemahan nilai tukar terhadap harga saham di pasar modal sebenarnya sangat mungkin terjadi. Hal ini disebabkan penurunan nilai tukar rupiah terhadap mata uang lainnya merupakan indikator peringatan bagi investor dan akan berdampak pada harga saham.

Harga saham turun saat inflasi tinggi, sedangkan naik saat inflasi rendah karena lambatnya pertumbuhan ekonomi yang dihasilkan, yang pada akhirnya memperlambat ayunan harga saham.

Pelaku pasar modal terkena dampak kenaikan suku bunga. Karena kenaikan suku bunga, investor akan memutuskan untuk tidak membeli saham dan memilih untuk menempatkan uang mereka di tabungan atau deposito.

Saat memutuskan berapa banyak uang yang akan dimasukkan ke dalam industri real estat dan properti, investor mungkin mempertimbangkan status ekonomi Indonesia yang diukur dengan tingkat inflasi dan suku bunga. Tingkat suku bunga dan inflasi yang tinggi akan meningkatkan biaya operasional perusahaan, yang akan berdampak pada kinerja keuangannya dan pada akhirnya berdampak pada pasar saham.

Penurunan permintaan saham akan mengakibatkan penurunan harga saham. Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk menginformasikan secara lebih menyeluruh kepada masyarakat tentang perkembangan pasar saham semakin meningkat. Indeks harga saham, yang

mencerminkan perubahan harga saham, merupakan salah satu informasi yang diperlukan. Indeks saham tetap dipromosikan melalui media cetak dan elektronik sebagai salah satu aturan yang harus diikuti investor saat melakukan investasi di pasar saham. Ada banyak indeks sektor di bursa efek Indonesia. Sektor real estat dan properti adalah salah satu sektor tersebut. Salah satu industri utama di Indonesia adalah real estate. Pasar real estat adalah ukuran penting dari kesehatan ekonomi suatu negara. Sektor properti juga berfungsi sebagai indikator awal naik atau turunnya perekonomian. Perekonomian, terutama penciptaan produk keuangan, juga dipengaruhi oleh industri properti. Karena posisi industri properti yang strategis dan berdampak langsung terhadap perekonomian nasional, maka properti akan berperan dalam pertumbuhan ekonomi. Sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menjadi subyek penelitian ini. Karena sektor ini akhir-akhir ini mulai menunjukkan kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi dan mengalami perkembangan setelah krisis keuangan, maka dipilih sebagai subjek kajian.

Kecenderungan ini membuat para ahli bertanya-tanya apakah indikator ekonomi makro Indonesia, seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar, memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan yang bergerak di bidang real estate dan properti di Bursa Efek Indonesia. Hal ini lah yang memotivasi penulis untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

B. Identifikasi Masalah

Masalah-masalah berikut dapat ditemukan dengan memeriksa beberapa deskripsi latar belakang:

1. Perusahaan yang berurusan dengan real estat dan jenis properti lainnya sering melihat peningkatan pengembalian saham.
2. Faktor-faktor tentang informasi yang mempengaruhi return saham masih belum stabil antara satu penelitian dengan penelitian lainnya
3. Terjadi penurunan nilai perusahaan pada beberapa perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Informasi variabel-variabel yang mempengaruhi return saham masih belum konsisten antar penelitian.
4. Pada beberapa perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terdapat ketidaksesuaian antara teori dan praktek.

C. Rumusan Masalah

1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI ?
2. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI ?
3. Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI ?

4. Apakah inflasi, nilai tukar, dan tingkat suku bunga berpengaruh secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate di BEI?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh inflasi, nilai tukar, dan tingkat suku bunga secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate di BEI

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi calon investor sebagai tambahan pengetahuan dan informasi untuk pengambilan keputusan.
2. Emiten dapat diperhitungkan saat memutuskan kebijakan perusahaan.
3. Akademisi dapat menjadi sumber untuk penelitian lebih lanjut, menawarkan wawasan, dan memperluas pengetahuan dan pemahaman.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan sejarah masalah, bagaimana diutarakan, tujuan dan manfaat penelitian, serta proses penulisan.

2. BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini mengulas penelitian sebelumnya, mengembangkan asumsi, dan menjelaskan landasan teoretis manajemen modal kerja dan bagaimana pengaruhnya terhadap profitabilitas.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas variabel penelitian dan definisi operasionalnya, pemilihan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

4. BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sesuai dengan alat analisis yang digunakan, bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian serta analisis data dan pembahasan yang dilakukan.

5. BAB V PENUTUP

Kesimpulan yang ditarik dari temuan penelitian disajikan dalam bab terakhir ini, bersama dengan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya di sepanjang garis yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Gambaran Umum Teori

Manajemen keuangan di perusahaan hanyalah proses menciptakan strategi bisnis dan memastikan bahwa itu dilakukan untuk setiap departemen. Dengan manajemen keuangan yang efektif, bisnis dapat mengumpulkan informasi antara lain untuk perencanaan strategis, pemilihan investasi, dan manajemen arus kas. Akuntansi, manajemen aset tetap, pengumpulan pendapatan, dan pemrosesan pembayaran hanyalah beberapa dari operasi keuangan yang termasuk dalam manajemen keuangan sistem. Perusahaan dapat memperoleh visibilitas keuangan dalam memungkinkan proses sehari-hari jika komponen ini terintegrasi dengan baik.

1. Inflasi

Hilangnya daya beli uang juga bisa disebut sebagai inflasi. Inflasi adalah kenaikan harga-harga secara umum. Nilai uang menurun secara proporsional dengan kenaikan harga. Menurut definisi yang diberikan di atas, kenaikan harga barang-barang tertentu atau kenaikan harga yang disebabkan oleh panen yang buruk, misalnya, tidak dianggap sebagai inflasi. "Indeks biaya hidup" atau "indeks harga konsumen" adalah indikator inflasi yang paling umum digunakan. Indeks ini, yang mencerminkan tren pembelian konsumen, didasarkan pada biaya sekumpulan barang tertentu.

Menurut Hasyim, (2016:186) mengatakan bahwa:

Gejala ekonomi yang disebut inflasi menunjukkan kenaikan yang berkesinambungan di tingkat harga umum.

Sedangkan menurut Murhadi, (2013:72) mengatakan bahwa:

Ketika jumlah komoditas yang tersedia lebih sedikit daripada jumlah permintaan, hasilnya adalah inflasi, yang menaikkan harga semua barang dan jasa yang diproduksi oleh perekonomian secara keseluruhan.

Inflasi tidak mengacu pada kenaikan harga satu atau dua barang saja. Selain itu, penting untuk menekankan persyaratan untuk tren kenaikan yang sedang berlangsung. Inflasi tidak mengacu pada kenaikan harga sementara yang disebabkan oleh musim, liburan yang akan datang, bencana alam, dll.

a) Jenis-Jenis Inflasi

Inflasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk dalam perekonomian. Menurut Sukirno (2013: 333), inflasi seringkali datang dalam salah satu dari tiga jenis berikut, tergantung pada sumber atau alasan kenaikan harga saat ini:

1) Inflasi Tarikan

Ketika ekonomi tumbuh dengan cepat, inflasi terjadi. Jika pengeluaran lebih tinggi dari kapasitas ekonomi untuk memproduksi barang dan jasa, maka akan menghasilkan pendapatan dan inflasi yang lebih tinggi.

2) Inflasi Desakan

Ketika tingkat pengangguran sangat rendah dan ekonomi tumbuh dengan cepat, inflasi seperti ini terjadi. Jika permintaan terus

meningkat, bisnis akan berusaha untuk meningkatkan output dengan memberikan upah dan gaji yang lebih besar kepada karyawan yang ada dan merekrut karyawan baru dengan tawaran kompensasi yang lebih tinggi. Proses ini menaikkan biaya produksi, yang pada akhirnya menaikkan biaya berbagai barang.

3) Inflasi Diimpor

Biaya barang impor juga dapat meningkat, berkontribusi terhadap inflasi ini. Jika barang-barang impor yang mengalami kenaikan harga memainkan peran penting dalam aktivitas pengeluaran bisnis, inflasi akan terjadi.

b) Faktor-faktor yang Mempengaruhi Inflasi

Banyak penyebab berkontribusi pada masalah kenaikan biaya yang ada di banyak negara. Sukirno (2010:14) menyebutkan unsur-unsur yang mempengaruhi inflasi sebagai berikut:

- 1) Jumlah total pengeluaran yang lebih dari apa yang dapat dihasilkan bisnis dalam hal produk dan layanan.
- 2) Karyawan di berbagai sektor ekonomi sesuai dengan kenaikan gaji.
- 3) Kenaikan biaya impor.
- 4) Ekspansi yang berlebihan dari jumlah uang beredar tanpa disertai dengan kenaikan output dan ketersediaan produk.

5) Gejolak politik dan ekonomi yang disebabkan oleh kepemimpinan yang ceroboh.

Bukti ini mengarah pada kesimpulan bahwa ekonomi yang lemah dan kenaikan biaya produk adalah pengaruh utama pada harga saham.

c) Dampak Inflasi

Inflasi umumnya memiliki efek negatif pada perekonomian, tetapi salah satu prinsip ekonomi adalah jika pengangguran dan inflasi dipertukarkan, tingkat pengangguran akan menurun dalam waktu dekat. Perekonomian negara dapat diseimbangkan melalui inflasi. Secara khusus, dapat diamati bahwa beberapa efek menguntungkan dan buruk dari inflasi dapat dideteksi, klaim Putong (2008). Konsekuensi dari inflasi antara lain:

- 1) Jika biaya barang meningkat, orang akan khawatir dan ekonomi tidak akan berfungsi normal karena mereka yang memiliki uang ekstra akan membeli lebih banyak barang daripada yang mereka butuhkan sementara mereka yang tidak memiliki dana tidak akan mampu.
- 2) Karena individu mengambil uang dari tabungannya untuk membeli dan menimbun barang, banyak bank yang terburu-buru, yang menyebabkan mereka kehabisan uang dan bangkrut.
- 3) Produsen memanipulasi harga pasar untuk meningkatkan keuntungan mereka saat harga naik.

- 4) Lingkungan yang dekat dengan titik produksi memiliki akumulasi komoditas yang tidak proporsional dan kekayaan dalam jumlah besar.
- 5) Karena biaya selangit dan daya beli mereka yang tidak mampu membeli, beberapa produsen telah mengajukan kebangkrutan.

Selain memiliki dampak negatif, inflasi juga mempunyai dampak positif, yaitu:

- 1) Penjualan barang mewah meningkat dengan harga produk.
- 2) Orang akan memutuskan untuk menggunakan sumber daya seefektif mungkin sambil menciptakan dan harus menahan kecenderungan mereka untuk konsumsi.
- 3) Inflasi yang sedang berlangsung dapat membantu usaha kecil berkembang, menjadi tangguh, dan dapat dipercaya di dalam negeri.
- 4) Tingkat pengangguran turun akibat meningkatnya minat berwirausaha di lingkungan sekitar.

2. Suku Bunga

Suku bunga merupakan salah satu unsur yang mempengaruhi penawaran dan permintaan harga saham serta alternatif investasi yang potensial bagi investor. Dari sudut pandang peminjam, tingkat bunga mewakili biaya uang yang mereka pinjam.

Merupakan kompensasi yang diberikan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman (Sjahrial, 2012: 6).

Menurut Purnomo, Cita Yustisia Serfiyani dan Iswi Hariyani (2013), mengatakan bahwa:

Bank Indonesia (BI) secara berkala mengumumkan BI Rate, yaitu suku bunga jangka pendek dengan tenor satu bulan yang berfungsi sebagai signal kebijakan moneter untuk mencapai sasaran inflasi dan menjaga stabilitas dalam menjaga nilai mata uang rupiah.

Raharjo (2007) mengemukakan dua kemungkinan mengapa kenaikan suku bunga dapat menyebabkan nilai saham turun. Pertama, kenaikan suku bunga mengubah distribusi keuntungan investasi. Kedua, pendapatan perusahaan yang lebih rendah akan dihasilkan dari kenaikan suku bunga. Ada dua hal yang menyebabkan hal ini. Emiten akan mengeluarkan lebih banyak biaya bunga karena kenaikan suku bunga, yang akan menghasilkan pendapatan yang lebih rendah. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya manufaktur naik dan harga produk naik, menyebabkan pelanggan menunda pembelian dan malah menyimpan uang di bank. Akibatnya, laba perusahaan turun, yang menurunkan harga saham dan menurunkan penjualan untuk korporasi.

a) Jenis-jenis Suku Bunga

Bunga dapat dibedakan menjadi dua kategori, menurut Utari, Purwanti, dan Prawironegoro (2014), yaitu:

1. Bunga Nyata (The Real Rate of Interest)

Bunga yang dibayarkan oleh peminjam kepada orang yang menyediakan modal dikenal sebagai bunga riil, terkadang dikenal sebagai bunga aktual (tingkat bunga aktual).

2) Bunga Nominal (The Nominal Rate of Interest)

Bunga nominal adalah bagian tertentu dari keseimbangan antara kekuatan penawaran dan permintaan modal. Perhitungan bunga nominal adalah sebagai berikut:

$$\mathbf{Bunga\ Nominal = Bunga\ Nyata + Premi\ Inflasi + Premi\ Resiko}$$

b) Faktor-faktor yang Mempengaruhi Suku Bunga

Bersamaan dengan pengaruh variabel lain, tinggi rendahnya suku bunga simpanan dan pinjaman berpengaruh signifikan terhadap keduanya. Suku bunga deposito dan pinjaman juga memiliki dampak timbal balik. Menurut Kasmir (2014:115), berikut ini adalah variabel primer yang berdampak pada seberapa besar suku bunga ditentukan:

- 1) Kebutuhan Finansial Untuk segera memenuhi permintaan pinjaman ketika bank kekurangan uang, bank akan menaikkan suku bunga.
- 2) Persaingan Bank harus memperhatikan saingan karena mereka adalah faktor yang paling penting dalam pertempuran untuk dana simpanan.
- (3) Kebijakan publik Suku bunga simpanan dan pinjaman yang ditetapkan pemerintah tidak boleh dinaikkan.

- 4) Tujuan keuntungan yang diinginkan Bunga pinjaman akan tinggi jika Anda mencari keuntungan besar, begitu pula sebaliknya.
- 5) Jangka Waktu Karena potensi bahaya di masa depan, suku bunga meningkat seiring dengan lamanya pinjaman dan sebaliknya.
- 6) Kualitas jaminan Biaya kredit semakin murah dan sebaliknya semakin cair jaminan yang diberikan.
- 7) Reputasi perusahaan Bisnis yang bereputasi memiliki bahaya yang relatif rendah untuk mengembangkan masalah kredit di masa depan. Tingkat bunga yang dibayarkan kepada bisnis yang mengambil kredit akan diputuskan oleh bisnis tersebut.
- 8) Barang yang memimpin pasar Dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif, produk kompetitif memiliki suku bunga yang relatif rendah.
- 9) Koneksi positif Bank membagi nasabah biasa menjadi nasabah utama. Klasifikasi ditentukan oleh aktivitas dan loyalitas bank. Biasanya, klien utama menikmati hubungan yang sangat baik dengan bank, menghasilkan suku bunga yang lebih tinggi daripada yang ditawarkan kepada klien lain.
- 10) Pihak ketiga yang memberikan penjaminan kepada penerima kredit. Bunga yang dijatuhkan berbeda tergantung pada keandalan jaminan, termasuk reputasi, stabilitas keuangan, dan loyalitas.

Sunyoto (2013) mencatat bahwa selain ekspektasi inflasi, tingkat likuiditas aset yang diinginkan, dan situasi penawaran-permintaan, variabel-variabel berikut juga berdampak pada suku bunga:

1) Kebijakan Bank Sentral

Jumlah uang beredar dapat ditingkatkan jika pemerintah ingin mendorong pertumbuhan ekonomi. Hasilnya adalah suku bunga yang lebih rendah, tetapi aktivitas ini juga dapat meningkatkan inflasi, yang akan menaikkan suku bunga. Jika pemerintah menurunkan jumlah uang yang beredar, maka akan terjadi sebaliknya.

2) Besarnya defisit anggaran pemerintah

Defisit terjadi jika pemerintah membelanjakan lebih dari yang diterimanya dalam pendapatan pajak, dan ketidakseimbangan ini harus ditutup dengan meminjam atau menciptakan uang. Kebutuhan akan lebih banyak dana ini akan menaikkan suku bunga jika pemerintah meminjam. Ketika semua faktor lain dianggap konstan, defisit anggaran negara diukur dengan selisih antara pendapatan dan pengeluaran.

3) Neraca perdagangan luar negeri

Dalam ekonomi terbuka, bisnis dan individu terlibat dalam aktivitas jual beli dengan kontak bisnis internasional mereka. Ketidakseimbangan perdagangan luar negeri terjadi ketika pembelian impor melebihi penjualan ekspor. Jika terjadi ketidakseimbangan perdagangan, utang harus digunakan sebagai sumber pendanaan utama untuk menutup

kesenjangan tersebut. Semakin besar ketidakseimbangan perdagangan, semakin besar jumlah yang harus kita pinjam, dan saat kita meminjam lebih banyak, suku bunga naik. Suku bunga di negara peminjam berdampak pada pinjaman antar negara juga.

4) Tingkat kegiatan usaha

Berikut ini merupakan masa resesi bagi kegiatan usaha:

a) Selama resesi, baik permintaan uang maupun tingkat inflasi cenderung menurun, dan bank sentral sering memperluas jumlah uang beredar dalam upaya untuk merangsang perekonomian.

Karena itu, suku bunga sering menurun selama resesi.

b) Selama resesi, suku bunga jangka pendek menurun jauh lebih tajam daripada suku bunga jangka panjang. Tingkat inflasi rata-rata untuk 20 hingga 30 tahun ke depan diperkirakan menggunakan suku bunga jangka panjang, dan perkiraan ini biasanya cukup konstan. Hal ini agar bank sentral yang berperan penting di sektor ini dapat lebih memusatkan operasinya pada pasar jangka pendek. Terlepas dari kenyataan bahwa resesi telah menyebabkan tingkat inflasi saat ini rendah.

3. Nilai Tukar

Harga suatu mata uang terhadap mata uang lainnya disebut kurs atau nilai tukar (exchange rate) (Krugman, 2005). Menurut Julianti (2013) mengatakan bahwa :

Tingkat di mana dua mata uang yang berbeda diperdagangkan terhadap satu sama lain disebut sebagai nilai tukar.

Menurut Purnomo (2013), mengatakan bahwa :

Nilai mata uang suatu negara ketika diukur, dibandingkan, atau dinyatakan dalam mata uang negara lain dikenal sebagai nilai tukar mata uang.

Harga satu unit mata uang asing dalam mata uang dalam negeri, atau alternatifnya harga mata uang dalam negeri relatif terhadap mata uang asing, itulah yang dimaksud dengan nilai tukar mata uang, atau yang sering disebut nilai tukar, menurut Firdaus dan Ariyanti (2011). Nilai tukar adalah biaya satu mata uang sehubungan dengan mata uang lainnya. Nilai tukar, terkadang dikenal sebagai nilai tukar, adalah salah satu harga terpenting dalam perekonomian terbuka karena dampaknya yang sangat besar terhadap neraca berjalan dan variabel ekonomi makro lainnya. Karena nilai tukar adalah biaya satu mata uang relatif terhadap yang lain, itu juga merupakan biaya aset; sebagai akibatnya, ide penetapan harga aset lain juga berlaku untuk menentukan nilai tukar. Kurs mata uang ditentukan oleh pembelian dan penjualan. Saat memperdagangkan mata uang melalui bank, dealer mata uang, atau internet (online), seringkali terdapat dua jenis transaksi: transaksi pembelian dan transaksi penjualan.

a. Sistem Nilai Tukar

Seperti yang dikatakan oleh Yuliadi (2008) Secara umum terdapat dua jenis sistem nilai tukar yaitu sistem nilai tukar tetap dan sistem nilai tukar variabel. Meskipun sistem nilai tukar mengambang adalah yang paling

terkenal, terkadang juga disebut sebagai sistem nilai tukar yang berubah secara bebas atau sistem nilai tukar bebas. Sepanjang pertumbuhannya, banyak negara telah menggunakan sejumlah metode manajemen dan penentuan nilai tukar, termasuk yang berikut:

1) Gold Standard

Sistem ini dimulai pada tahun 1880 dan berakhir pada awal perang dunia pertama, terbagi menjadi dua sistem :

a) Gold Specie Standard

Nilai nominal koin logam sama dengan biaya bahan mentah emas karena standar ini menetapkan nilai mata uang suatu negara sebanding dengan nilai sejumlah emas tertentu.

b) Gold Bullion Standard

Ketika uang kertas mulai lebih sering digunakan, standar ini diterapkan sehingga nilai mata uang berkorelasi dengan sejumlah emas. Bank sentral memastikan bahwa uang kertasnya dapat ditukar dengan emas. Karena defisit atau surplus dalam perdagangan global, biaya transportasi dan asuransi yang terkait dengan pengiriman aktual emas seringkali berdampak minimal pada nilai tukar di bawah Standar Emas. Hal ini dapat dijelaskan dengan mengatakan bahwa jika nilai tukar mata uang suatu negara turun terlalu rendah, koinnya sendiri akan dilebur dan diganti dengan emas, yang lebih mahal. Kebalikannya juga benar.

2) Fixed Exchange Rate System

Setelah Perang Dunia Kedua, yang diperingati dengan diselenggarakannya konferensi internasional tentang sistem nilai tukar pada tahun 1944 di Bretton Woods, New Hampshire, Amerika Serikat, sistem ini mulai diterapkan.

3) Floating Exchange rate System

Setelah Sistem Nilai Tukar Tetap gagal, muncul ide baru yang disebut Sistem Nilai Tukar Mengambang, yang memungkinkan nilai tukar mengambang bebas. Kekuatan penawaran dan permintaan pasar untuk berbagai mata uang mempengaruhi nilai tukar mata uang. Sebenarnya ada dua kategori sistem nilai tukar variabel:

a) Free Floating Exchange Rate System

Dalam sistem ini, bank sentral tidak bertindak mempengaruhi nilai tukar; sebaliknya, nilai tukar benar-benar bebas berfluktuasi berdasarkan kekuatan pasar seperti penawaran dan permintaan.

b) Managed (Dirty) Floating Exchange Rate System

Bank sentral memiliki kemampuan untuk ikut campur dalam sistem ini untuk mengendalikan nilai tukar.

4. Harga Saham

Pasar keuangan yang paling terkenal dan populer termasuk saham. Korporasi harus mengumpulkan uang melalui penjualan saham. Karena potensi pengembaliannya, cukup banyak investor yang tertarik pada saham bisnis.

Menurut situs Bursa Efek Indonesia, perseroan atau perseroan terbatas harus segera membeli saham karena pemilik ekuitas berhak memperoleh pendapatan atau laba perusahaan dan juga berhak menghadiri rapat umum pemegang saham (RUPS).

Menurut Irham (2015), mengatakan bahwa:

saham yaitu surat-surat yang dengan jelas menyatakan nilai nominal, nama perseroan, diikuti dengan penjelasan hak dan kewajiban masing-masing pemegang, merupakan bukti penyertaan dalam pemilikan modal atau keuangan dalam suatu perseroan.

Menurut Darmadji dan Fakhrudin (2015), mengatakan bahwa :

Saham adalah simbol kepemilikan atau partisipasi oleh individu atau organisasi dalam korporasi atau bisnis perseroan terbatas. Saham berbentuk selembar kertas, menandakan bahwa orang yang memegang kertas tersebut juga memiliki bisnis yang menerbitkan sekuritas tersebut.

Menurut Samsul (2015) mengatakan bahwa :

Pendapatan yang diukur sebagai proporsi dari investasi awal disebut return saham. Keuntungan dari pembelian dan penjualan saham termasuk dalam pendapatan investasi saham. Keuntungan disebut sebagai capital gain dan kerugian sebagai capital loss.

Menurut beberapa pendapat di atas, saham adalah satuan nilai yang terdapat dalam sertifikat yang mencerminkan penyertaan atau kepemilikan modal atau keuangan seseorang atau badan usaha dalam suatu korporasi. Selain itu, pemegang saham berhak atas pendapatan, aset perusahaan, dan kehadiran pada rapat umum pemegang saham (RUPS) tahunan.

a. Jenis-Jenis Saham

Adapun pembagian jenis saham menurut Martalena dan Malinda, (2011), yaitu:

- 1) Saham Biasa, memiliki ciri-ciri sebagai berikut: Pemegang saham biasanya memiliki hak untuk mengklaim aset perusahaan jika terjadi likuidasi perusahaan, serta hak keputusan pada rapat umum pemegang saham, kemampuan untuk berpartisipasi dalam keuntungan perusahaan, dan kemampuan untuk melakukan pra-memesan sekuritas sebelum tersedia untuk masyarakat umum.
- 2) Saham Preferen, yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut: Pemegang saham preferen dapat mengubah saham preferennya menjadi saham biasa, mereka membayar dividen dalam jumlah tertentu, dan mereka memiliki prioritas di atas pemegang saham biasa jika perusahaan tersebut likuid. Pada umumnya saham yang sering dikenal dan diperdagangkan di Bursa Efek adalah saham biasa dan saham preferen.

b. Nilai Saham

Nilai yang dimiliki saham ini adalah nilai intrinsiknya. Nilai pasar saham adalah nilai saham yang paling terkenal, dan didasarkan pada penawaran dan permintaan pasar untuk saham. Nilai pasar saham perusahaan mana pun biasanya selalu dipertahankan untuk mencegah harga saham tetap rendah. Hadi (2013) mengklaim bahwa nilai saham terdiri dari beberapa komponen, antara lain:

1) Par Value (Nilai Nominal/Nilai Pari)

Nilai yang tertera pada saham yang bersangkutan disebut dengan nilai nominal (nilai nominal). Nilai nominal berfungsi sebagai dasar untuk mendokumentasikan modal disetor penuh perusahaan.

2) Base Price & Base Value (Harga Dasar & Nilai Dasar)

Karena sangat erat kaitannya dengan harga pasar suatu perusahaan, harga dasar hanya muncul setelah saham aktif diperdagangkan di pasar sekunder. Indeks harga saham dihitung dan ditentukan dengan menggunakan harga saham ini. Sebaliknya, nilai dasar adalah hasil perkalian harga dasar dengan jumlah saham yang diterbitkan (saham yang beredar). Nilai dasar dihitung menggunakan rumus berikut:

$$V_{base} = P_{base} \times S_s$$

Dimana :

V_{base} = base value (nilai dasar)

P_{base} = base price (harga dasar)

S_s = jumlah saham beredar (outstanding share)

3) Market Price & Market Value (Harga Pasar & Nilai Pasar)

Harga saham di pasar saat ini dikenal sebagai "harga pasar". Jika bursa ditutup, harga penutupan (losing price) ditentukan oleh harga pasar. Harga pasar dan jumlah saham beredar digabungkan untuk

menghasilkan market value (nilai pasar/nilai kapitalisasi). Untuk menghitung nilai pasar, ikuti langkah-langkah berikut:

$$V_s = P_s \times S_s$$

Dimana:

V_s = market value (nilai pasar/nilai kapitalisasi)

P_s = market price (harga pasar)

S_s = outstanding shares (jumlah saham yang beredar)

Indeks harga saham individu dihitung dengan menggunakan harga dasar dan harga pasar. Sedangkan IHSG ditentukan dengan menggunakan nilai dasar dan nilai pasar. Dalam bahasa umum, nilai pasar (market value) biasanya disebut sebagai kapitalisasi pasar (market capitalization). Ungkapan "going concern", yang mengacu pada nilai saham perusahaan yang diperdagangkan saat ini, merupakan tambahan dari nilai saham tersebut di atas. Karena nilai ini diperoleh selama merger, seringkali lebih tinggi dari nilai likuidasi. Nilai tukar resmi adalah faktor terpenting dalam perdagangan publik. Dalam jangka waktu tertentu, nilai saham akan naik seiring dengan bertambahnya kekayaan perusahaan penerbit. Investor mengantisipasi keuntungan semacam ini, terutama dalam jangka panjang.

c. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham

Harga saham berfungsi sebagai tolok ukur perusahaan untuk mengevaluasi ekspektasi investor. Nilai perusahaan juga naik seperti harga saham. Manurung dan Rahardja (2004) menyatakan bahwa beberapa variabel yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan antara lain:

1) Faktor-faktor Ekonomi

Faktor-faktor ekonomi yang paling diperhatikan dalam penentuan harga saham adalah:

a) Perkembangan tingkat bunga

Perubahan suku bunga dapat berdampak pada ekonomi dan seberapa besar preferensi individu untuk berinvestasi di obligasi, ekuitas, atau hanya menyimpan uang mereka di deposito.

b) Perkembangan Nilai Tukar

Dampak perubahan nilai tukar terhadap perubahan harga saham akan berdampak pada tren ekspor-impor dan tentunya kinerja perusahaan. Perubahan nilai tukar juga dapat menarik investor internasional untuk membeli atau menjual sekuritas suatu negara di pasar keuangan.

2) Faktor-faktor Pasar

Faktor-faktor pasar adalah faktor-faktor yang terkait dengan aktivitas di pasar saham, yaitu:

a) Efek Januari (Januari Effect)

Awal aktivitas perdagangan saham di bulan Januari membuat manajer portofolio membeli ekuitas berisiko rendah. Mereka akan memilih untuk melakukan ini dengan membeli saham bisnis yang dapat diandalkan. Harga saham perusahaan-perusahaan yang dipandang stabil akan meningkat sebagai hasilnya.

b) Trend (Trend)

Tren, bukan bagaimana harga saham ditetapkan, adalah pergerakan harga saham. Tren juga dapat berfungsi sebagai tolok ukur untuk harga saham perusahaan.

3) Karakteristik Perusahaan

Harga saham dipengaruhi oleh kondisi atau kualitas perusahaan itu sendiri maupun oleh faktor ekonomi makro dan pasar saham, seperti:

a) Perubahan Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen suatu perusahaan dapat mempengaruhi seberapa besar nilai sahamnya. Keuangan perusahaan menjadi

lebih baik jika dividen dinaikkan, dan sebaliknya jika pembayaran dipotong.

b) Penawaran dan Pembelian Kembali Saham

Overvaluation adalah kenaikan harga saham yang terlalu tinggi namun tetap bisa menguntungkan jika Anda tetap menjualnya. Kebijakan investor ini merugikan pertumbuhan pasar saham. Sebaliknya, saham undervalued adalah saham yang telah dibeli kembali oleh perusahaan, dengan asumsi nilainya kecil. Murhadi (2013) mencatat bahwa beberapa variabel dan indikator ekonomi makro, antara lain sebagai berikut, berpotensi mempengaruhi perubahan harga saham:

1) Produk Domestik Bruto (PDB)

Metrik paling umum untuk mengukur keberhasilan makroekonomi adalah produk domestik bruto, atau PDB.

PDB mengukur nilai pasar barang dan jasa yang diproduksi di dalam negeri, dan PDB Riil paling sering digunakan karena telah disesuaikan dengan inflasi.

2) Inflasi

Pasar memiliki lebih sedikit barang daripada permintaan, yang menaikkan harga komoditas tersebut secara signifikan.

3) Tingkat suku bunga

Biaya uang pinjaman perusahaan tercermin dalam tingkat bunga pinjaman, yang berdampak pada keberhasilan perusahaan. Biaya di mana korporasi harus membayar kembali pinjaman yang diperolehnya akan tergantung pada tingkat bunga.

4) Nilai Tukar

Mata uang lokal dapat membeli uang asing dengan nilai tukar saat ini. Alasan naik atau melemahnya suatu mata uang dan yang harus diperhatikan adalah apakah mata uang negara tersebut merupakan net eksportir atau net importer.

5) Harga Minyak dan Harga Komoditas Utama

Harga komoditas akan berdampak pada beban operasional perusahaan. Harga minyak di pasar dunia merupakan faktor kunci dalam penetapan harga komoditas. Peran penting minyak dalam proses pembuatan membuat hal ini dapat dilakukan. Semua bisnis akan terkena dampak kenaikan biaya energi dan transportasi akibat kenaikan harga minyak.

6) Hedging (Lindung Nilai)

Perusahaan dapat melindungi diri dari potensi kerugian yang disebabkan oleh perubahan suku bunga, nilai tukar mata uang, dan harga komoditas penting.

7) Siklus Bisnis

Memahami situasi ekonomi suatu negara saat ini dan potensi perkembangannya di masa depan membutuhkan pemahaman tentang siklus bisnis. Perekonomian suatu negara seringkali mengalami fase ekspansif yang ditandai dengan pertumbuhan PDB yang lebih tinggi, tingkat pengangguran yang rendah, dan tingkat kepercayaan konsumen yang relatif tinggi.

Alasan di atas mengarah pada kesimpulan bahwa masalah ekonomi mikro dan ekonomi makro berdampak pada harga saham. Variabel atau faktor mungkin memiliki dampak positif atau negatif pada jenis saham. Pasar tempat perusahaan beroperasi juga akan berdampak pada harga sahamnya. Harga saham berfluktuasi secara berkala sebagai respons terhadap perubahan keadaan dan informasi yang dipelajari investor tentang masa depan perusahaan.

d. Indikator Harga

Saham diklasifikasikan menjadi dua kategori, saham biasa dan saham preferen, menurut Sjahrial (2008). Berikut adalah rumus untuk menentukan nilai sekuritas atau saham:

1) Untuk saham menggunakan rumus yaitu :

$$P_0 = \frac{D}{K_s}$$

Dimana:

P_0 = Harga saham biasa yang diharapkan

D = Dividen

K_s = Tingkat keuntungan yang diisyaratkan investor pada saham

2) Untuk saham preferen menggunakan rumus yaitu:

$$V_{ps} = \frac{D_{ps}}{K_{ps}}$$

Dimana:

V_{ps} = Nilai/harga saham preferen yang diharapkan

D_{ps} = Dividen

K_{ps} = Tingkat keuntungan yang diisyaratkan investor pada saham

B. Hasil Penelitian Terdahulu

Studi sebelumnya digunakan sebagai referensi oleh penulis selama penelitian mereka untuk memperluas teori mereka dan mengidentifikasi faktor-faktor baru di bidang ekonomi. Juga lebih mudah bagi peneliti untuk menguatkan temuan studi tertentu ketika mereka dapat membandingkan hasil mereka dengan studi sebelumnya untuk mengidentifikasi kesenjangan teoritis dalam teori perbandingan yang berbeda. Banyak temuan studi yang terkait dengan temuan penulis ditemukan dalam studi sebelumnya. Informasi mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar mata uang terhadap harga real estate di pasar saham Indonesia dapat ditemukan dalam beberapa penelitian. Studi-studi tersebut terdiri dari:

1. Achmad Ath 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).” Dalam penelitian ini disajikan temuan analisis regresi linier berganda yang menunjukkan bagaimana harga saham industri real estate secara simultan dipengaruhi oleh suku bunga, inflasi, dan pertumbuhan PDB, serta oleh nilai tukar dolar terhadap rupiah dan rupiah. Indeks Harga. Saham properti secara signifikan terkena dampak negatif inflasi, dibandingkan dengan indeks saham untuk industri real estate. Nilai tukar, suku bunga, inflasi, dan gabungan pertumbuhan PDB menyumbang 32,6% dari fluktuasi faktor-faktor yang memengaruhi indeks harga saham real estat, sementara 67% sisanya terkait dengan faktor lain. Dalam hal ini,

variabel inflasi memiliki pengaruh yang lebih besar daripada variabel nilai tukar rupiah terhadap dolar.

2. Hilmi Luthfiana. 2018. "Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia." Hasil penelitian dengan menggunakan metodologi kuantitatif menunjukkan bahwa nilai tukar secara signifikan berpengaruh negatif terhadap indeks harga saham sektor real estate di Bursa Efek Indonesia. Hal ini berimplikasi bahwa indeks harga saham sektor properti di BEI berkorelasi terbalik dengan nilai tukar dolar AS terhadap rial (US\$/Rp). Hipotesis pertama, "Kurs (kurs US\$ versus Rupiah berpengaruh negatif terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI)," dengan demikian dapat dibuktikan kebenarannya. Indeks harga saham sektor properti Bursa Efek Indonesia tidak terpengaruh secara signifikan oleh tingkat suku bunga (BI Rate). Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat suku bunga Bank Indonesia, baik tinggi maupun rendah, tidak mampu menaikkan nilai indeks harga saham sektor properti Bursa Efek Indonesia. Koefisien regresi negatif menunjukkan bahwa indeks harga saham sektor properti di BEI mengalami penurunan seiring dengan kenaikan BI Rate. Konsekuensinya, hipotesis kedua studi tersebut—bahwa suku bunga berdampak negatif terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti di BEI—dapat didukung. Indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia secara signifikan terkena dampak negatif inflasi. Artinya, indeks harga saham sektor properti di BEI berkorelasi terbalik dengan inflasi. Dengan demikian, hipotesis ketiga penelitian

tersebut—bahwa “Inflasi berpengaruh negatif terhadap indeks harga saham sektor properti di BEI”—dapat diterima. Secara bersamaan selama periode penelitian, faktor makroekonomi seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terbukti memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap indeks harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia. Sementara efek gabungan dari ketiga variabel independen adalah 29%, faktor lain di luar ruang lingkup model penelitian ini menyumbang 71% sisanya.

3. Saputra, Eri dan Bambang Hadi Santoso. 2017. “Pengaruh Nilai Tukar Mata Uang, Inflasi, dan Suku Bunga terhadap Harga Saham Sektor Properti”. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* Volume 6, Nomor 5, Mei 2017. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Nilai tukar Rupiah/US Dollar dan inflasi terbukti memiliki dampak yang merugikan pada harga saham dari trust investasi real estate. Suku bunga, sementara itu, memiliki dampak yang agak menguntungkan pada nilai saham. Variabel inflasi, nilai tukar Rupiah/US Dollar, dan suku bunga semuanya akan dimasukkan ke dalam persamaan yang digunakan untuk penelitian. Untuk mengetahui perbedaannya, variabel dependen dalam penelitian ini adalah return saham perusahaan real estate dan properti.

4. Efni. 2009. *Pengaruh Suku Bunga Deposito, SBI, Kurs Dan Inflasi Terhadap Harga Saham 47 Perusahaan Real Estate Dan Property yang terdaftar Di BEI*. Berdasarkan temuan penelitiannya, suku bunga deposito berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, nilai tukar rupiah dan nilai tukar lainnya tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham, dan

tingkat inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham real estate. dan perusahaan properti di BEI.

5. Raisa Rusmiyani. 2011. “ Pengaruh Inflasi, Return On Asset (ROA), Economic Value Added (EVA), dan Firm Size Terhadap Return Saham Di Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2008.”, Kesimpulan: Pengembalian saham dipengaruhi secara negatif dan signifikan oleh inflasi, secara negatif dan tidak signifikan oleh pengembalian aset, dan secara signifikan oleh nilai tambah ekonomi dan ukuran perusahaan secara simultan. Karena Indonesia tidak terpengaruh oleh krisis keuangan global, kenaikan harga minyak, tingginya tingkat inflasi, dan kenaikan harga BBM bersubsidi pada tahun 2008, maka dua dari empat faktor independen tersebut tidak berdampak signifikan terhadap return saham. Akibatnya, return saham menurun pada tahun 2008.

C. Kerangka Pemikiran

Susunan variabel dari beberapa teori yang telah dijelaskan secara bersama-sama membentuk pemikiran pendukung (Sugiyono, 2008). Harga pasar saham perusahaan akan dipengaruhi oleh kinerjanya. Keberhasilan perusahaan dipengaruhi oleh sejumlah faktor ekonomi makro. Dalam penelitian ini, inflasi, suku bunga, dan nilai tukar semua akan dilihat sebagai masalah ekonomi makro.

1. Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham

Inflasi yang tinggi menggerogoti keuangan perusahaan dan berdampak buruk pada kesehatan ekonomi. Kenaikan inflasi dapat menyebabkan kenaikan biaya

bahan baku atau input manufaktur, penurunan pendapatan dan laba, penurunan daya beli konsumen, dan perlambatan ekonomi. Perubahan inflasi yang tidak terduga dapat merugikan bisnis. Guncangan inflasi seringkali menghasilkan "kegagalan" dalam perekonomian karena perusahaan memerlukan waktu untuk mencocokkan biaya produksi dengan harga jual. Secara alami, hal ini berdampak pada daya beli konsumen karena dengan meningkatnya biaya produk dan layanan, pelanggan juga mengalami efek yang tidak terduga.

2. Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) Terhadap Harga Saham

Keputusan investasi saham, obligasi, dan deposito dipengaruhi oleh tingkat suku bunga yang tinggi. Investor lebih tertarik pada investasi deposito daripada pembelian saham karena suku bunga yang tinggi menciptakan ekspektasi pengembalian yang berlebihan. Suku bunga yang tinggi meningkatkan biaya produksi, yang menaikkan harga jual barang dan mengurangi minat konsumen terhadap barang tersebut, yang secara langsung berdampak pada pendapatan penjualan.

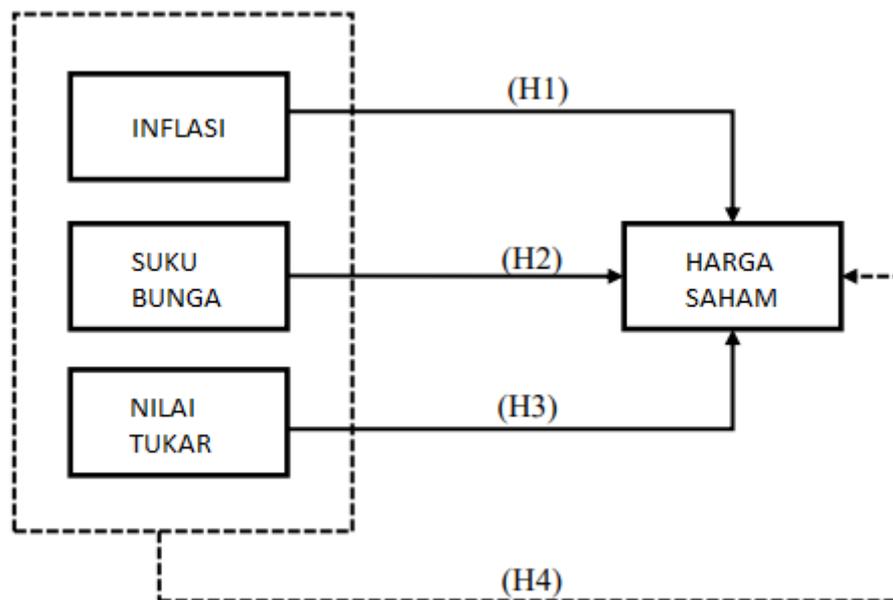
3. Pengaruh Nilai Tukar (Kurs) Terhadap Harga Saham

Pasar modal tidak terlalu terancam oleh devaluasi rupiah terhadap dolar AS. Dolar kini naik terhadap mata uang asing lainnya, tidak merugikan rupiah. Ada yang keluar dan ada yang masuk asalkan produknya (saham BEI) layak (dana pasar modal). Beberapa investor internasional melarikan diri dari pasar modal Indonesia karena nilai rupiah jatuh untuk mereka (harga saham) karena melemahnya mata uang.

4. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Return Saham.

Pengembalian saham adalah indikator yang baik dari kesehatan perusahaan. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi return saham. Variabel ini termasuk nilai tukar mata uang, suku bunga, dan inflasi. Terkait sebagian dan diduga mempengaruhi return saham adalah inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah. Selain itu, diyakini bahwa harga saham dipengaruhi oleh hubungan antara inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah.

Berdasarkan hubungan tersebut, maka paradigma penelitiannya adalah sebagai berikut:



Gambar II. 1

D. Perumusan Hipotesa

Pertanyaan rumusan masalah penelitian memiliki hipotesis, yang merupakan anggapan atau solusi jangka pendek (Juliandi dan Irfan, 2013:45). Akibatnya, solusi yang diberikan masih didukung oleh teori yang bersangkutan dan bukan oleh variabel yang ditemukan selama pengumpulan data. Berikut hipotesis penelitian yang didasarkan pada rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah disebutkan sebelumnya:

1. H_0 = Diduga Inflasi Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham

H_1 = Diduga Inflasi Berpengaruh Terhadap Harga Saham

2. H_0 = Diduga Suku Bunga Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham

H_2 = Diduga Suku Bunga Memiliki Pengaruh Terhadap Harga Saham

3. H_0 = Diduga Nilai Tukar Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham

H_3 = Diduga Nilai Tukar Memiliki Pengaruh Terhadap Harga Saham

4. H_0 = Diduga Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar

Tidak Berpengaruh Terhadap Harga Saham

H_4 = Diduga Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar

Berpengaruh Terhadap Harga Saham

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Strategi asosiatif, atau teknik yang berupaya memahami hubungan dan pengaruh dua faktor atau lebih, digunakan untuk melakukan penelitian ini. Data sekunder yang digunakan dalam studi empiris ini adalah data publikasi yang dikumpulkan dari informasi emiten Indonesia dan digunakan sebagai populasi dan sampel dalam penelitian.

Penelitian ini juga menggunakan strategi kuantitatif, yaitu pengukuran yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang sampel dan data populasi. Metodologi yang dikenal sebagai pengukuran kuantitatif didasarkan pada pengujian teoretis dan melibatkan variabel, jumlah pengukuran agregat, dan analisis statistik.

B. Objek Penelitian

Inflasi, suku bunga, dan nilai tukar dijadikan sebagai faktor independen dalam penelitian ini sedangkan harga saham dijadikan sebagai variabel dependen. Dalam penelitian ini kedua variabel bersifat kuantitatif dan berbentuk rasio. Perusahaan-perusahaan di sektor real estate dan properti berpartisipasi dalam penelitian ini.

C. Jenis dan Sumber Data

Studi ini menggunakan data sekunder, atau informasi yang telah dikumpulkan dan dipublikasikan oleh organisasi lain. Website resmi www.sahamok.co.id, www.idx.co.id, www.bps.co.id, dan www.bi.go.id digunakan untuk mengumpulkan data penelitian ini.

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah area generalisasi yang terdiri dari hal-hal atau orang-orang dengan atribut dan karakteristik tertentu yang telah diputuskan oleh peneliti untuk dipelajari guna menarik kesimpulan (Sugiyono, 2012). Populasi yang diperhitungkan dalam penelitian ini adalah bisnis sektor Property and Real Estate yang terdiri dari 64 bisnis yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang mengeluarkan laporan keuangan detail setelah diaudit.

No	Kode Saham	Nama Emiten
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk Sentul City Tbk(d.h Bukit Sentul Tbk)
11	BKSL	Tbk)
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
13	CITY	Natura City Developments Tbk.
14	COWL	Cowell Development Tbk
15	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk.
16	CTRA	Ciputra Development Tbk

17	DART	Duta Anggada Realty Tbk
18	DILD	Intiland Development Tbk
19	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
20	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
21	ELTY	Bakrieland Development Tbk
22	EMDE	Megapolitan Development Tbk
23	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
24	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk
25	GAMA	Gading Development Tbk Goa Makassar Tourism Development Tbk
26	GMTD	Tbk
27	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
28	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
29	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk
30	JRPT	Jaya Real Property Tbk
31	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
32	KOTA	DMS Propertindo Tbk.
33	LAND	Trimitra Propertindo Tbk. Eureka Prima Jakarta Tbk(d.h Laguna Cipta Griya Tbk)
34	LCGP	Lippo Cikarang Tbk
35	LPCK	Lippo Karawaci Tbk
36	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
37	MDLN	Modernland Realty Tbk
38	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
39	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
40	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk.
41	MTLA	Metropolitan Land Tbk Hanson International Tbk (d.h Hanson Industri Utama Tbk)(d.h Mayertex Tbk)
42	MYRX	Hanson International Tbk(saham preferen)
	MYRXP	City Retail Developments Tbk (d.h Nirvana Development Tbk)
43	NIRO	Nirvana Development Tbk)
44	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk.
45	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
46	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk
47	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
48	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk.
49	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk.
50	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.
51	PPRO	PP Properti Tbk.
52	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk

53	PWON	Pakuwon Jati Tbk
54	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.
55	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.
56	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
57	RDTX	Roda Vivatex Tbk
58	RODA	Pikko Land Development Tbk
59	SATU	Kota Satu Properti Tbk.
60	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk
61	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
62	SMRA	Summarecon Agung Tbk
63	TARA	Sitara Propertindo Tbk
64	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk

Tabel III.1

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2012) dan menurut Suharsimi Arikunto (1998:117) sampel adalah bagian dari populasi atau sebagian dari populasi yang diteliti. Pengertian sampel adalah sebagian populasi dari sumber data yang diambil untuk mewakili seluruh populasi. Dalam penelitian ini, sampel yang digunakan adalah sebanyak 6 sampel.

Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel dengan cara memperhitungkan faktor-faktor tertentu (Sugiyono, 2012). Alasan menggunakan *purposive sampling* karena metode ini cocok dengan penelitian kuantitatif atau penelitian-penelitian yang tidak menerapkan generalisasi menurut Sugiyono (2016:85).

Berikut adalah kriteria-kriteria yang diperlukan untuk dapat menjadi sampel dalam penelitian ini:

- a) Perusahaan properti dan *real estate* yang masih terdaftar di BEI untuk jangka waktu 2019–2021.
- b) Perusahaan properti dan *real estate* memiliki laporan keuangan lengkap dan telah diaudit dari tahun 2019 hingga 2021.
- c) Data perusahaan lengkap dan konsisten dengan faktor-faktor yang diperiksa.
- d) Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI menghasilkan uang.
- e) Perusahaan properti dan *real estate* memiliki saham antara 400-800.

Terdapat 64 perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di BEI periode 2019-2021, namun hanya 6 yang dapat dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini menurut kriteria yang sudah disebutkan di atas.

No.	Kode Saham	Nama Emiten
1	CTRA	Ciputra Development Tbk
2	JRPT	Jaya Real Property Tbk
3	MTLA	Metropolitan Land Tbk
4	PWON	Pakuwon Jati Tbk
5	SMRA	Summarecon Agung Tbk
6	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk

Tabel III.2

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data penelitian penulis menggunakan prosedur dokumentasi yaitu mengumpulkan data sekunder dari penelitian sejenis. Pengumpulan data dilakukan dalam dua tahap, sebagai berikut:

1. Melakukan kajian dan meninjau secara menyeluruh semua materi yang relevan, termasuk buku, laporan keuangan, dan makalah penelitian yang terkait dengan masalah yang sedang diselidiki.
2. Menggunakan komputer untuk mencari data dalam format elektronik yang telah diunduh dari media online dengan menggunakan website www.idx.co.id dan www.bi.go.id.

F. Operasionalisasi Variabel Penelitian.

Definisi Variabel Operasional Mengingat kompleksitas masalah, definisi operasional harus digunakan untuk menentukan signifikansi variabel penelitian serta untuk memberikan klarifikasi dan memudahkan pembahasan temuan. Berikut adalah definisi operasional dari variabel yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Karena diyakini secara keliru bahwa variabel dependen adalah sumber dari variabel ini, variabel dependen, atau variabel dependen yang ditunjuk Y, adalah variabel yang nilainya ditentukan oleh variabel

independen (Alo, 2019). Harga saham perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia merupakan variabel dependen dalam penelitian ini. Harga saham yang dimaksud adalah harga pasar dari saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia; fluktuasi dan ketidakpastiannya sebagian besar dipengaruhi oleh penawaran dan permintaan saham ini yang terjadi di pasar saham. Harga yang digunakan untuk saham adalah harga penutupan pada perdagangan hari itu di Bursa Efek Indonesia dengan satuan nominal.

2. Kemunculan atau perubahan variabel terikat (dependen) dipengaruhi oleh variabel bebas (X) (Sugiyono, 2008). Berikut adalah variabel bebas dalam penelitian ini:

a. Inflasi (X1)

Inflasi yang secara sederhana menyiratkan kenaikan harga yang terus-menerus adalah tanda bahwa harga-harga secara umum telah naik. Jika kenaikan harga hanya mempengaruhi satu atau dua produk, itu tidak dianggap inflasi sampai itu juga mempengaruhi (menaikkan harga) produk lainnya. Klaim Purnomo, Sefriyani, dan Hariyani (2013:107). Indeks harga yang sering digunakan untuk mengukur inflasi adalah indeks harga konsumen (IHK). Bank Indonesia menerbitkan data inflasi bulanan yang diukur dalam persen mulai tahun 2019 dan digunakan dalam kajian ini.

b. Suku bunga (X2)

Suku bunga di Indonesia ditetapkan oleh kebijakan Bank Indonesia melalui penggunaan Sertifikat Bank Indonesia (SBI). Surat berharga SBI merupakan surat utang jangka pendek dengan mekanisme diskonto yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Rata-rata SBI tahunan adalah statistik yang digunakan. Data mencakup tahun 2019 hingga 21. Persentase digunakan untuk menyatakan suku bunga.

c. Nilai Tukar (X3)

Harga dolar AS dalam mata uang lokal, Rupiah, adalah variabel nilai tukar. Kurs titik tengah Dolar AS ke Rupiah, yang dirilis Bank Indonesia setiap bulan, digunakan untuk menghitung variabel ini. Informasi yang digunakan adalah kurs tengah rata-rata IDR terhadap USD pada akhir bulan antara tahun 2019 dan 2021.

G. Teknik Analisis Data

Rancangan masalah akan menganalisis apakah setiap variabel independen memiliki dampak terhadap variabel dependen secara parsial atau simultan. Pendekatan analisis data ini adalah solusinya. Metode analisis data melibatkan memahami data saat ini secara langsung dan mengevaluasinya. Analisis juga dilakukan dengan menggunakan *software* SPSS 26.0 for Windows.

1. Uji Asumsi Klasik

Model Regresi Berganda yang diterangkan sebelumnya harus memenuhi syarat asumsi klasik yang meliputi :

a. Uji Normalitas

Uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini digunakan untuk menentukan apakah model regresi tidak normal atau apakah variabel X_1 , X_2 , X_3 , dan Y , atau ketiganya, berdistribusi normal yaitu dengan:

1. Uji normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Uji ini dapat digunakan untuk melihat model regresi normal atau tidaknya dengan syarat, yaitu :

a) Model regresi memenuhi kondisi normalitas jika data terdistribusi di sekitar garis diagonal dan bergerak searah dengan garis diagonal atau jika histogram menampilkan pola distribusi normal.

b) Jika grafik histogram tidak menampilkan pola distribusi normal atau data menyebar jauh dari garis diagonal dan bergerak searah garis diagonal, maka model regresi tidak memenuhi syarat normalitas.

2. Uji kolmogorov Smirnov

Uji ini dirancang untuk menilai apakah variabel bebas, variabel terikat, atau keduanya dalam penelitian ini berdistribusi teratur. Menurut standar:

- a) Bila nilai signifikan $< 0,05$, berarti data residual berdistribusi tidak normal.
- b) Bila nilai signifikan $> 0,05$, berarti data residual berdistribusi normal.

b. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi menurut Ghozali (2005:95) berusaha untuk mengetahui apakah ada keterkaitan antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ dalam model regresi linier (sebelumnya). Masalah autokorelasi adalah masalah di mana ada korelasi. Karena pengamatan selanjutnya sepanjang waktu terikat satu sama lain, hasil autokorelasi. Uji statistik Durbin-Watson diterapkan pada penyelidikan ini untuk menentukan apakah terdapat autokorelasi. Hanya autokorelasi orde pertama yang dapat dimodelkan menggunakan Durbin-Watson, yang mengharuskan penggunaan intersep konstan dalam model regresi dan tidak adanya faktor apa pun di antara variabel independen. Persyaratan tes adalah:

- 1) Jika $0 < d < d$, berarti ada autokorelasi positif.

- 2) $4 - dL < d < 4$, berarti ada autokorelasi negative.
- 3) Jika $2 < d < 4 - dU$ atau $Du < 2$, berarti tidak ada autokorelasi positif atau negatif.
- 4) Jika $dL \leq d \leq dU$ atau $4 - dU \leq d \leq 4 - dL$, pengujian tidak meyakinkan.

c. Uji Multikolinearitas

Korelasi kuat model regresi antara variabel independen diuji multikolinearitas untuk melihat apakah itu benar, dengan asumsi bahwa:

1. Bila $VIF > 5$ maka terdapat masalah multikolinearitas yang serius.
2. Bila $VIF < 5$ maka tidak terdapat masalah multikolinearitas yang serius.

d. Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk menguji apakah residual dari data yang berbeda dalam model regresi memiliki varians yang tidak merata. Seseorang dapat menilai apakah heteroskedastisitas terjadi atau tidak dengan melihat plot grafik antara nilai prediksi variabel dependen,

ZPRED, dan SRESID sebagai residual. Untuk menilai apakah ada heteroskedastisitas atau tidak, seseorang dapat menggunakan grafik scatterplot antara SRESID dan ZPRED, di mana sumbu Y menunjukkan apa yang diprediksi dan sumbu residual X mencerminkan prediksi Y yang sebenarnya. Menurut Ghazali (2005:105), dasar-dasar analisis heteroskedastisitas adalah sebagai berikut:

- 1) Anda dapat mengetahui apakah telah terjadi heteroskedastisitas jika Anda melihat pola tertentu, seperti titik-titik yang membentuk pola teratur (bergelombang, membesar, lalu menyempit).
- 2) Heteroskedastisitas tidak terjadi jika tidak ada pola yang jelas dan titik-titik berjarak sama di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y.

2. Regresi Linier Sederhana

Koefisien korelasi antara hipotesis pertama, kedua, dan ketiga, yang dipisahkan menjadi tiga tahap, diukur dengan menggunakan regresi linier sederhana. Pertama, dilakukan regresi linier langsung antara variabel inflasi dan return saham. Suku bunga merupakan faktor dalam perhitungan return saham tahap kedua. Sedangkan yang terakhir didasarkan pada variabel Nilai Tukar Rupiah Return Saham. menggunakan analisis linier langsung untuk mengevaluasi hipotesis pertama ke hipotesis ketiga. Ketika nilai variabel independen meningkat atau menurun, analisis regresi linier sederhana

digunakan untuk memperkirakan atau memprediksi nilai variabel dependen. Satu variabel terikat dan satu variabel bebas menjadi landasan penelitian ini. (Duwi Priyatno, 2009:40). Persamaan regresi linier sederhana sebagai berikut:

$$Y = a + bX$$

Keterangan:

Y = Variabel dependen yang diramalkan (Return Saham)

a = harga konstanta (bila harga Y dan X = 0)

b = harga koefisien regresi

X = Variabel independen yang memiliki nilai tertentu
(Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah)

3. Regresi Linier Berganda

Hipotesis keempat yang menguji pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap return saham diuji dengan menggunakan regresi linier berganda. Semua prediktor dianalisis untuk menentukan korelasi fungsionalnya dengan kriteria. Menemukan ukuran kontribusi relatif dan efektif variabel prediktor terhadap kriteria merupakan aspek penting lain dari penelitian ini. Pengaruh variabel independen dan dependen yaitu tingkat inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah terhadap return saham bisnis perbankan yang terdaftar di BEI diuji dengan menggunakan regresi linier berganda. Model regresi yang digunakan adalah :

$$Y = a + b_1X_1 + B_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan :

Y = Return Saham

a = Harga konstanta (harga Y bila X = 0)

$b_{1,2,3}$ = Harga koefisien regresi

X_1 = Variabel independen pertama (Inflasi)

X_2 = Variabel independen kedua (Suku Bunga)

X_3 = Variabel independen ketiga (Nilai Tukar Rupiah)

e = Standard error

4. Uji Hipotesis

Adapun pengujian hipotesis dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

a. Uji Secara Parsial (Uji – t)

Untuk mengetahui ada tidaknya hubungan yang signifikan antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat digunakan uji statistik t (Y). Sugiyono (2008:250) menyatakan bahwa rumus uji statistik t digunakan untuk menentukan apakah suatu hubungan signifikan:

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Dimana:

t = nilai t hitung

r = koefisien korelasi

n = jumlah sampel

Adapun tahap-tahapnya sebagai berikut :

a) Bentuk pengujian

$H_0 : r_s = 0$, artinya tidak terdapat hubungan signifikan antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

$H_0 : r_s \neq 0$, artinya terdapat hubungan signifikan antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

b) Kriteria Pengujian

H_0 diterima = jika $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$, artinya inflasi dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

H_0 ditolak = jika $-t_{hitung} < -t_{tabel}$ dan $t_{hitung} > t_{tabel}$, artinya terdapat pengaruh signifikan

antar inflasi dan suku bunga terhadap harga saham

b. Uji Simultan Signifikan (Uji F)

Rumus berikut digunakan dalam uji statistik F untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara variabel bebas (X) dan variabel terikat (Y) secara signifikan pada saat yang bersamaan :

$$Fh = \frac{R^2/k}{(1 - R^2)/(n - k - 1)}$$

Dimana:

Fh = Nilai F hitung

R^2 = Koefisien Korelasi Berganda

k = Jumlah Variabel Independen

n = Jumlah Anggota Sampel

Adapun tahap-tahapnya adalah sebagai berikut:

a) Bentuk pengujian

H_0 = Tidak ada pengaruh antara inflasi dan suku bunga terhadap harga saham

H_a = Ada pengaruh antara inflasi dan suku bunga terhadap harga saham

b) Kriteria Pengujian

Tolak H_0 apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$ atau $-F_{hitung} < -F_{tabel}$

Terima H_0 apabila $F_{hitung} \leq F_{tabel}$ atau $-F_{hitung} \geq -F_{tabel}$

c. Koefisien Determinasi (R-square)

Dengan mengkuadratkan koefisien yang ditemukan, koefisien determinasi dapat digunakan untuk menghitung persentase besarnya pengaruh faktor independen dan variabel dependen. Rumus berikut digunakan untuk menyatakan koefisien determinasi sebagai persentase (%):

$$D = R^2 \times 100\%$$

Dimana:

D = Determinasi

R = Nilai Korelasi Berganda

100% = Persentase Kontribusi