

Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga BI terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020

Ratna Wahyuni Pratiwi¹, Jojok Dwiridhotjhtjono²

^{1,2}Program Studi Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
UPN "Veteran" Jatim

ratnawahyupratiwi2206@gmail.com, dwiridotjhtjono_jojok@upnjatim.ac.id

ABSTRACT

This research aims to determine the simultaneous and partial influence of inflation, Rupiah exchange rate, and Bank Indonesia interest rate against the share price of the company's Sub-sector property and Real Estate listed on Indonesia Stock Exchange period 2016-2020. The object of this research is the share price of company Sub sector property and Real Estate. This research has a population of 47 companies with sampling using purposive sampling, resulting in samples amounting to 32 companies. Research analysis techniques use multiple liner regression analysis techniques. The hypothesis test uses the F and T test. The results of simultaneous testing analysis, it is known that the variable inflation, Rupiah exchange rate, and Bank Indonesia interest rates are significantly significant to the share price of company Sub-sector and Real Estate companies. Partial inflation is significantly positive and significant, the Rupiah exchange rate has no effect, Bank Indonesia's interest rate is negatively and significantly impacted by the company's share price of Sub property and Real Estate.

Keywords: *Stock market, Inflation, Exchange Rate, Real Estate, Property sub sector*

ABSTRAK

Studi ini berencana untuk menentukan dampak konkuren dan fraksional dari Ekspansi, Skala Konversi Rupiah, dan Biaya Pinjaman Bank Indonesia terhadap Biaya Penawaran Organisasi Sub-Area Properti dan Tanah yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020. Objek dari eksplorasi ini adalah biaya penawaran organisasi sub-area properti dan tanah. Penelitian ini memiliki populasi 47 organisasi dengan jaminan contoh menggunakan pemeriksaan bertujuan, menghasilkan contoh 32 organisasi. Metode investigasi eksplorasi menggunakan berbagai strategi pemeriksaan kekambuhan langsung. Uji spekulasi menggunakan uji F dan uji t. Dari hasil pengujian serentak, diketahui bahwa faktor Perluasan, Skala Konversi Rupiah, dan Biaya Pinjaman Bank Indonesia pada dasarnya mempengaruhi Biaya Penawaran Organisasi di Sub-Area Properti dan Tanah. Sampai batas tertentu, ekspansi membuat perbedaan positif dan masif, skala konversi Rupiah tidak membuat perbedaan, biaya pinjaman Bank Indonesia secara signifikan mempengaruhi biaya persediaan organisasi di sub-area properti dan tanah.

Keywords: *Pasar Modal, Inflasi, Suku bunga, Real Estate, Sub sektor Properti.*

PENDAHULUAN

Saat ini tambahan dana adalah masalah penting bagi perusahaan, hal ini bisa dicapai dengan melakukan go public perusahaan yang Listing di BEI, hal ini dilakukan Karena lingkungan bisnis yang selalu berubah ubah dan mengakibatkan kompetisi yang sangat alot dan agar perusahaan bisa survive dalam rangka ekspansi bisnis hal ini penting untuk dilakukan.

Kepemilikan asset suatu organisasi bisnis yang biasanya berwujud tulisan diatas kertas dengan segala detail nyadiikuti keterangan hak dan kewajiban kepada para pemegangnyadisebut juga dengan saham Fahmi (2015:80), pilihan investasi yang menggiurkan bagi para penanam modal yang lebih profitable jika dikomparasikan dengan inves pada Lembaga keuangan lainnya. Dalam hal ini salah satu Lembaga yang menaungi tempat perdagangan investasi saham yakni BEI, tidak hanya saham berbagai macam pilihan investasi seperti obligasi, reksadana pun ada pada BEI.

Tingkat inflasi, nilai tukar rupiah, tingkat suku bunga, adalah hal hal yang mempengaruhi kegiatan yang ada di BEI. Mengingat harga saham yang tidak menentu dan fluktuatif atau bahkan tidak bergerak secara signifikan naik ataupun turun. Padahal gambaran dari fundamental suatu organisasi bisnis baik atau tidaknya bisa dilihat dari perubahan harga saham nya.

Kecenderungan harga harga untuk meningkat secara umum disebut dengan inflasi, jika permintaan barang dan jasa serta harga naik maka hal ini mengakibatkan anjloknya mata uang rupiah pun sebaliknya ini tentunya akan berpengaruh pada organisasi bisnis yang ada seperti bahan bakar yang digunakan, biaya yang timbul untuk penciptaan suatu produk yang tentunya hal ini dapat membuat perubahan secara signifikan pada profit organisasi bisnis serta harga saham yang listing pad BEI. Mengkonversikan harga harga dari bermacam negara kedalam pengertian yang serupa maupun *exchange rate* asing terhadap mata uang suatu negara disebut kurs jika demand lebih tinggi dari pemasok yang ada maka mata uang akan menjadi lebih bernilai pun sebaliknya, Eka Nanda (2014) aktifitas antara demand dan supply dalam market valuta asing dinamakan exchange ratio, pada saat Ini hal yang menjadi perhatian bagi penanam modal di Indonesia adalah valuta asing us dollar ini disebabkan oleh status amerikan yakni negara adidaya dengan tingkat ekonomi yang tinggi.

Hal hal yang membuat penanam modal non Indonesia melakukan pembatalan investasi adalah dikarenakan fuktuasi kurs yang tidak tetap ini berdampak kepada aspek trush investor non Indonesia terhadap investasi di Indonesia. Lebih jauh berpengaruh kepada aktivitas trasaksi pasar modal.

Bank Indonesia menentukan dan mengumumkan kepada masyarakat akan BI Rate yang mana BI Rate sendiri diartikan refleksi policy kebijakan moneterterhadap suku bunga yang disahkan pada setiap bulan nya pada rapat anggota dewan gubernur

dengan melihat situasi ekonomi internasional maupun nasional secara menyeluruh, inti inilah yang kemudian di bahasakan di gunakan sebagai pedoman lembah keuangan Indonesia dalam mengambil dan menggunakan serta menetapkan kebijakan exchange rate .

Profit yang di inginkan serta Rate Suku Bunga Bank Indonesia adalah hal hal yang wajib di lihat jika ngin terlibat dalam pasar modal, hal inilah pula yang selalu dilihat para investor dalam sudut pandang Rate Suku Bunga. Suku bunga yang tidak terlalu tinggi membuat para investor mengakomodasi dana nya bermanufer pada dunia perbankan, penyebabnya tak lain karena dapat dijamin kenaikan pada suku bunga deposito terjadi yang mana hal ini berpengaruh pada harga saham, biaya yang timbul pada bisnis dipengaruhi oleh suku bunga yang tinggi, berdampak pula pada rendahnya produksi dalam negeri.

Pada saat ini bisnis atau bidang usaha yang listing pada bursa efek Indonesia yang menjanjikan ada pada bidang perumahan kajian ini akan difokuskan pada hal tersebut, Kawasan permukiman, Dikutip dari investopedia.com, real estate merupakan suatu istilah yang mengacu pada fisik seperti: tanah, bangunan perumahan, bangunan apartment, bangunan gedung perkantoran, bangunan pusat perbelanjaan, dll. Sedangkan properti merupakan suatu bentuk hak kepemilikan atas real estate tersebut seperti: hak penggunaan, penyewaan, pemasaran, dsb.

Dikutip dari cnbcindonesia.com, Pada BEI list saham saham yang mengalami peningkatan adalah pada bidang usahan permukiman dan perumahan, suku bunga yang turun ditambah cut off dp kpr membuat bidang ini mengalami peningkatan yang tinggi dengan kinerja 11,11%, tercatat sejumlah total 3 dari delapan lini bidang utama pada BEI mengalami kenaikan yang cukup baik, hal ini dilaporkan pada awal tahun hingga kuartal ke tiga berakhir.

Adapun beberapa bukti valid yang dipaparkan oleh sejumlah peneliti dilakukan yakni Ayu Dek Ira Roshita Dewi dan Luh Gede Sri Artini (2016) dengan judul "Pengaruh Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Fundamental Perusahaan Terhadap Harga Saham Indeks LQ-45 DI BEI Periode 2011-2014" menunjukkan hasil bahwa variabel suku bunga SBI, inflasi, dan DER tidak berpengaruh terhadap harga saham Indeks LQ-45 di BEI, sedangkan variabel ROE dan EPS berpengaruh terhadap Andre Wellan Rumengan, Parengkuan Tommy, dan Rita Taroreh (2015) yang berjudul "Tingkat Inflasi, Suku Bunga, Earning Per Share, dan Devidend Payout Ratio Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Telekomunikasi yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013" menampilkan hasil bahwa "variabel tingkat inflasi, suku bunga, dan Devidend Payout Ratio tidak berpengaruh terhadap harga saham Perusahaan Telekomunikasi yang Go Public di Bursa Efek Indonesia, sedangkan variabel, Earning Per Share berpengaruh terhadap harga saham Perusahaan Telekomunikasi yang Go Public di Bursa Efek Indonesia"

Menurut paparan pada kalimat sebelum ini , dengan itu peneliti berminat untuk mengambil topik pembahasan untuk dikaji yakni dengan judul "Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia Terhadap Harga Saham

Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 ”.

Pada pembahasan sebelumnya ini, yang akan di kaji di dalam kajian ini ini adalah :

1. Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020, apakah secara simultan di pengaruhi oleh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia?
2. Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 dipengaruhi oleh inflasi secara parsial
3. Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 dipengaruhi oleh nilai tukar rupiah secara parsial?
4. Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 dipengaruhi secara parsial oleh suku bunga bank Indonesia?

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui , menelaah apakah Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Propertidan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 dipengaruhi secara simultan oleh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia
2. Menganalisis Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 apakah dipengaruhi secara parsial oleh inflasi.
3. Menganalisis pengaruh Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 apakah di pengaruhi oleh Nilai Tukar Rupiah secara parsial.
4. Menganalisis Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020 apakah dipengaruhi oleh Suku Bunga Bank Indonesia secara parsial.

TINJAUAN LITERATUR

Manajemen Keuangan

(I Made Sudana, 2015:14). “Pengetahuan yang mempelajari tentang funding, investment, mengelola profit akan menjadi bagi hasil ataukah di alokasi kan lagi menjadi modal internal organisasi bisnis.”

Fungsi Manajemen Keuangan

Menurut I Made Sudana (2015:6), “fungsi manajemen keuangan terbagi menjadi dua,yaitu :

1. Keputusan Investasi

Aktiva lancar dan aktiva tetap sebagai hasil dari keputusan investasi yang di

ambil, dan juga relateable dengan jalan lain lebih dari satu jalan investasi yang di nilai lebihbagus dan profitable.

2. Keputusan Pendanaan

Relateable dengan pengambilan resources untuk membiayai plan investasi yang digunakan dengan jalan investasi lain nya yang tersedia, sehingga di capai suatu percampuran yang baik.”

Tujuan Manajemen Keuangan

“memakai value company dengan baik dan maksimal dengan capaian kemakmuran Bersama pemilik perusahaan merupakan tujuan dari manajemen keuangan” Menurut Horne dan Wachowicz Jr. (2014:4)

Manajemen Investasi

“mengelola dana dengan harapan profit di masa depan dan kemakmuran sejahtera” Menurut Frank J. Fabozzi dalam Irham Fahmi (2014) Abdul Halim dalam Irham Fahmi(2014).

Pengertian Investasi

“Penanaman modal pada berbagai macam instrument keuangan yang ada dengan harapan timbal balik berupa keuntungan pada beberapa periode waktu kedepan” (Eduardus Tandelilin, 2017:1).

Tujuan Investasi

Tujuan dilakukannya investasi adalah : (M Eduardus Tandelilin (2017:7))“

a. Mencapai taraf hidup yang lebih baik

Memperoleh kehidupan yang sejahtera dan dalam kondisi baik merupakan hal yangharus di raih dan diusahakan oleh semua orang.

b. Mengurangi tekanan inflasi

Investasi membuat kita terhindar dari denominasi nominal mata uang maupn nilaiasset yang ada.

c. Tendensi penghematan pajak

peningkatan investasi dalam beberapa negara di picu oleh fasilitas pajak yang diberikan kepada masyarakat dengan mudah dan cepat pada bidang-bidang usaha tertentu.”

Pengertian Pasar Modal

“tempat dimana kegiatan jual beli saham maupun obligasi perusahaan kepada pembeli dengan tujuan menambahkan modal dan memperkuat perusahaan.dengan perusahaan sebagai pihak penjual” (Nor Hadi, 2015:14). (Fahmi, 2015:48).
“mempunyai tugas utama untuk *national development program in economy and triggering and increasing stability of economy to welfare of societ.*”

Manfaat Pasar Modal

Nor Hadi (2015:20)

1. "1. long term funding for business activities with an optimal plan.
2. profitable potential with liquidity, transparacy , diversifications, of investment.
3. lingkungan organisasi bisnis yang positif dan baik dengan keterbukaan dan asas professionalism."

Pengertian Saham

"Bukti kepemilikan dana pada suatu organisasi bisnis yang dibuktikan dengan sejumlah keterangan paper asset perusahaan." Musdalifah Azis,dkk (2015:76)

Jenis-Jenis Saham

Paper Assets dibagi kedalam beberapa kategori. Musdalifah Azis,dkk (2015:77),"

1. Dilihat dari hak yang melekat pada saham
 - a. saham yang banyak masyarakat sudah aware dan mengerti disebut juga dengan(common stock).
 - b. kompilasi antara common stock dengan surat berharga atau obligasi dengan karakteristik yang terdapat kedua nya didalam nya disebut juga dengan Saham preferen (preferred stock).
2. Dilihat dari cara peralihan
 - a. pengalihan kepemilikan sangatlah gampang dan juga pencairan saham relatif tinggi disebut juga dengan Saham atas unjuk (bearer stock).
 - b. Tertulis jelas nama kepemilikan saham, terdapat beberapa Langkah SOP untuk mengalihkan saham, terdapat buku khusus yang isinya terdiri atas list nama pemilik saham dan dapat memproses pergantian saham didalam list buku para pemilik saham disebut juga dengan Saham atas nama (registered stock).
3. Dilihat dari Kinerja Perdagangan
 - a. Blue Chip Stock: saham yang memimpin pada pasar modal, kredibilitas oke, dan income nya tetap serta tidak fluktuatif serta adanya pembagian profit kepada para pemegang saham nya yang biasa disebut dengan dividen, Untuk menilai suatu saham dapat masuk kategori blue chip memerlukan waktu yang lama. Untuk itu, tidak mungkin bagi saham perusahaan yang baru go public yang kebetulan memiliki permintaan besar lantas dikatakan saham blue chip.
 - b. Income Stock, saham dari emiten yang memiliki kemampuan membayar dividen lebih tinggi dari rata – rata dividen yang dibayar tahun sebelumnya.
 - c. Growth Stock (well known), saham dari emiten yang memiliki pertumbuhan pendapatan yang tinggi, leader di industri sejenis.
 - d. Growth Stock (lesser known), saham ini emitennya tidak menjadi pemimpin dalam industrinya, namun sahamnya memiliki ciri seperti well known, yaitu mampu mendapatkan hasil yang lebih tinggi dari penghasilan rata – rata

tahun – tahun terakhir.

- e. Speculative Stock, saham dari perusahaan yang tidak bisa secara konsisten memperoleh penghasilan dari tahun ke tahun.
- f. Counter Cyclical Stock, saham yang tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi makro maupun situasi bisnis secara umum.
- g. Defensive / Countercyclical Stock (saham bertahan), merupakan saham yang tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi makro maupun situasi bisnis secara umum.”

Analisis Saham

Mengambil Langkah untuk membeli atau menjual saham harus didasarkan padapenelaahan yang baik dan analisis yang tepat akan laporan keuangan yang ada Sawidji Widoatmodjo (2015:233) berikut beberapa cara penelaahan dan analisis terhadap laporan keuangan .

- a. Analisis Fundamental

prinsip long term investment dengan menilai dan memperhatikan aspek Kesehatan kondisi keuangan dari perusahaan yang listing dalam stock market dengan saksama dan cermat .

- b. Analisis Teknikal

Dalam perkembangan investasi modern, tampaknya keputusan investasi lebih banyak mengandalkan analisis teknikal dari pada analisis fundamental, terutama untuk keputusan investasi jangka pendek

Pengertian Harga Saham

“keterangan atau bukti kepemilikan saham dari suatu organisasi bisnis” (Musdalifah Azis dkk, 2015:81). final price pada masing masing saham yang ada yang menjadi hal yang diamati oleh para penanam modal.

Variabel Ekonomi Makro

Kartika Sari (2017:13) “cabang pengetahuan yang mempelajari secara kompleks akan peristiwa ekonomi yang terjadi.” Pemerintah berperan penting dalam meningkatkan output melalui kebijakan ekonomi secara kompleks dan juga terhadap fenomena fenomena ekonomi yang ada.

Pengertian Inflasi

Inflasi (inflation) adalah suatu keadaan yang menggambarkan naiknya tingkat harga barang dan/ atau jasa secara umum dan berlangsung terus-menerus Laju inflasi dihitung dalam presentase (%). “Inflasi dipengaruhi oleh bertambahnya jumlah uang beredar, terhambatnya produksi barang dan/ atau jasa , meningkatnya permintaan agregat, naiknya harga BBM Dan tariff dasar listrik, desakan kelompok tertentu untuk memperoleh kredit bunga ringan, penerbitan uang baru oleh otoritas moneter yang menyebabkan jumlah uang beredar bertambah, serta fluktuasi sektor luar negeri,

investasi, tabungan, dan pendapatan Negara” (Kartika Sari 2017:30).

Pengertian Kurs (Nilai Tukar)

“nilai tukar suatu mata uang dengan mata uang lain yang di pakai dalam transaksi yang melibatkan banyak negara atau lebih dari satu negara.” (Ekananda, 2014)

Suku Bunga

“cost yang timbul dan harus dibayarkan oleh organisasi bisnis atas penggunaan dana dari debitur dan juga bisa diartikan sebagai profit dari investasi yang ada.” Ekananda(2014:234),

Pengaruh Variabel Ekonomi Makro Terhadap Harga Saham

“Harga Saham merupakan cerminan untuk melihat kondisi perusahaan. Harga Saham dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi makro. Faktor-faktor tersebut diantaranya berupa Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga” Eduardus Tandelilin (2017:344).

Secara parsial Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga, Mereka diduga terkait satusama lain dan mempengaruhi harga saham. Selain itu, inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah secara simultan terkait dan diyakini akan mempengaruhi harga saham.

Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham

“peningkatan harga beberapa kebutuhan pokok baik jasa maupun produk yang juga mempengaruhi dan berdampak pada cost of production dari industry yang ada yang juga akan mempengaruhi dna relate dengan peningkatan harga jual produk maupun barang itu sendiri.demand dan supply nya tidak balance atau tidak seimbang” (Eduardus Tandelilin, 2017:345)

Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham

(Musdalifah Aziz, dkk, 2015:267). “harga mata uang terhadap negara lain disebut dengan nilai tukar dan hal ini menjadi hal yang diperhatikan oleh pada penanam modal jika ingin melakukan kegiatan jual beli pada pasar modal.meningkatnya aliran modal masuk ke Indonesia yang pada akhirnya meningkatkan pendapatan nasional dan harga saham”

Pengaruh Suku Bunga Terhadap Harga Saham

“tinggi nya tingkat suku bunga mempengaruhi harag saham” Eduardus Tandelilin (2017:345).hal yang membuat penanam modal menarik dana nya dan bermanuver kepada tabungan maupun deposite dari yang semua pada saham.

Alur Pemikiran

Menurut pengamatan pada kajian ini mencakup pengamatan terhadap perusahaan Sub Sector Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan membahas bagaimana faktor inflasi, nilai tukar rupiah, dan BI Rate. Kemudian dilakukan uji analisis regresi linier berganda untuk mengetahui seberapa besar pengaruh inflasi, nilai tukar rupiah, dan suku bunga Bank Indonesia pada haraga saham perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

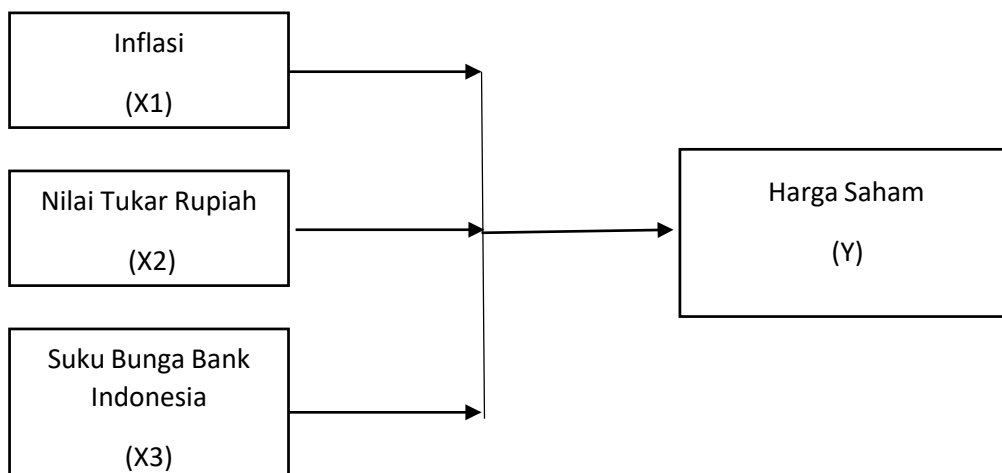
Refleksi kegiatan pasar modal adalah harga saham itu sendiri. kelonjakan harga saham mengintrepretasikan bahwa situasi pasa modal lagi tidak baik.untuk itu kepekaan akan fenomena ini menjadi concern utama.

Variabel ekonomi makro merupakan salah satu faktor yang berperan penting dalam fluktuasi pergerakan harga saham, seperti tingkat inflasi, besarnya nilai tukar rupiah(kurs) indonesia terhadap US dollar dan fluktuasi suku bunga Bank Indonesia. Pengaruh akan Inflasi yang menjadikan lonjakan drastic peningkatan harga produk dan jasa serta tidak seimbang nya antara demand market dan supply berimplikasi dan mempengaruhi fluktuasi harga saham itu sendiri.

Sedangkan jika terjadi penurunan nilai tukar rupiah terhadap US Dollar, maka harga saham akan mengalami peningkatan. Hal tersebut membuat investor akan berusaha menginvestasikan dananya di pasar modal sehingga terjadi kenaikan pada harga saham.

Penjualan perusahaan turun dan profit berkurang dan mengakibatkan harga saham mengalami lonjakan turun dikarenakan kenaikan suku bunga tinggi, maka cost of producti mengalami lonjakan dan akan berimpikasi kepada harga jual yang akan ditetapkan sehingga daya beli masyarakt menurun dan masyarakat bermanuver menyimpan dana nya pada Lembaga keuangan yang ada.

Hipotesis



Menurut paparan pada kalimat sebelumnya, hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia secara simultan memiliki pengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
2. Secara parsial inflasi memiliki faktor pada Harga Saham Perusahaan Sub Sector Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
3. Nilai Tukar Rupiah secara parsial memiliki pengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
4. Suku Bunga Bank Indonesia secara parsial memiliki pengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.

METODE PENELITIAN

Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif. “Data kuantitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivism dengan pengujian dan angka serta data valid relevan, untuk mendeskripsikan dan mengelaborasi uji dugaan awal yang telah ditetapkan” (Sugiyono, 2018:15)

“Data sekunder digunakan sebagai sumber data. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari subjek penelitian, melainkan data yang berasal dari sumber yang dikumpulkan oleh pihak lain” (Pandoyo dan Sofyan, 2018:187). Data sekunder biasanya berupa bukti, catatan, atau data historis. Laporan dikompilasikan dalam file yang diterbitkan dan tidak diterbitkan. Data sekunder yang digunakan adalah data inflasi dari website resmi Bank Indonesia yaitu www.bi.go.id data kurs rsyaitu terhadap US Dollar dari website resmi Kementerian Perdagangan Republik Indonesia yaitu www.kemendag.go.id, Data suku bunga Bank Indonesia dari website Official Website Badan Pusat Statistik, yaitu www.bps.go.id, data harga saham di situs resmi Indonesia Capital Markets Directory (ICMD) Bursa Efek Indonesia, yaitu www.idx.co.id.

Sugiyono (2018:224) “pengambilan strategi untuk mengumpulkan data pada kajian yang di bahas disebut dengan teknik pengumpulan data Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan didapatkan melalui metode dokumentasi.” Metode dokumentasi merupakan sejumlah akbar berita & data tersimpan pada bahan yg berbentuk dokumentasi. “Secara detail, bahan dokumentasi terbagi beberapa macam, yaitu autobiografi, surat pribadi, kitab atau catatan harian, memorial, klipping, dokumen pemerintah & swasta, data pada server & flasdisk, & data tersimpan pada website” (Pandoyo & Sofyan, 2018:192). Technic pengumpulan data ini dilakukan dengan pengumpulan data melalui jurnal, website resmi Bank Indonesia, website resmi Kementerian Perdagangan RI, website resmi BPS, & website resmi Bursa Efek Indonesia. Data yg dikumpulkan merupakan data inflasi per bulan menurut tahun

2016-2020 data kurs Rupiah ke US Dollar per bulan dari tahun 2016-2020, data suku bunga Bank Indonesia per bulan dari tahun 2016-2020, & data harga saham (closing price) per bulan perusahaan Sub Sektor Properti & Real Estate dalam periode 2016-2020

Teknik Analisis Data

Asumsi Klasik

uji dipakai buat mengukur taraf variabel buat pemodelan pada analisis regresi linier berganda ataupun mendeteksi terdapat tidaknya multikolinieritas heterokedastisitas, autokolerasi, & normalitas pada output estimasi, lantaran jika terjadi defleksi terhadap perkiraan klasik tadi, uji F& uji t yg dilakukan sebelumnya sebagai nir valid.

Multikolinieritas

“Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya kolerasi antara variabel independen” (Ghozali, 2016:103). Efek dari multikolinieritas ini adalah menyebabkan tingginya variabel pada sampel. Hal tersebut berarti standar error besar dan memperlihatkan tidak terdapat hubungan linear antara variabel independen yang terpengaruh oleh variabel dependen. Untuk mengetahui terdapat atau tidaknya multikolinieritas dalam model regression dapat diketahui melalui nilai toleransi dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Pendekatan *Variance Inflation Factor* (VIF) bergerak ke arah menguji spekulasi dengan aturan atau ukuran yang menyertainya: Jika nilai koefisien VIF yang ditentukan pada Wawasan Kolinearitas setara dengan atau di bawah 10 (VIF hitungan 10), maka, pada titik itu, Ho diakui yang menyiratkan tidak ada hubungan antara faktor-faktor otonom (multikolinieritas tidak terjadi). Dalam hal nilai koefisien VIF yang ditentukan pada Colinearity Insights lebih besar dari 10 (VIF hitung 10), maka Hodiakui yang berarti ada hubungan antara faktor bebas (terjadi efek samping multikolinieritas).

Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi linier ada kolerasi antara data pengamatan atau tidak. Menurut Syaiful Bahri (2018:174), “autokorelasi merupakan korelasi antara anggota observasi yang disusun menurut waktu atau tempat. Model regresi yang baik adalah yang bebas dari autokorelasi. Jika terjadi korelasi maka terjadi autokorelasi”

Normalitas

Menurut Ghozali (2016:154), “uji normalitas dilakukan untuk menguji apakah dalam model regresi variabel independen dan variabel dependen atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Apabila variabel tidak berdistribusi secara normal maka hasil uji statistik akan mengalami penurunan.” Alasan pengambilan keputusan untuk uji keteraturan informasi adalah: Jika informasi menyebar ke luar

garis miring dan mengikuti garis sudut ke sudut atau grafik histogram menunjukkan alokasi yang khas, maka model relaps memenuhi anggapan keteraturan. Jika informasi menyebar bahkan tidak mendekati kemiringan serta tidak mengindahkan garis miring atau grafik histogram tidak menunjukkan sebaran biasa, maka pada saat itu model relaps tidak memenuhi kecurigaan akan kewajaran.

Heterokedastisitas

uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah terdapat penalti varians dalam model regresi residual dari satu pengamatan ke pengamatan lain. Model regresi yang baik adalah model yang tidak terjadi heteroskedastisitas. Deteksi heteroskedastisitas dilakukan dengan mengamati ada tidaknya pola tertentu. Jika ada pola tertentu, Titik (titik) membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), terjadi heteroskedastisitas. "Jika tidak ada pola yang jelas dan titik-titik di atas dan di bawah angka 0 berdistribusi pada sumbu y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas" Ghozali (2016:134)

Teknik Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Syaiful Bahri (2018:195), "analisis regresi sederhana digunakan untuk mendapatkan hubungan matematis dalam bentuk suatu persamaan antara variabel independen dengan variabel dependen dan hanya didasari oleh satu variabel independent"

Koefisien Determinasi (R^2)

Menurut Agus Widarjono (2019:286), "koefisien determinasi merupakan evaluasi tentang seberapa baik garis regresi menjelaskan variabel dependen dengan menggunakan koefisien determinasi." Misal diketahui besar koefisien determinasi sebesar $R^2 = 0,593$. Angka $R^2 = 0,593$ ini berarti bahwa sebanyak 59,3% variabel terikat dipengaruhi oleh variabel bebas sedangkan 40,7% dipengaruhi variabel lainnya.

Bagian ini menjelaskan metode survei yang digunakan, baik kuantitatif, kualitatif, maupun kombinasi keduanya. Selain itu, meliputi teknik data dan sampling, waktu dan lokasi survei, serta teknik analisis data yang digunakan. Untuk penelitian kuantitatif, definisi variabel dan hipotesis penelitian juga disebutkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Dapat diketahui rata-rata per tahun inflasi terendah terdapat pada tahun 2020 yakni 2,04%, sedangkan rata-rata inflasi tertinggi terdapat pada tahun 2017 sebesar 3,81%. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi berfluktuasi antara tahun 2016 dan 2020.

Dapat dilihat bahwa per tahun Rata-rata nilai tukar terendah pada tahun 2016 sebesar Rp13.329,83, sedangkan rata-rata nilai tukar tertinggi sebesar Rp pada tahun 2020. 14.625 ., Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai tukar dolar AS terhadap

rupiah berfluktuasi antara tahun 2016 dan 2020.

Dapat melihat bahwa Bank Indonesia memiliki tingkat bunga tahunan rata-rata minimum sebesar 4,25% pada tahun 2020, sedangkan Bank Indonesia memiliki tingkat bunga tahunan rata-rata maksimum sebesar 6,00% pada tahun 2016. Akibatnya, ditemukan bahwa fluktuasi suku bunga Bank Indonesia berfluktuasi dari tahun 2016 hingga 2020.

Rata-rata harga saham perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate dari tahun 2016 hingga tahun 2020 mengalami peningkatan namun di tahun 2020 mengalami penurunan. Dengan rata-rata harga saham terendah yakni pada tahun 2020 sebesar Rp. 1433,33,- dan tertinggi yakni pada tahun 2017 sebesar Rp. 1830,33,-

Pembahasan

Pembahasan Secara Simultan (Uji F)

Dari analisis yang telah dilakukan, hasil uji F menunjukkan bahwa $F_{hitung} > F_{tabel}$ yaitu $12,453 > 2,77$ maka H_0 ditolak pada signifikansi 5% (0.05) sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel bebas Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia secara simultan berpengaruh terhadap variabel terikat Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Sehingga sesuai dan terbukti kebenarannya dengan pernyataan hipotesis pertama yang menyatakan bahwa diduga Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga Bank Indonesia secara simultan berpengaruh terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Pembahasan Secara Parsial (Uji t)

1. Inflasi berpengaruh terhadap Harga Saham

Pada variabel Inflasi (X_1) menunjukkan bahwa $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($2,422 > 2,00324$) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa koefisien regresi untuk variabel inflasi adalah 85.631. Artinya inflasi berpengaruh positif terhadap harga saham. Dalam arti bahwa ketika inflasi naik, begitu pula harga saham. Di sisi lain, penurunan tingkat inflasi

2. Nilai Tukar Rupiah berpengaruh terhadap Harga Saham

Pada variabel Nilai Tukar Rupiah (X_2) menunjukkan bahwa $-t_{hitung} \leq t_{tabel} \leq t_{hitung}$ ($-2,00324 \leq -3,152 \leq 2,00324$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial nilai tukar rupiah tidak berpengaruh terhadap harga saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

3. Suku Bunga Bank Indonesia berpengaruh terhadap Harga Saham

Pada variabel Suku Bunga Bank Indonesia (X_3) menunjukkan bahwa t_{hitung}

< -ttabel ($- 3,339 \leq -2,00324$) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa secara parsial suku bunga Bank Indonesia berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil analisis (Uji F) menunjukkan bahwa variabel inflasi, nilai tukar rupiah, dan Bi Rate berpengaruh besar terhadap harga saham subjek real estate pada waktu yang sama. . Perusahaan sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2016 dan 2020.

Hasil analisis uji hypothesis secara partial (Uji t) adalah Inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan pada Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Property and Real Estate yang listing di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, Kurs tidak berpengaruh pada Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, Suku Bunga Bank Indonesia berpengaruh negative dan significant pada Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, Koefisien determinasi yaitu sebesar 0,400 menunjukkan bahwa secara simultan ketiga variabel bebas mampu menjelaskan perubahan yang terjadi terhadap variabel terikat sebesar 40,0%.

Saran

Dengan adanya kesimpulan di atas, dapat dibuat saran seperti ini : Investor diharapkan untuk menggunakan temuan di atas sebagai pertimbangan untuk keputusan investasi mereka, Peneliti selanjutnya akan menargetkan tidak perusahaan sub sektor real estate saja yang tercatat di bursa, tetapi juga kelompok sektor yang listing di bursa lainnya di negara Indonesia lainnya menggunakan periode yang berbeda Variabel makroekonomi yang mempengaruhi harga saham.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Widarjono, P. (2019). *Statistik Terapan Dengan Excel dan SPSS*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Andre Wellan Rumengan, P. T. (2015). Tingkat Inflasi, Suku Bunga, Earning Per Share, dan Devidend Payout Ratio Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Telekomunikasi yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013. *Jurnal EMBA Vol : 3 No: 3 Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Manajemen ISSN 2303-11, 757-765*.
- Artini, A. D. (2016). Pengaruh Suku Bunga SBI, Inflasi, dan Fundamental Perusahaan Terhadap Harga Saham Indeks LQ-45 DI BEI Periode 2011-2014. *E-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 5, No. 4, 2016: 2484-2510, ISSN : 2302-8912, 2484-2510*.
- Badan Pusat Statistik. (2018, Desember 31). *BI Rate, 2005-2020*. diakses pada Januari, 2022, from Bank Indonesia Website:

- <https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/1061>
- Bahri, S. (2018). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: ANDI (Anggota IKAPI).
- Bank Indonesia. (2018, Desember 31). *LAPORAN INFLASI (Indeks Harga Konsumen)*. diakses pada Januari 15, 2022, from Bank Indonesia Website: <https://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx>
- Bisnis.com, S. (2015, Januari 14). *Apa Pengertian, Fungsi & Sejarah BI Rate? Simak Selengkapnya*. Diakses pada Januari 15, 2022, from Bisnis.com: <https://finansial.bisnis.com/read/20150114/11/390588/apa-pengertian-fungsi-sejarah-bi-rate-simak-selengkapnya>
- Britama. (2021, November 28). *Profil Perusahaan Tercatat di BEI*. Retrieved from britama.com: britama.com/index.php/perusahaan-tercatat-di-bei/
- Bursa Efek Indonesia. (2018, Desember 31). *Ringkasan Performa Perusahaan Tercatat*. diakses pada Januari 15, 2022, from Bursa Efek Indonesia
- Ekananda, M. (2014). *Ekonomi Internasional*. Jakarta: Erlangga.
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fahmi, I. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hadi, N. (2015). *Pasar Modal*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). *Manajemen Investasi*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Investopedia. (2019, April 17). *Real Estate vs. Real Property: What's the Difference?* diakses pada Januari 15, 2022, from Investopedia Website: [investopedia.com/ask/answers/100214/what-difference-between-real-estate-and-real-property.asp](https://www.investopedia.com/ask/answers/100214/what-difference-between-real-estate-and-real-property.asp)
- Junaedi, D.: & Salistia, F.. 2020. Dampak Pandemi COVID-19 terhadap Pasar Modal di Indonesia: Studi Kasus Indeks Saham Komposit (IHSG). *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 2(2) 2020, 1-21
- Kementerian Perdagangan RI. (2018, Desember 31). *Nilai Tukar Mata Uang Asing Terhadap Rupiah*. Diakses pada Januari 15, 2022, from Kemendag Website: <https://www.kemendag.go.id/id/economic-profile/economic-indicators/exchange-rates>
- Musdalifah Aziz, S. M. (2015). *MANAJEMEN INVESTASI Fundamental, Teknikal, Perilaku Investor, dan Return Saham*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Putri, L. P. (2017). Pengaruh Inflasi dan Nilai Tukar Rupiah Atas Dollar AS Terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti dan Real Estate di Indonesia. *Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 46-55.
- Putu Fenta Pramudya Cahya, I. W. (2015). PENGARUH NILAI TUKAR RUPIAH DAN INFLASITERHADAP INDEKS HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE Tahun 2011-2013. *e-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen (Volume 3 Tahun 2015)*, 1-8.

- Rosana, B. W. (2017). Pengaruh Kurs, Inflasi, dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham pada Perusahaan yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2016. *E-Jurnal Riset Manajemen PRODI MANAJEMEN Fakultas Ekonomi Unisma*, 1-16.
- Sari, K. (2017). *Ruang Lingkup Ekonomi Makro*. Jakarta: PT Cempaka Putih. Sofyan, P. (2018). *Metodologi Penelitian Keuangan dan Bisnis*. Bogor: IN MEDIA.
- Sudana, I. M. (2015). *Teori dan Praktik Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta: Erlangga. Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S. (2016). *Makroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Tandelilin, E. (2017). *PASAR MODAL Manajemen Portofolio & Investasi*. Yogyakarta: PT Kanisius. Website: <https://www.idx.co.id/data-pasar/laporan-statistik/ringkasan-performa-perusahaan-tercatat/>
- Widoatmodjo, S. (2015). *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*. Jakarta: PT Jurnalindo Aksara Grafika.
- Yazid Muamar, C. I. (2019, Oktober 02). *Saham Properti Melesat, Sinyal Mulai Pulih?* diakses pada desember 28, 2022, from CNBC Indonesia Website: <https://www.cnbcindonesia.com/market/20191002113105-17-103795/saham-infrastruktur-properti-melesat-sinyal-mulai-pulih>