

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perekonomian suatu Negara pasar modal memiliki peran besar yang dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan kegiatan perusahaan. Sumber pembiayaan tersebut dapat melalui penjualan saham maupun penerbitan obligasi oleh perusahaan yang membutuhkan dana. Menurut Thobarry (2016) secara umum pasar modal merupakan tempat kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai kegiatan perusahaan mencari dana untuk membiayai kegiatan usahanya. Selain itu. Fungsi utama pasar modal adalah sebagai sarana pembentukan modal dan akumulasi dana bagi pembiayaan bagi suatu perusahaan atau emiten. Dengan demikian pasar modal merupakan salah satu sumber dana bagi pembiayaan pembangunan nasional pada umumnya dan emiten pada khususnya di luar sumber-sumber yang umum dikenal, seperti tabungan pemerintah, tabungan masyarakat, kredit perbankan dan bantuan luar negeri.

Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki kelebihan dana sebagai pemilik modal (investor) kepada perusahaan yang *listed* di pasar modal (emiten). Sedangkan fungsi keuangan dari pasar modal ditunjukkan oleh kemungkinan dana kesempatan mendapatkan imbalan (*return*) bagi pemilik dana atau investor sesuai dengan karakter investasi yang dipilih. Bagi kalangan masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan berminat untuk melakukan

investasi, hadirnya lembaga pasar modal di Indonesia menambah deretan alternative untuk menanamkan dananya. Banyak jenis surat berharga (*securities*) yang dijual dipasar tersebut, salah satunya adalah saham. Saham perusahaan. *go public* sebagai komoditi investasi tergolong beresiko tinggi karena sifatnya yang peka terhadap perubahan-perubahan yang terjadi baik oleh pengaruh yang bersumber dari luar ataupun dari dalam negeri. Perubahan tersebut antara lain dibidang politik, ekonomi, moneter, undang-undang atau peraturan maupun perubahan yang terjadi dalam industri dan perusahaan yang mengeluarkan saham itu sendiri.

Peran investasi dalam penguatan ketahanan ekonomi strategis di suatu negara merupakan hal yang sangat penting. Karena hamper di setia orang di suatu negara berminat untuk melakukan perdagangan surat berharga (saham) melalui pasar modal. Menjaga nilai mata uang (kurs) dan pertumbuhan ekonomi di suatu negara dibutuhkan agar investasi bisa tetap terjaga di Negara tersebut. (Samsul, 2016) semakin tinggi pertumbuhan ekonomi di suatu Negara juga akan mempengaruhi pertumbuhan peningkatan investasi. Sehingga hal tersebut langsung berdampak terhadap pendapatan dan kemakmuran penduduknya. Salah satu komponen perekonomian suatu Negara yang berhubungan dengan investasi adalah IHSG. Informasi IHSG (indeks harga saham) dibutuhkan oleh setiap calon investor untuk menentukan keputusan terhadap investasi.

Ada bebarapa variabel yang mungkin bisa mempengaruhi perubahan pergerakan nilai saham yang tergabung dalam indeks harga saham (IHSG) variabel tersebut diantaranya adalah inflasi, nilai tukar, dan suku bunga BI rate. Faktor-

faktor ekonomi makro tersebut bisa mempengaruhi IHSG, baik berpengaruh positif maupun negative (Tandellin 2016).

Inflasi merupakan salah satu faktor yang disebutkan (Tandellin 2016) sebagai penyebab dari naik turunnya nilai IHSG. Naiknya harga produk secara keseluruhan yang beredar di masyarakat disebut sebagai inflasi membuat para pemodal atau calon pemodal menurunkan minatnya untuk melakukan pendanaan (investasi) terhadap perusahaan-perusahaan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia sehingga hal ini bisa mempengaruhi nilai indeks harga saham gabungan. Ketakutan yang mereka khawatirkan masuk akal karena dengan adanya kenaikan harga maka akan menyebabkan nilai penjualan turun dan adanya peningkatan biaya operasional perusahaan sehingga harga saham pun akan menurun.

Kurs merupakan salah satu faktor yang bisa mempengaruhi IHSG. Pada saat ini kurs memang sedikit mengalami depresiasi terhadap dollar AS. Pada tahun 2009, kurs rupiah sempat mengalami apresiasi yaitu sebesar 1,54%, dari tahun 2000 sebesar Rp. 9.595,00 dan hingga akhir 2009 yaitu Rp. 9.447,00. Kemudian pada tahun 2001 rupiah mengalami depresiasi sebesar 8,93% dari tahun sebelumnya dan 16,26% di tahun 2008 dari tahun sebelumnya. Depresiasi yang terbesar pada tahun 2008 yaitu 16,26% dan depresiasi terbesar yaitu pada tahun 2003 sebesar 5,32%.

Jika kurs rupiah melemah maka biaya impor terhadap bahan baku produksi akan semakin meningkat. Dan apabila biaya produksi naik maka harga penjualan juga akan semakin naik yang nantinya berimbas kepada penurunan daya minat

beli konsumen, sehingga berdampak pula terhadap penurunan nilai penjualan. Karena hal tersebut deviden yang akan dibayarkan kepada pemegang saham akan semakin sedikit dan akhirnya peluang ditinggalkan oleh investornya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Saifudin Zuhri, M. Hufron, dan Arini Fitria Mustopa adalah bahwa kurs rupiah berpengaruh signifikan terhadap pergerakan IHSG. Hasil tersebut berbeda dengan hasil penelitian dari Muhammad Zuhdi Amin (2016) yang menyatakan bahwa kurs rupiah mempunyai pengaruh secara negatif dan signifikan terhadap IHSG.

Suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*). *BI rate* adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. *BI rate* diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter (Bank Indonesia).

Penetapan suku bunga merupakan bagian dari kebijakan moneter yang dilakukan untuk mengendalikan inflasi. Kebijakan suku bunga yang dilakukan oleh Bank Indonesia mempunyai pengaruh terhadap kondisi perekonomian secara nasional, termasuk diantaranya menguatnya rupiah. Tetapi perubahan kenaikan suku bunga bisa membuat indeks harga saham gabungan akan mengalami penurunan karena banyaknya investor yang akan mengalihkan dananya ke Bank dengan pembelian Sertifikat Bank Indonesia dari sebelumnya ke saham. Karena

dianggap lebih menguntungkan dengan resiko yang lebih kecil (Ardelia & Saparila 2018).

Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Zuhdi Amin (2012) menyatakan bahwa *BI rate* berpengaruh secara positif signifikan terhadap IHSG. Hal ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan Ardedia & Saparila (2018), yang menunjukkan bahwa *BI rate* mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap IHSG.

Berdasarkan beberapa fenomena seperti diatas, peneliti tertarik untuk mencoba melakukan analisis dan pengujian kembali tentang pengaruh nilai tukar dan *BI rate* terhadap indeks harga saham gabungan (IHSG) yang dituangkan dalam judul “Pengaruh Nilai Tukar dan *BI rate* Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah inflasi secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?
2. Apakah nilai tukar secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?
3. Apakah tingkat *BI rate* secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?

4. Apakah inflasi, nilai tukar, dan *BI rate* secara simultan berpengaruh terhadap indeks harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?

1.3 Tujuan Masalah

1. Untuk menganalisis pengaruh inflasi terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
2. Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
3. Untuk menganalisis pengaruh *BI rate* terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.
4. Untuk menganalisis pengaruh inflasi, nilai tukar, dan *BI rate* terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.

1.4 Manfaat Penelitian.

- a. Bagi investor sebagai tambahan informasi dan pengetahuan untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi.
- b. Bagi emiten dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan perusahaan.
- c. Bagi mahasiswa dapat memberikan wawasan dan meningkatkan pengetahuan dan pemahaman serta dijadikan referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.5 Originalitas

Penelitian ini merupakan replikasi penelitian yang dilakukan Meidiana Mulya Ningsih dengan judul "pengaruh *BI rate* dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Studi Pada Indeks Properti, *Real Estate*, dan *Building Construction*, di Bursa Efek Indonesia 2013-2017". Adapun beberapa perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah :

1. Penelitian sebelumnya melakukan penelitian dengan pengaruh *BI rate* dan Inflasi, sedangkan penelitian ini melakukannya dengan pengaruh inflasi, nilai tukar, dan *BI rate*.
2. Sampel penelitian pada sebelumnya diambil pada periode 2013-2017 sedangkan sampel penelitian ini diambil pada periode 2018-2020.

1.6 Batasan Masalah

Adapun permasalahan yang ada dalam penelitian ini di batasi agar tidak melebar dan mendapatkan hasil penelitian yang akurat. Untuk itu penulis membatasi masalah yang akan dikaji hanya pada Analisis mengenai faktor-faktor yang diduga dapat berpengaruh terhadap pergerakan indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti di Indonesia mulai periode 2018-2021. Variabel makro ekonomi yang digunakan dalam penelitian ini adalah inflasi, nilai tukar, dan *BI rate*. Inflasi yang dimaksud adalah inflasi yang terjadi di Indonesia, Nilai tukar yang dimaksud adalah nilai tukar terhadap dollar Amerika dan suku bunga yang dimaksud adalah suku bunga acuan Bank Indonesia yang sekarang di sebut *BI Day Reverse Repo Rate*. Data yang digunakan bersumber dari Bank

Indonesia, Badan Pusat Statistik, Bursa Efek Indonesia, Yahoo *finance*, dan Statistik Keuangan Ekonomi Indonesia.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman tentang bagian-bagian yang akan dibahas dalam penelitian ini, penulis menguraikan dalam bab-bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan originalitas.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang teori yang digunakan sebagai dasar penelitian yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, penelitian relevan yang menjadi referensi penulis, kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang objek penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan jadwal penelitian.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang deskripsi data penelitian, kemudian hasil analisis data dari pengujian kualitas data dan diakhiri dengan interpretasi data.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi tentang hasil dari analisis serta saran bagi peneliti selanjutnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Deskripsi Teori

2.1.1 Pasar Modal

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomer 8 tahun 1995 tentang pasar modal, yang dimaksud dengan pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Sedangkan bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak- pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka. Pasar modal (*capital market*) sebagai pasar untuk memperjual belikan instrumen keuangan jangka panjang, baik surat utang (obligasi), ekuitas (saham), reksa dana, instrumen derivative maupun instrumen lainnya.

Keberadaan pasar modal berperan penting bagi perekonomian suatu negara. Karena pasar modal menjalankan dua fungsi, pertama sebagai sarana perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor). Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain.

2.1.2 Jenis Pasar Modal

Menurut Anogara dan Pakarti (2018:25-26) lembaga-lembaga keuangan menjabati jurang pemisah antara pihak yang menggunakan dana dan pihak penyedia dana. Tanpa lembaga-lembaga perantara sesungguhnya pasar modal tidak akan dapat berfungsi secara baik dan akan merusak pembangunan ekonomi.

Beberapa istilah pasar modal adalah:

1. Pasar perdana adalah penjualan perdana efek atau penjualan efek oleh perusahaan yang menerbitkan efek sebelum efek tersebut dijual melalui bursa efek. Pada pasar perdana, efek dijual dengan harga emisi, sehingga perusahaan yang menerbitkan emisi hanya memperoleh dana dari penjualan tersebut.
2. Pasar sekunder adalah penjualan efek setelah penjualan pada pasar perdana berakhir. Pada pasar sekunder ini harga efek ditentukan berdasarkan kurs efek tersebut. Naik turunnya kurs suatu efek ditentukan oleh daya tarik menarik antara permintaan dan penawaran efek tersebut. Bagi efek yang dapat memenuhi syarat listing dapat menjual efeknya di dalam bursa efek, sedangkan bagi efek yang tidak memenuhi syarat listing dapat menjual efeknya di luar bursa efek.
3. Bursa paralel merupakan pelengkap bursa efek yang ada. Bagi perusahaan yang menerbitkan efek yang akan menjual efeknya melalui bursa dapat dilakukan melalui bursa paralel. Bursa paralel diselenggarakan oleh Persatuan Perdagangan Uang dan Efek-efek (PPUE).

Menurut Samsul (2016:46) pengertian pasar modal dapat dikategorikan

menjadi 4 pasar, yaitu: Pasar perdana adalah tempat atau sarana bagi perusahaan yang untuk pertama kali menawarkan saham atau obligasi ke masyarakat umum. Disini dikatakan tempat karena secara fisik masyarakat pembeli dapat bertemu dengan penjamin emisi ataupun agen penjual untuk melakukan pesanan sekaligus membayar uang pesanan.

1. Pasar sekunder adalah tempat atau sarana transaksi jual-beli efek antar investor dan harga dibentuk oleh investor melalui perantara efek. Dikatakan tempat karena secara fisik para perantara efek berada dalam satu gedung di lantai perdagangan (*trading floor*), seperti Bursa Efek Jakarta.
2. Pasar ketiga adalah sarana transaksi jual-beli antara *market maker* serta investor dan harga dibentuk oleh *market maker*. Investor dapat memilih *market maker* yang memberikan harga terbaik.
3. Pasar keempat adalah sarana transaksi jual-beli antara investor jual dan investor beli tanpa melalui perantara efek.

2.1.3 Saham

Merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan. Artinya pemilik saham merupakan pemilik perusahaan. Semakin besar saham yang dimilikinya, semakin besar pula kekuasaannya di perusahaan tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari saham dikenal dengan nama *dividen*. Menurut Putri dalam Skripsi Pratiwi Indah Sari (2019:23) harga saham mempunyai nilai penting, tersendiri, jika harga saham suatu perusahaan tinggi hal ini memberikan kesempatan untuk perusahaan mendapatkan tambahan investasi dari investor dari kenaikan sahamnya. Untuk investor jika harga saham suatu perusahaan terus-menerus meningkat maka kinerja

suatu perusahaan baik.

2.1.4 Jenis-Jenis Saham

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2019:6-7) jenis-jenis saham diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Jenis saham dilihat dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim dibedakan menjadi:
 - a. Saham biasa: saham yang menempatkan pemiliknya paling junior terhadap pembagian dividen, hak atas kekayaan perusahaan apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.
2. Saham preferen: saham yang memiliki karakteristik gabungan antara obligasi dan saham biasa, karena bisa menghasilkan pendapatan tetap (seperti bunga obligasi), tetapi juga bisa tidak mendatangkan hasil seperti yang dikehendaki investor. Saham preferen dipandang sebagai surat berharga dengan pendapatan tetap Jenis saham dilihat dari segi cara peralihannya dibedakan menjadi:
 - a. Saham atas unjuk: pada saham tersebut tidak tertulis nama pemiliknya agar mudah dipindah tangankan dari satu investor ke investor lainnya. Secara hukum siapa yang memegang saham tersebut, maka dialah diakui sebagai pemiliknya dan berhak untuk ikut hadir dalam rapat umum pemegang saham.
 - b. Saham atas nama: merupakan saham yang ditulis dengan jelas siapa nama pemiliknya, dimana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu.

2.1.5 Harga Saham

Merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan. Artinya pemilik saham merupakan pemilik perusahaan. Semakin besar saham yang dimilikinya, semakin besar pula kekuasaannya di perusahaan tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari saham dikenal dengan nama *dividen*. Menurut Putri dalam Skripsi Pratiwi Indah Sari (2019:23) harga saham mempunyai Nilai penting, tersendiri, jika harga saham suatu perusahaan tinggi hal ini memberikan kesempatan untuk perusahaan mendapatkan tambahan investasi dari investor dari kenaikan sahamnya. Untuk investor jika harga saham suatu perusahaan terus sebut meningkat maka kinerja suatu perusahaan baik.

2.1.6 Indeks Harga Saham

Pengambilan keputusan membutuhkan data historis mengenai berbagai kejadian di masa lalu. Semakin detail dan terinci data yang diperoleh, pengambil keputusan dapat merumuskan kebijakannya dengan lebih tepat. Hal ini mengingat setiap pengambilan keputusan membutuhkan pemetaan permasalahan dan alternatif keputusan yang akan diambilnya. Bentuk informasi historis yang dipandang sangat tepat untuk menggambarkan pergerakan harga saham di masa lalu adalah suatu indeks harga saham yang memberikan deskripsi harga-harga saham pada suatu saat tertentu maupun dalam periodisasi tertentu pula. Indeks harga saham tersebut merupakan catatan terhadap perubahan-perubahan maupun pergerakan harga saham sejak mulai pertama kali beredar sampai pada suatu saat tertentu.

2.1.7 Inflasi

Inflasi merupakan salah satu faktor makro ekonomi yang dapat memberikan dampak pada pergerakan harga saham. Inflasi adalah salah satu variabel yang mempengaruhi harga saham di pasar modal.

Menurut Rahayu (2016,) menyatakan bahwa inflasi adalah proses kenaikan harga barang-barang umum secara terus-menerus. Sedangkan menurut Silalahi (2016) menyatakan bahwa inflasi adalah kenaikan tingkat harga barang dan jasa sepanjang waktu.

Laju inflasi di berbagai negara termasuk Indonesia cenderung besar, bahkan beberapa negara memiliki laju inflasi yang tidak normal. Inflasi akan mendorong naiknya harga-harga namun disisi lain inflasi justru dapat meningkatkan harga jual sehingga pengaruhnya memang dapat saling menutupi walaupun besaran perubahan biaya belum tentu sama dengan besaran perubahan pada pendapatan. Ada berbagai cara untuk menggolongkan inflasi. Menurut Hasoloan (2016, hal. 34) inflasi digolongkan berdasarkan pada tingkat keparahan.

Berdasarkan tingkat keparahannya dapat dibagi menjadi empat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Inflasi ringan, kurang dari 10% / tahun.
- 2) Inflasi sedang, antara 10% sampai 30% / tahun.
- 3) Inflasi berat, antara 30% sampai 100% / tahun.
- 4) Hiperinflasi, lebih dari 100% / tahun.

2.1.8 Nilai Tukar

Menurut Firdaus (2016:131), yang dimaksud dengan nilai tukar mata uang

atau sering disebut dengan kurs adalah harga satu unit mata uang asing dalam mata uang domestic terhadap mata uang asing. Menurut Triyono (2018). Nilai tukar adalah pertukaran antara dua mata uang yang berbeda. Yaitu merupakan perbandingan nilai atau harga antara kedua mata uang tersebut.

Kebijakan nilai tukar adalah tindakan-tindakan yang diambil pemerintah/otoritas Moneter, dalam rangka mempertahankan nilai tukar mata uangnya pada tingkat yang paling mendukung pertumbuhan ekonomi, terhadap mata uang asing khususnya mata uang yang kuat/yang konvertibel.

Menurut Firdaus (2016:131) kebijakan nilai tukar meliputi semua campur tangan (intervensi) pemerintah termasuk himbauan daya tarik moral (*moral suasion*), untuk mempengaruhi tingkat dan perubahan nilai tukar.

Pada umumnya nilai tukar dipengaruhi oleh faktor permintaan dan faktor penawaran valuta asing.

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan valuta asing.

- a) Pembayaran untuk impor

Semakin tinggi impor barang dan jasa, maka semakin besar permintaan terhadap valuta asing sehingga nilai tukar akan cenderung melemah. Sebaliknya, jika impor menurun, maka permintaan valuta asing menurun sehingga mendorong menguatnya nilai tukar.

- b) Aliran modal keluar

Semakin besar aliran modal keluar, maka semakin besar permintaan valuta asing dan pada gilirannya akan memperlemah nilai tukar. Aliran modal keluar meliputi pembayaran utang penduduk yang bersangkutan

baik swasta maupun pemerintah kepada pihak asing dan penempatan dana penduduk keluar negeri.

c) Kegiatan spekulasi

Semakin banyak kegiatan spekulasi valuta asing yang dilakukan oleh spekulan maka semakin besar permintaan terhadap valuta asing sehingga memperlemah nilai tukar mata uang domestic terhadap mata uang asing.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran valuta asing.

a) Faktor penerimaan hasil ekspor

Semakin besar volume penerimaan hasil ekspor barang dan jasa, maka semakin besar valuta asing yang dimiliki oleh suatu negara yang pada gilirannya akan mendorong nilai tukar menguat (apresiasi). Sebaliknya jika ekspor menurun maka jumlah valuta asing yang dimiliki akan menurun sehingga nilai tukar cenderung menurun (depresiasi).

b) Faktor aliran modal masuk

Semakin besar aliran modal yang masuk kedalam suatu negara, maka nilai tukar cenderung menguat. Aliran modal tersebut dapat berupa penerimaan uang utang luar negeri, penempatan dana jangka pendek oleh pihak asing (portofolio investment) ataupun investasi langsung dari pihak asing (*foreign direct investment*).

2.1.9 BI Rate

Suku Bunga (*interest rate*) adalah biaya pinjaman atau harga yang dibayarkan untuk dana pinjaman tersebut. Boediono mengatakan pengertian tingkat

bunga sebagai harga ini bisa juga dinyatakan sebagai harga yang harus dibayar apabila terjadi pertukaran antara satu rupiah sekarang dan satu rupiah nanti misalnya setahun lagi.

Suku bunga BI merupakan kebijakan moneter selama ini disebut *BI Rate*, diterapkan ke dalam suku bunga SBI tenor 1 bulan sejak penerapan ITF (*Inflation Targeting Framework*) bulan juni 2005 kemudian sejak juni 2008 beralih ke suku bunga PUAB overnight. Selanjutnya, mulai 19 Agustus 2016 suku bunga kebijakan moneter tersebut disebut *BI-7 day (reverse) Repo Rate* dan diterapkan ke dalam suku bunga PUAB tenor 7 hari.

Dalam kegiatannya perbankan sehari-hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya sebagai berikut:

a. Bunga simpanan

Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayarkan bank kepada nasabahnya. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan dan bunga deposito.

b. Bunga pinjaman

Adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Sebagai contoh bunga kredit. Jenis-jenis bunga kredit adalah sebagai berikut:

1) *Efective rate* atau pembayaran anuitas

Setiap pembayaran yang dilakukan pada waktu tertentu yang teratur dalam jumlah yang sama atau tetap disebut anuitas. Dengan metode ini

nominal angsuran bunga setiap periode atau bulan akan menurun, sedangkan angsuran pokok semakin meningkat. Angsuran pokok dan bunga bila di jumlah setiap periode adalah sama besarnya.

2) *Sliding Rate*

Untuk *sliding rate*, angsuran pokok dihitung tetap atau sama setiap angsuran. Sedangkan bunga yang diperhitungkan menurun sejalan berkurangnya sisa kredit. Dengan demikian total angsuran pokok dan bunga adalah semakin menurun selama periode angsuran.

3) *Flat rate*

Perhitungan bunga dengan *flat rate* didasarkan pada perhitungan bunga.

Besar kecilnya suku bunga simpanan dan pinjaman sangat dipengaruhi keduanya, artinya baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman saling mempengaruhi. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penerapan suku bunga secara garis besar sebagai berikut:

- a. Apabila bank kekurangan dana (simpanan sedikit), sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan.
- b. Persaingan
Dalam memperebutkan dana simpanan, maka disamping faktor promosi yang paling utama pihak perbankan harus memperhatikan pesaing.
- c. Kebijakan pemerintah
Dalam kondisi tertentu pemerintah dapat menentukan batas maksimal atau minimal suku bunga baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman.
- d. Target laba yang diinginkan

Target laba yang diinginkan, merupakan besarnya keuntungan yang diinginkan oleh bank. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan risiko.

2.2 Penelitian yang relevan

Hasil penelitian yang relevan dapat dilihat sebagai berikut.

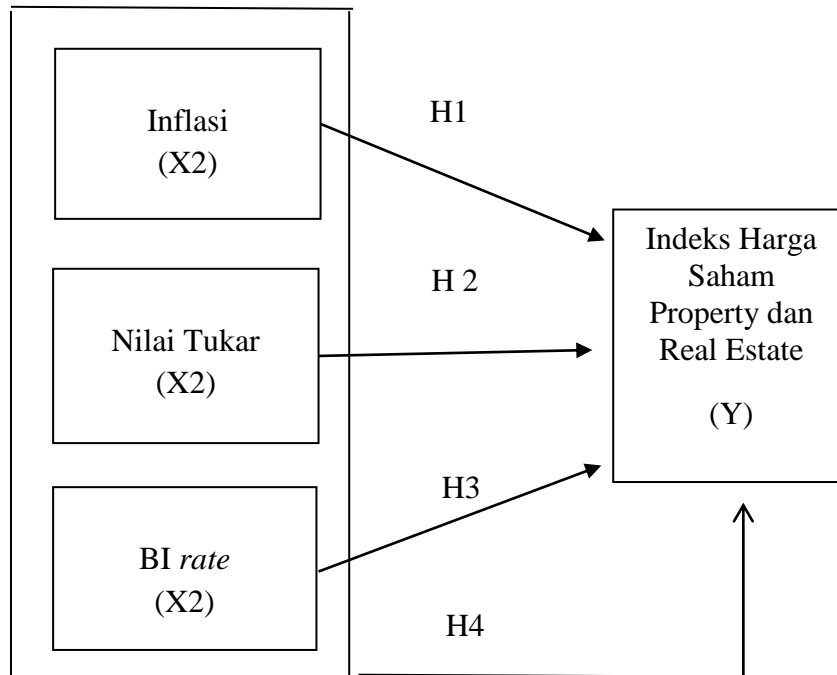
Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

N0	Peneliti (tahun)	Judul	Metode	Hasil
1	Saifudi, M, Hufron, dan Arini Fitria Mustafita (2020)	Pengaruh Inflasi, Kurs, dan BI <i>rate</i> Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Bursa Efek Indonesia.	Deskriptive Kuantitatif	Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa inflasi dan kurs berpengaruh tidak signifikan terhadap IHSG sedangkan BI <i>rate</i> berpengaruh negative dan signifikan terhadap IHSG.

2	Muhammad Zuhdi Amin (2012)	Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga SBI, Nilai Kurs Dollar, dan Indeks Down Jones Terhadap Pergerakan Indeks Hagra Saham Gabungan di BEI Periode 2008-2011	Regresi Liner Berganda	Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa tingkat inflasi dan nilai tukar dollar berpengaruh negative terhadap IHSG sedangkan suku bunga SBI dan indeks dom jones berpengaruh positif terhadap IHSG.
3	Yulia Efni (2013)	Pengaruh Suku Bunga Deposito, SBI, Kurs, dan Inflasi Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2008-2012	Deskriptive Kuantitatif	Hasil hipotesis menunjukkan bahwa terdapa pengaruh yang signifikan dari tngkat Inflasi terhadap harga saham perusahaan real estate dan property di BEI. Inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap harga saham. Apabila inflasi naik maka harga saham akan mengalami penurunan dan sebaliknya.

2.3 Kerangka pemikiran

Kerangka dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran

2.4 Perumusan Hipotesis

H₁ : Diduga inflasi secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.

H₂ : Diduga nilai tukar secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?

H₃ : Diduga *BI rate* secara parsial berpengaruh terhadap indeks harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?

H₄ : Diduga inflasi, nilai tukar, dan *BI rate* secara simultan berpengaruh terhadap indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021?

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

penelitian yang dilakukan menggunakan objek perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2021 (www.idx.go.id).

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang menggunakan angka-angka baik yang secara langsung diambil dari hasil penelitian maupun data yang diolah dengan menggunakan analisis statistik. Dalam hal ini penulis menggunakan pendekatan kuantitatif dikarenakan data yang digunakan adalah data yang berupa angka-angka yang dipublikasikan Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia, Kemendagri dan Badan Pusat Statistik yang nantinya akan diolah dengan menggunakan alat statistik berupa SPSS untuk mendapatkan jawaban atas hipotesis yang diajukan.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan dan kemudian ditarik kesimpulannya Sugiyono (2020). Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2021 tercatat ada 62

perusahaan.

3.3.2 Sampel

Sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling*. *Purpose sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2020:133). Adapun kriteria pengambilan sampel pada penelian ini adalah :

1. Inflasi yang ada di Bank Indonesia.
2. Inflasi yang digunakan terhitung dari Januari 2018 – Desember 2021.
3. Suku Bunga yang ada di Badan Pusat Statistik.
4. Suku Bunga yang digunakan terhitung dari Januari 2018 – Desember 2021.
5. Kurs yang ada di Bank Indonesia.
6. Kurs yang digunakan terhitung dari Januari 2018 – Desember 2021.
7. Perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2021.
8. Perusahaan properti dan *real estate* yang sahamnya aktif diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia secara berturut-turut selama tahun penelitian 2018-2021.
9. Perusahaan properti dan *real estate* yang menerbitkan laporan keuangan selama periode tahun penelitian 2018-2021.

Tabel 3.1

Penentuan Jumlah Sampel

No	Kode perusahaan	Nama Perusahaan	Kriteria			Keterangan
			1	2	3	
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	✓	✓	✓	1

2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	✓	×	×	
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	✓	✓	✓	2
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	✓	✓	✓	3
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk	✓	✓	×	
6	BCI	Bumi Citra Permai Tbk	✓	×	✓	
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	✓	✓	✓	4
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	✓	✓	✓	5
9	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	✓	✓	×	
10	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	✓	✓	✓	6
11	BKSL	Sentul City Tbk	✓	✓	×	
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	✓	✓	✓	7
13	CITY	Natura City Developments Tbk	✓	×	✓	
14	COWL	Cwell Development Tbk	✓	✓	×	
15	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk	✓	×	✓	
16	CTRA	Ciputra Development	✓	✓	✓	8
17	DART	Duta Anggada Realty Tbk	✓	✓	✓	9
18	DILd	Intiland Development Tbk	✓	✓	✓	10
19	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	✓	✓	✓	11
20	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	✓	×	×	
21	ELTY	Bakrieland Development Tbk	✓	✓	×	
22	EMDE	Megapolitan Development Tbk	✓	✓	✓	12
23	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	✓	✓	✓	13
24	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	✓	✓	×	
25	GAMA	Gading Development Tbk	✓	×	✓	

26	GMTD	Gowa Makassar Tourism development Tbk	✓	×	✓	
27	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	✓	×	✓	
28	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	✓	✓	✓	14
29	JRPT	Jaya Real Property Tbk	✓	×	✓	
30	KIJA	Kawasan Industri Jababeka TBK	✓	✓	✓	15
31	KOTA	DMS Propertindo Tbk	✓	×	✓	
32	LAND	Trimitra Propertindo TBK	✓	×	✓	
33	LCGP	Eura Prima Jakarta Tbk	✓	×	✓	
34	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	✓	✓	✓	16
35	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	✓	✓	✓	17
36	MABA	Marga Abhinaya Abadi Tbk	✓	×	✓	
37	MDLN	Modernland Realty Tbk	✓	×	✓	
38	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	✓	✓	✓	18
39	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	✓	✓	✓	19
40	MTLA	Metropolitan Land Tbk	✓	×	✓	
41	MTSM	Metro Realty Tbk	✓	×	✓	
42	MYRX	Hanson International Tbk	✓	×	✓	
43	NIRO	City Retail Developments Tbk	✓	×	✓	
44	NZIA	Nusantara Almazia Tbk	✓	×	×	
45	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	✓	✓	✓	20
46	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	✓	×	✓	
47	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	✓	✓	✓	21
48	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk	✓	×	✓	
49	POLL	Pollux Properti Indonsia Tbk	✓	×	×	

50	PPRO	PP properti Tbk	✓	×	✓	
51	PWON	Pakuwon Jati Tbk	✓	✓	✓	22
52	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	✓	×	✓	
53	RDTX	Roda Vivatex Tbk	✓	✓	✓	23
54	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk	✓	×	✓	
55	RIMO	Rimo Internasional Lestari Tbk	✓	×	✓	
56	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	✓	×	✓	
57	RODA	Pikko Land Development Tbk	✓	×	✓	
58	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	✓	×	✓	
59	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	✓	×	✓	
60	SMRA	Summarecon Agung Tbk	✓	✓	✓	24
61	TARA	Sitara Propertindo Tbk	✓	×	✓	
62	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk	✓	✓	×	
Jumlah sampel						24

Sumber : Data Olahan, 2022

Berdasarkan kriteria diatas, maka penulis mendapatkan sampel sebanyak 168 sampel yang digunakan dalam penelitian ini yang terdiri dari 48 sampel inflasi, 48 sampel suku bunga, 48 sampel kurs, dan 24 sampel indeks harga saham perusahaan *real estate* dan properti.

3.4 Jenis dan Sumber Data

3.4.1 Jenis Data

Dalam penelitian ini menggunakan jenis data yang bersifat kuantitatif. Data kuantitatif adalah data berbentuk angka, misalnya harga saham, Selain itu dimensi

waktu data penelitian menggunakan data time series. Time series atau data deret waktu adalah data yang dicatat / dikumpulkan berdasarkan periode waktu tertentu yang dicatat dari waktu ke waktu (tahunan, semesteran, triwulan, bulanan, mingguan, harian, dan seterusnya). Dalam penelitian ini data kuantitatif yang digunakan berupa data bulanan inflasi, BI *rate*, Nilai tukar dan indeks harga saham perusahaan properti dan *real estate* periode 2018 sampai 2021.

3.4.2 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan oleh instansi tertentu serta dipublikasikan kepada masyarakat. Data dalam penelitian ini diperoleh dari internet atau situs web resmi yaitu www.idx.co.id, www.bps.co.id, www.yahoo.finance.co.id, dan www.bi.go.id.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan teknik dokumentasi. Teknik dokumentasi adalah pengumpulan data dengan mendapatkan data berupa laporan tahunan yang telah dikeluarkan perusahaan. Serta studi kepustakaan melalui buku, jurnal dan sumber-sumber literature lainnya yang memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

3.6 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel

3.6.1 Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu variabel dependen

yang merupakan indeks harga saham sector properti dan *real estate*. Dan variabel independen yang berupa nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi.

3.6.1.1 Variabel Dependen (Variabel Terikat)

Variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi atau disebabkan variabel lainnya dan merupakan variabel yang menjadi perhatian utama dalam penelitian (Fitrah dan Luthfiyah, 2017). Variabel terikat dalam penelitian ini adalah indeks harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021. Hermuningsih (2016) mendefinisikan indeks harga saham gabungan adalah suatu nilai yang digunakan untuk mengukur kinerja saham yang tercatat dalam suatu bursa efek. Dalam penelitian ini indeks harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang digunakan adalah harga penutup (*closing price*). Data harga saham ini dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia pada periode 2018 sampai 2021. Adapun rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$Indeks = \frac{\sum P_n}{\sum P_o} \times 100$$

P_n = Harga yang dihitung angka indeksnya

P_o = Harga pada tahun dasar

3.6.1.2 Variabel Independen (Variabel Bebas)

Variabel independen adalah variabel yang mempengaruhi variabel terikat baik secara positif maupun secara negatif. Jika terdapat variabel dependen maka harus terdapat variabel independen. Dalam penelitian ini terdapat tiga variabel bebas, yaitu:

1. Inflasi
2. Nilai Tukar
3. BI Rate

3.6.2 Definisi Operasional Variabel

1. Inflasi

Variabel ini diukur dengan mencatat data laju inflasi indeks harga konsumen nasional yang diterbitkan BI tiap bulan. Data inflasi yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data inflasi yang dinyatakan dalam persen dan diambil tiap bulannya terhitung dari Januari 2018 sampai Desember 2021.

2. BI Rate

Variabel ini diukur dengan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik tiap bulan. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*) yang dikeluarkan setiap bulannya dari Januari 2018 sampai Desember 2021.

3. Nilai Tukar

Yang dimaksud dengan variabel nilai tukar adalah harga mata uang dollar Amerika Serikat dalam mata uang domestik yaitu Rupiah. Variabel ini diukur dengan menggunakan kurs tengah US Dollar terhadap Rupiah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia setiap bulannya dengan rumus (kurs jual ditambah kurs beli dibagi dua). Dan data diambil perbulan selama periode penelitian.

3.7 Teknik Analisis Data

Metode analisis deskriptif adalah statistik yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berbentuk umum (Sugiyono, 2020:19).

3.7.1 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik adalah persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis linear berganda. Uji asumsi klasik yang sering digunakan yaitu uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas. Dalam penelitian ini untuk mengolah dan analisis data menggunakan aplikasi SPSS.

3.7.1.1 Normalitas

Uji normalitas berguna untuk menentukan data yang telah dikumpulkan berdistribusi normal atau diambil dari populasi normal. Metode klasik dalam pengujian normalitas suatu data tidak begitu rumit. Bila probabilitas lebih besar dari 5% (bila anda menggunakan tingkat signifikansi tersebut), maka data berdistribusi normal. Pada penelitian ini metode yang digunakan dalam Uji normalitas adalah metode grafik P-Plot dan Uji *one sample kolmogorov smirnov*. Pada prinsip uji *one sample kolmogorov smirnov* test jika signifikansi di bawah 0.05 data tidak berdistribusi secara normal sebaliknya jika signifikansi diatas lebih dari 0.05 data tersebut berdistribusi normal.

3.7.1.2 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinearitas digunakan untuk melihat apakah terdapat korelasi

antara variabel independen pada suatu model regresi. Model regresi yang baik harusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen (Ghozali, 2018:107). Variabel dikatakan tidak terdapat multikolinearitas apabila nilai *tolerance* > 0,10 dan nilai *variance inflation factor* (VIF) < 10.

3.7.1.3 Uji Heteroskedaritas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk melihat apakah terdapat ketidaksamaan *Variance* dari residual pengamatan satu ke pengamatan lainnya dalam suatu model regresi. Jika *variance* dari residual satu ke pengamatan lain tetap disebut Homoskedastisitas dan jika berbeda disebut Heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang tidak terjadi Heteroskedastisitas dan Homoskedastisitas (Ghozali,2018:137).

3.7.2 Regresi Linier Berganda

Penelitian ini dilakukan dengan analisis statistik yaitu teknik analisis regresi linear berganda. Regresi linier berganda ini dilakukan untuk mengukur apakah ada hubungan antara lebih dari satu variabel bebas pada variabel terikat (Ghozali,2018:8).

Dalam penelitian ini dilakukan untuk meramalkan nilai variabel terkait Y (indeks harga saham property dan real *estate*), apabila variabel bebasnya X tiga atau lebih (X_1 =,inflasi, X_2 =,nilai tukar, dan X_3 =,BI *rate*). Persamaan regresi linier berganda untuk penelitian ini adalah.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan :

Y = Indeks Harga Saham Property dan Real *estate*

a = Konstanta

b = Koefesien Regresi

X_1 = Inflasi

X_2 = Nilai Tukar

X_3 = BI *rate*

e = Error Term

3.7.3 Uji Hipotesis

Metode pengujian terhadap hipotesis yang digunakan peneliti pengujian secara parsial dan pengujian secara simultan, serta analisis koefisien determinasi.

3.7.3.1 Uji Persial (t)

Pengujian ini dilakukan untuk menguji seberapa jauh pengaruh yang signifikan satu variabel independen/bebas secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen/terikat (Ghozali,2018:98).

Dalam penelitian ini akan dibandingkan hasil dari nilai F_{hitung} dengan F_{tabel} pada tingkat sig. (α) = 5%. Dasar keputusan uji:

1. Jika $Sig \leq 0,05$ dan $t_{hitung} > t_{tabel}$, maka ada pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.
2. Jika $Sig > 0,05$ dan $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka tidak ada pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

3.7.3.2 Uji Simultan (F)

Uji Statistik F pada dasarnya digunakan untuk menunjukkan apakah semua

variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel dependen/terikat.

Dalam penilaian ini akan dibandingkan hasil dari nilai F_{hitung} dengan F_{tabel} pada tingkat sig. (α) = 5%

1. Jika nilai probabilitas signifikan $\leq 0,05$ $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka secara simultan terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap variabel terikat.
2. Jika nilai probabilitas signifikan $> 0,05$ $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka secara simultan tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

3.7.4 Koefisien Determinasi (R)

Koefisien Determinasi (R^2) dapat dilihat dari nilai *Adjusted R Square* yang menunjukkan seberapa besar variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Dalam penelitian hipotesis pada *output* SPSS.