

ANALISIS INFLASI, KURS DAN SUKU BUNGA BI TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA.

Rosarinda Harida MN, Ema Sulisnaningrum
Prodi Akuntansi STIE Jaya Negara Tamansiswa Malang

ABSTRAK

Kebutuhan informasi mengenai harga saham bagi investor semakin meningkat, hal ini disebabkan investor ingin mengurangi kerugian. Penelitian ini akan menggunakan analisis ekonomi makro untuk mengetahui inflasi, kurs, dan suku bunga berpengaruh secara simultan dan secara parsial terhadap harga saham.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020. Sedangkan sampel yang diambil sebagai obyek penelitian yaitu sebanyak 15 (lima belas) perusahaan, dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari PT Bursa Efek Indonesia (BEI), untuk data internal perusahaan yaitu harga saham perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020. Sedangkan untuk variabel inflasi, kurs, dan suku bunga diperoleh melalui situs resmi Bank Indonesia (BI) periode 2016 – 2020.

Data analisis menggunakan metode regresi linear berganda dan untuk uji hipotesis menggunakan uji F sebagai uji simultan serta uji t sebagai uji parsial terhadap variabel penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel inflasi, kurs, dan suku bunga berpengaruh secara simultan terhadap harga saham. Pada pengujian secara parsial diperoleh hasil, variabel inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Sedangkan variabel kurs dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Kata kunci : Inflasi, kurs, suku bunga BI, harga saham.

PENDAHULUAN

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal atau investor. Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain. Kedua, pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen keuangan.

Perusahaan atau bentuk usaha apapun sudah dapat dipastikan bertujuan untuk mencari keuntungan guna menjaga keberlangsungan perusahaan dan menjaga *eksistensinya* baik dalam usaha menghadapi pesaingnya maupun untuk memperluas usaha sehingga dapat memperkuat posisi perusahaan di pasar. Dalam mempertahankan *eksistensinya*, perusahaan perlu melakukan pengelolaan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan secara efektif dan efisien.

Harga saham di bursa tidak selamanya tetap, adakalanya meningkat dan bisa pula menurun, tergantung pada kekuatan permintaan dan penawaran. Di pasar modal, terjadinya fluktuasi harga saham tersebut menjadikan bursa efek menarik bagi beberapa kalangan pemodal (investor). Di sisi lain, kenaikan dan penurunan harga saham bisa terjadi karena faktor fundamental, psikologis, maupun *eksternal*.

Terdapat beberapa faktor makro yang mempengaruhi aktifitas investasi saham di BEI, diantaranya adalah tingkat inflasi, tingkat suku bunga BI dan nilai kurs valuta asing, dan lainnya. Tingginya tingkat inflasi dapat menurunkan daya beli masyarakat dan juga meningkatnya harga faktor produksi. Hal itu biasanya akan berdampak pada anggapan pesimis mengenai prospek perusahaan yang menghasilkan barang atau jasa yang terkena dampak inflasi sehingga dapat mempengaruhi penawaran harga saham perusahaan tersebut dan pada akhirnya berakibat pada pergerakan indeks harga saham di Bursa Efek Indonesia.

Tingkat suku bunga BI juga merupakan salah satu variabel yang dapat mempengaruhi harga saham. Secara umum, mekanismenya adalah bahwa suku bunga BI bisa mempengaruhi suku bunga deposito yang merupakan salah satu alternatif bagi investor untuk mengambil keputusan dalam menanamkan modalnya. Jika suku bunga BI yang ditetapkan meningkat, investor akan mendapatkan hasil yang lebih besar atas suku bunga deposito yang ditanamkan sehingga investor akan cenderung untuk mendepositkan modalnya dibandingkan menginvestasikan dalam saham. Hal ini mengakibatkan investasi di pasar modal akan turun dan pada akhirnya berakibat pada melemahnya harga saham. Berikut ini adalah daftar harga saham tahunan perusahaan *real estate and property* yang *go public* dan *listing* di Bursa Efek Indonesia yang mempunyai saham tahunan diatas Rp. 300 :

Tabel 1.
Rata – rata harga saham tahunan Perusahaan *Real Estate And Property*
Periode 2016 sampai dengan 2020

Nama Perusahaan	Harga Saham				
	2016	2017	2018	2019	2020
Lippo Karawaci, Tbk	737.50	702.50	555.00	663.33	862.50
Duta Pertiwi, Tbk	977.50	780.00	1238.33	1907.50	2489.58
Ciputra Surya, Tbk	462.75	451.92	629.17	756.67	1718.33
Duta Anggada Realty, Tbk	350.83	292.50	175.59	202.33	637.08
Summarecon Agung, Tbk	158.37	205.21	465.83	563.75	798.33
Surya Semesta Internusa, Tbk	149.69	83.54	118.33	370.21	1077.50
Lippo Cikarang, Tbk	418.33	216.42	303.75	1100.83	3122.08
Pembangunan Jaya Ancol, Tbk	743.33	489.17	672.50	853.33	954.17
Indonesia Prima Property, Tbk	362.50	424.17	255.59	241.75	318.33
Gowa Makasar Tourism Development, Tbk	260.83	123.59	153.00	618.75	660.00
Ciputra Property, Tbk	306.08	282.67	348.33	432.09	650.83
Intiland Development, Tbk	247.30	209.50	529.59	345.42	350.00
Metro Realty, Tbk	171.25	123.23	285.42	494.17	577.50
Plaza Indonesia Realty, Tbk	1623.33	1820.83	1840.83	2190.83	1595.83
Roda Vivatex, Tbk	1319.18	1339.17	1604.17	3177.09	2597.92
Rata – Rata	552.58	502.96	611.69	927.87	1227.33

Sumber : PT Bursa Efek Indonesia, 2021.

Dari table yang disajikan tersebut dapat dilihat harga saham rata – rata dari 5 tahun terakhir mengalami perubahan, pada saat tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 49.62 namun pada tahun – tahun berikutnya mengalami peningkatan secara drastis.

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel yaitu inflasi, kurs, dan suku bunga sebagai variabel bebas yang berpengaruh terhadap harga saham sebagai variabel terikat. Berikut daftar inflasi, kurs dan suku bunga dari tahun 2016 sampai tahun 2020 :

Tabel 2
Daftar inflasi, kurs, dan suku bunga periode 2016 – 2020

Variabel (X)	Tahun					Rata – Rata
	2016	2017	2018	2019	2020	
Inflasi	10.23%	4.89%	5.13%	5.38%	4.28%	5.98%
Kurs	9679.55	10398.35	9084.55	8779.49	9380.39	9360.79
Suku Bunga	8.67%	7.15%	6.50%	6.58%	5.77%	6.93%

Sumber : Bank Indonesia, 2021

Dari tabel yang disajikan diatas dapat diambil 3 kesimpulan, yaitu yang pertama: pada inflasi 5 tahun terakhir mengalami penurunan pada tahun 2017 sekitar 5.34%, sedangkan pada tahun 2018 dan 2019 mengalami peningkatan dan pada tahun 2020 mengalami penurunan kembali. Kedua; tingkat kurs pada tahun 2017 mengalami peningkatan setelah itu tahun 2018 dan 2019 mengalami penurunan hingga pada tahun 2020 mengalami peningkatan kembali. Ketiga; suku bunga BI selama 5 tahun terakhir mengalami fluktuasi dari tahun pertama hingga tahun – tahun berikutnya.

Inflasi dimaksudkan adalah suatu keadaan dimana senantiasa meningkatnya harga – harga pada umumnya, atau suatu keadaan dimana senantiasa turunnya nilai mata uang karena meningkatnya jumlah uang yang beredar tidak diimbangi dengan peningkatan persediaan barang. Tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung derajat inflasi itu sendiri.

Tingkat inflasi yang tinggi biasanya dikaitkan dengan kondisi ekonomi yang terlalu panas (*overheated*). Artinya, kondisi ekonomi mengalami permintaan atas produk yang melebihi kapasitas penawaran produknya, sehingga harga-harga cenderung mengalami kenaikan. Inflasi yang terlalu tinggi juga menyebabkan penurunan daya beli uang (*purchasing power of money*). Disamping itu, inflasi yang tinggi juga bisa mengurangi tingkat pendapatan riil yang diperoleh investor dari investasinya.

Kurs merupakan variabel makro ekonomi yang turut mempengaruhi *volatilitas* harga saham. Depresiasi mata uang domestik akan meningkatkan volume ekspor. Bila permintaan pasar internasional cukup elastis hal ini akan meningkatkan *cash flow* perusahaan domestik, yang kemudian meningkatkan harga saham. Sebaliknya, jika emiten membeli produk dalam negeri, dan memiliki hutang dalam bentuk dollar maka harga sahamnya akan turun. Depresiasi kurs akan menaikkan harga saham dalam perekonomian yang mengalami inflasi.

Secara teori, tingkat bunga dan harga saham memiliki hubungan yang negatif (Tandelilin, 2001). Tingkat bunga yang terlalu tinggi akan mempengaruhi nilai sekarang

(*present value*) aliran kas perusahaan, sehingga kesempatan-kesempatan investasi yang ada tidak akan menarik lagi. Tingkat bunga yang tinggi juga konsumsi menyebabkan perekonomian bertumbuh, dan meningkatkan skala omset penjualan perusahaan, karena masyarakat yang bersifat konsumtif. Dengan meningkatnya omset penjualan maka keuntungan perusahaan juga meningkat. Peningkatan keuntungan menyebabkan harga saham perusahaan tersebut juga meningkat. Peningkatan keuntungan menyebabkan harga saham perusahaan tersebut juga meningkat.

Sektor properti sebagai salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti juga merupakan sektor yang pertama memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Santoso, 2005).

Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia diindikasikan dengan banyaknya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti. Penyebabnya adalah supply tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Selain itu, harga tanah bersifat rigid, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Rachbini 1997).

Dalam penelitian ini, akan membahas harga saham perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang *go public* di bursa efek Indonesia pada tahun 2016 – 2020. Dipilihnya perusahaan kelompok industri *real estate and property* sebagai sampel dikarenakan perusahaan tersebut mempunyai persaingan bisnis yang kuat, dengan permintaan pasar yang semakin meningkat.

Landasan Teori

Harga Saham

Menurut Halin Abdul (2003 : 11) Harga saham adalah nilai dari penyertaan atas kepemilikan seseorang dalam suatu perusahaan. Suad Husnan (2001) mengemukakan bahwa nilai saham adalah harga pasar dikalikan dengan jumlah saham yang beredar. Hoene (2005 : 5) mengemukakan bahwa harga pasar bertindak sebagai barometer dari kinerja bisnis. Harga pasar menunjukkan seberapa baik manajemen menjalankan tugasnya atas nama para pemegang saham. Oleh karena itu manajemen selalu berada dalam pengawasan.

Para pemegang saham yang tidak puas dengan kinerja manajemen dapat menjual saham yang mereka miliki dan menginvestasikan uangnya di perusahaan lain. Tindakan – tindakan tersebut jika dilakukan oleh para pemegang saham akan dapat mengakibatkan turunnya harga saham di pasar. Pada dasarnya tinggi rendahnya harga saham lebih banyak dipengaruhi oleh pertimbangan pembeli dan penjual tentang kondisi internal dan eksternal perusahaan. Hal ini berkaitan dengan analisis sekuritas yang umumnya dilakukan investor sebelum membeli atau menjual saham

Inflasi

Inflasi secara umum merupakan kenaikan harga-harga secara umum dan terus menerus. Pengertian inflasi menurut Fakhruddin (2001 : 183) adalah suatu kenaikan relative yang disponsori oleh kenaikan besar dalam tingkat harga umum. Inflasi dapat timbul bila jumlah uang atau uang deposito dalam peredaran lebih banyak, dibandingkan jumlah barang-barang serta jasa yang ditawarkan atau bila karena hilangnya kepercayaan terhadap mata uang nasional kemudian diikuti adanya gejala yang meluas untuk menukar uang dengan barang –barang.

Menurut Tandelilin (2001 : 214) inflasi adalah kecenderungan terjadinya peningkatan harga produk-produk secara keseluruhan. Tingkat inflasi yang tinggi biasanya dikaitkan dengan kondisi ekonomi yang terlalu panas (*overheated*). Artinya, kondisi ekonomi mengalami permintaan atas produk yang melebihi kapasitas penawaran produknya, sehingga harga-harga cenderung mengalami kenaikan. Inflasi yang terlalu tinggi juga akan menyebabkan penurunan daya beli uang (*purchasing power of money*). Disamping itu, inflasi yang tinggi juga bisa mengurangi tingkat pendapatan riil yang diperoleh investor dari investasinya. Sebaliknya jika tingkat inflasi suatu negara mengalami penurunan, maka hal ini akan merupakan sinyal yang positif bagi investor seiring dengan turunnya risiko daya beli uang dan risiko penurunan

Kurs (nilai tukar)

Menurut Faizal (2001 : 20) pengertian kurs adalah harga suatu mata uang diekspresikan terhadap mata uang lainnya. Kurs dinilai sebagai tolak ukur tingkat mata uang suatu negara terhadap negara lain. Tolak ukur yang mempengaruhi kurs ada di berbagai bidang diantaranya ekonomi, politik, sosial, teknologi, ekspor impor suatu negara. Sedangkan menurut Sawaldjo(2004 : 212) kurs merupakan harga dimana mata uang suatu negara dipertukarkan dengan mata uang negara lain.

Pergerakan nilai tukar dan inflasi yang diikuti oleh pergerakan suku bunga sebagai pengendali permintaan dan penawaran uang beredar maupun sebagai pengontrol inflasi maka suku bunga dapat digunakan sebagai alat mediasi nilai tukar dan inflasi untuk melihat dampaknya terhadap harga saham. Naik turunnya harga saham yang dipengaruhi oleh perubahan nilai tukar dan inflasi dapat mempengaruhi pengembalian dan tingkat keuntungan, nilai tukar dan inflasi yang wajar akan mendorong pergerakan iklim investasi yang secara langsung mampu mengangkat perekonomian negara secara makro, karena para investor baik dalam maupun luar negeri tertarik menanamkan modalnya didalam negeri yang tentu memberikan keuntungan bagi para investor itu sendiri.

Suku Bunga

Menurut Samuelson (2004 : 190) Suku bunga adalah jumlah bunga yang dibayarkan per unit waktu yang disebut sebagai persentase dari jumlah yang dipinjamkan. Sedangkan menurut Sunariyah (2004 : 80) suku bunga adalah harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada debitur. Suku bunga Bank Indonesia adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Suku bunga Bank Indonesia merupakan suku bunga instrument sinyaling Bank Indonesia yang ditetapkan pada rapat dewan gubernur bulanan dan implementasi pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas dipasar uang mencapai sasaran operasional kebijakan SBI dan Pasar Uang Antar Bank (PUAB). Suku bunga SBI dan PUAB ini yang nantinya mempengaruhi suku bunga deposito dan kredit diperbankan nasional.

Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan suku bunga BI apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan suku bunga BI apabila inflasi ke depan diperkirakan dibawah sasaran yang telah ditetapkan.

METODE PENELITIAN

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Definisi operasional adalah suatu definisi yang diberikan kepada suatu variabel atau konstruk dengan cara memberi arti, atau menspesifikasikan kegiatan ataupun memberikan suatu operasional yang diperlukan untuk mengukur konstruk atau variabel tersebut (Nazir, 2005: 152).

Pengukuran variabel adalah mengukur masing-masing variabel penelitian yang menggunakan skala pengukuran maupun teknik pengukurannya.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Variabel Terikat (Dependen)

Variabel dependen merupakan variabel terikat dan terpengaruh terhadap variabel independen atau yang menjadi akibat dari variabel independen. Dalam penelitian ini variabel dependen adalah pergerakan harga saham rata – rata (*average price*) pada kelompok industri *real estate and property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Harga Saham (Y) adalah nilai jual dari investor yang lain. Harga ini terjadi setelah harga tersebut tercatat di bursa. Besarnya harga ini tergantung penawaran dan permintaan antara penjual dan pembeli. Digunakan sebagai tolak ukur harga pasar ini adalah *closing price* saham perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Satuan yang dipakai variabel ini adalah dalam rupiah, sedangkan skala yang digunakan untuk mengukur variabel ini adalah skala rasio.

2. Variabel Bebas (Independent)

Variabel independen yaitu variabel bebas (tak terikat) yang memiliki sifat mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahan variabel dependen. Didalam penelitian ini terdapat tiga variabel independen(X), yang meliputi sebagai berikut:

1. Inflasi (X_1)

Inflasi yang dimaksudkan adalah kenaikan harga – harga secara umum dan terus menerus. Data yang digunakan merupakan data inflasi per bulan mulai dari tahun 2016-2020, dengan pengukuran variabel berupa prosentase (%).

2. Kurs (X_2)

Kurs atau nilai tukar mata uang yang digunakan dalam penelitian ini adalah kurs tengah Bank Indonesia, hanya untuk mata uang US\$ (US Dollar) terhadap rupiah yang merupakan nilai tengah antara kurs jual dan kurs beli yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas moneter pada tahun 2016-2020. Pengukuran variabel kurs ini dengan satuan rupiah (Rp).

3. Suku Bunga (X_3)

Suku bunga yang dimaksud adalah suku bunga BI yang merupakan suku bunga acuan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Data suku bunga BI diperoleh dari situs resmi Bank Indonesia, dan pengukuran variabel ini dengan satuan prosentase (%).

Teknik Penentuan Populasi dan Sampel

Populasi

Populasi merupakan sekelompok orang atau sesuatu yang memiliki karakteristik tertentu yang ingin diteliti oleh peneliti (Indriantoro dan Supomo, 1999: 115).

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan yang bergerak dibidang *real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia yang berjumlah 44 perusahaan.

Kriteria yang ditetapkan untuk populasi ini adalah semua perusahaan *real estate and property yang go public dan listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) sampai dengan pada saat dilakukan penelitian.

Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi (Sugiyono, 2006: 56). Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara *purposive sampling* artinya populasi yang akan dijadikan sampel penelitian adalah populasi yang memiliki kriteria karena tidak semua individu atau elemen dalam populasi mendapat peluang yang sama untuk diambil sebagai sampel. Kriteria yang ditetapkan adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan kelompok industri *real estate and property yang go public dan listed* di BEI pada tahun 2016-2020.
2. Perusahaan sampel adalah perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang selama periode penelitian mempublikasikan laporan keuangan.
3. Perusahaan sampel adalah perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang tidak pernah *delisting*.
4. Perusahaan sampel adalah perusahaan kelompok industri *real estate and property* yang mempunyai saham rata – rata tahunan diatas 300.

Jumlah perusahaan yang dijadikan sampel sebanyak 15 perusahaan kelompok industri yang *go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Teknik Analisis dan Uji Hipotesis

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik dekriptif dan statistik inferensial dengan Analisis Regresi Linear Berganda. Analisis ini digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel inflasi, kurs, dan suku bunga BI terhadap harga saham *real estate dan property yang go public* di Bursa Efek Indonesia. Dalam analisis linear berganda diperlukan beberapa kriteria pengujian agar hasil yang hendak dicapai bersifat (*Best Linear Unbiased Estimator*). Pengolahan data pada penelitian ini berdasarkan data sekunder dan diolah oleh program SPSS.

Uji Analisis

Penelitian ini menggunakan metode statistik Regresi Linear Berganda untuk melihat pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Rumus yang digunakan pada regresi linear berganda adalah sebagai berikut :

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon$$

Keterangan :

Y	=	Harga Saham
α	=	Konstanta
$\beta_1 \beta_2 \beta_3$	=	Koefisien Regresi Variabel $X_1 X_2 X_3$
X_1	=	Inflasi
X_2	=	Kurs
X_3	=	Suku Bunga BI
ε	=	Kesalahan Baku

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi Linier Berganda

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Analisis ini digunakan untuk mengetahui variabel independen (inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia) secara simultan maupun parsial, serta mengetahui variabel mana yang paling berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia. Periode 2016 -2020.

Dari hasil perhitungan analisis regresi dengan bantuan program SPSS, maka diperoleh hasil sebagai berikut :

a. Persamaan Regresi

Analisis regresi menghasilkan nilai estimasi koefisien regresi sebagai berikut:

Tabel 3. Hasil Estimasi Koefisien Regresi

Coefficients ^a	
Model	Unstandardized Coefficients
	Std. Error
(Constant)	383.331
Inflasi	1066.434
suku_bunga	2663.579
kurs2	3185099.739

a. Dependent Variable: harga_saham

Sumber : Lampiran

Berdasarkan Tabel 3 dapat dibuat persamaan regresi sebagai berikut:

$$\text{Harga Saham} = 383.331 + 1066.434X_1 + 2663.579X_2 + 3185099.739X_3 + e$$

Dari persamaan regresi di atas dapat diperoleh penjelasan sebagai berikut:

1. Konstanta sebesar 383.331 menyatakan bahwa jika inflasi, kurs, dan suku bunga BI dianggap konstan, maka harga saham perusahaan *Real eatate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia sebesar 383.331 satuan.
2. Koefisien regresi inflasi sebesar 1066.434 menyatakan bahwa setiap kenaikan inflasi 1 satuan, akan menaikkan harga saham perusahaan perusahaan *Real eatate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia 1066.434 satuan dengan asumsi X_2 dan X_3 dalam keadaan konstan.
3. Koefisien regresi kurs sebesar 2663.579 menyatakan bahwa setiap kenaikan kurs 1 satuan, akan menaikkan harga saham *Real eatate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia 2663.579 satuan dengan asumsi X_1 dan X_3 dalam keadaan konstan.
4. Koefisien regresi suku bunga BI sebesar 3185099.739 menyatakan bahwa setiap kenaikan suku bunga BI 1 satuan, akan menaikkan harga saham perusahaan *Real eatate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia 3185099.739 satuan dengan asumsi X_1 dan X_2 dalam keadaan konstan.

b. Uji F

Uji F digunakan untuk menguji pengaruh simultan variabel bebas terhadap variabel terikat. Jika uji F menghasilkan F hitung $>$ F tabel atau nilai signifikansi $<$ 0.05 ($\alpha=5\%$), maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, artinya variabel bebas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat. Berikut ini adalah hasil uji F dari analisis regresi:

Tabel 4 Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	35881833.605	3	11960611.202	23.426	.000 ^b
	Residual	457466580.273	896	510565.380		
	Total	493348413.877	899			

a. Dependent Variable: harga_saham

b. Predictors: (Constant), kurs2, suku_bunga, inflasi

Sumber : Lampiran

a. Merumuskan hipotesis

$H_0 : \beta_1, \beta_2, \beta_3, = 0$ secara simultan tidak terdapat pengaruh signifikan antara inflasi, kurs dan suku bunga BI terhadap harga saham

$H_1 : \beta_1, \beta_2, \beta_3, \neq 0$ secara simultan terhadap pengaruh signifikan antara inflasi, kurs dan suku bunga BI terhadap harga saham

b. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa F_{hitung} sebesar 23.539.

c. Menghitung level log signifikan (α) sebesar 5% atau 0.5 dan derajat kebebasan (df) = (3;896) sehingga diketahui F_{tabel} sebesar 2.61.

d. Kriteria yang dipakai dalam uji F_{hitung} adalah :

1. Apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, artinya variabel bebas (X) secara simultan terdapat pengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Y)
2. Apabila $F_{hitung} \leq F_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, artinya variabel bebas (X) secara simultan tidak terdapat pengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Y)

e. Kesimpulan

Berdasarkan Tabel 4.26 diperoleh F_{hitung} sebesar $23.426 > F_{tabel}$ 2.61 ($df_{regression}=3$; $df_{residual}=896$; $\alpha=0.05$), dengan nilai signifikansi sebesar $0.000 < 0.05$ ($\alpha=5\%$), maka diputuskan untuk menolak H_0 dan menerima H_1 . Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia secara simultan atau bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Berdasarkan hasil ini hipotesis pertama penelitian telah terbukti.

Berikut adalah nilai R Square yang diperoleh dari hasil regresi:

Tabel 5 Nilai R Square

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.270 ^a	.073	.070	714.53858

a. Predictors: (Constant), kurs2, suku_bunga, inflasi

b. Dependent Variable: harga_saham

Sumber : Lampiran 2

Berdasarkan Tabel 10 nilai R Square yang diperoleh sebesar 0.073, hal ini menunjukkan bahwa perubahan harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020 mampu dijelaskan secara bersama-sama oleh perubahan inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia sebesar 7.3%, sedangkan sisanya 92.7% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak diteliti. Faktor lain tersebut bisa dari faktor ekonomi makro yang lain seperti Produk Domestik Bruto (PDB), anggaran defisit maupun faktor lain seperti gejolak politik maupun isu – isu dalam maupun luar negeri.

c. Uji t

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh parsial variabel bebas terhadap variabel terikat. Jika uji t menghasilkan $t_{hitung} > t_{tabel}$, atau $-t_{hitung} < -t_{tabel}$ atau nilai signifikansi < 0.05 ($\alpha=5\%$), maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, artinya variabel bebas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

Berikut ini adalah hasil uji t dari analisis regresi:

Tabel 6 Hasil Uji t

Model	Coefficients ^a			T	Sig.
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	772.597	383.331		2.015	.044
1 Inflasi	-176.613	1066.434	-.006	-.166	.869
suku_bunga	-16762.394	2663.579	-.229	-6.293	.000
kurs2	11382866.074	3185099.739	.121	3.574	.000

a. Dependent Variable: harga_saham

1. Pengaruh inflasi (X_1) terhadap harga saham (Y)

- a. Merumuskan hipotesis
 - $H_0 : \beta_j = 0$ artinya secara parsial tidak terdapat pengaruh signifikan antara inflasi (X_1) terhadap harga saham (Y).
 - $H_1 : \beta_j \neq 0$ artinya secara parsial terdapat pengaruh signifikan antara inflasi (X_1) terhadap harga saham (Y).
- b. Hasil perhitungan menunjukkan t_{hitung} sebesar -0.166
- c. Menggunakan taraf signifikan sebesar $\alpha = 5\%$ dan menggunakan uji 2 arah maka $0.05/2 = 0.025$ dan derajat kebebasan (df) = 896, sehingga t_{tabel} diketahui sebesar 1,960.
- d. Kriteria yang dipakai dalam uji t adalah :
 1. Bila $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, yang berarti secara parsial variabel bebas (X) tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel bebas (Y).
 2. Bila $-t_{hitung} < t_{tabel}$ atau $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, yang berarti secara parsial variabel bebas (X) berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Y).
- e. Kesimpulan

Pengujian pengaruh inflasi terhadap harga saham menghasilkan $t_{hitung} = -0.166 < t_{tabel} 1.960$ ($df_{residual}=896; \alpha/2=0.025$), dengan nilai signifikansi sebesar $0.899 > 0.05$ ($\alpha=5\%$), sehingga diputuskan untuk menerima H_0 dan menolak H_1 . Dengan demikian disimpulkan bahwa inflasi secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Hal ini berarti peningkatan atau penurunan inflasi, tidak mempengaruhi secara signifikan harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020.

2. Pengaruh kurs (X_2) terhadap harga saham (Y)

- a. Merumuskan hipotesis
 - $H_0 : \beta_j = 0$ artinya secara parsial tidak terdapat pengaruh signifikan antara kurs (X_2) terhadap harga saham (Y).
 - $H_1 : \beta_j \neq 0$ artinya secara parsial terdapat pengaruh signifikan antara kurs (X_2) terhadap harga saham (Y).
- b. Hasil perhitungan menunjukkan t_{hitung} sebesar 3,574

- c. Menggunakan taraf signifikan sebesar $\alpha = 5\%$ dan menggunakan uji 2 arah maka $0.05/2 = 0.025$ dan derajat kebebasan (df) = 896, sehingga t_{tabel} diketahui sebesar 1,960.
- d. Kriteria yang dipakai dalam uji t adalah :
 1. Bila $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, yang berarti secara parsial bebas (X) tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Y).
 2. Bila $-t_{hitung} < t_{tabel}$ atau $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, yang berarti secara parsial variable bebas (X) berpengaruh signifikan terhadap variable terikat (Y).
- e. Kesimpulan
Pengujian pengaruh kurs terhadap harga saham menghasilkan $t_{hitung} = 3,574 > t_{tabel} 1,960$ ($df_{residual}=896$; $\alpha/2=0.025$), dengan nilai signifikansi sebesar $0.000 < 0.05$ ($\alpha=5\%$), sehingga diputuskan untuk menolak H_0 dan menerima H_1 . Dengan demikian disimpulkan bahwa kurs secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020.

3. Pengaruh suku bunga (X_3) terhadap harga saham (Y)

- a. Merumuskan hipotesis
 $H_0 : \beta_j = 0$ artinya secara parsial tidak terdapat pengaruh signifikan antara suku bunga (X_3) terhadap harga saham (Y).
 $H_1 : \beta_j \neq 0$ artinya secara parsial terdapat pengaruh signifikan antara suku bunga (X_3) terhadap harga saham (Y).
- b. Hasil perhitungan menunjukkan t_{hitung} sebesar $-6,293$
- c. Menggunakan taraf signifikan sebesar $\alpha = 5\%$ dan menggunakan uji 2 arah maka $0.05/2 = 0.025$ dan derajat kebebasan (df) = 896, sehingga t_{tabel} diketahui sebesar 1,960.
- d. Kriteria yang dipakai dalam uji t adalah :
 1. Bila $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, yang berarti secara parsial bebas (X) tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (Y).
 2. Bila $-t_{hitung} < t_{tabel}$ atau $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, yang berarti secara parsial variable bebas (X) berpengaruh signifikan terhadap variable terikat (Y).
- e. Kesimpulan
Pengujian pengaruh suku bunga Bank Indonesia terhadap harga saham menghasilkan $t_{hitung} = -6,293 > t_{tabel} 1,960$ ($df_{residual}=896$; $\alpha/2=0.025$), dengan nilai signifikansi seFbesar $0.000 < 0.05$ ($\alpha=5\%$), sehingga diputuskan untuk menolak H_0 dan menerima H_1 . Dengan demikian disimpulkan bahwa suku bunga Bank Indonesia secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020.

Berdasarkan hasil di atas, hipotesis kedua penelitian hanya terbukti pada kurs dan suku bunga Bank Indonesia, sedangkan pada inflasi tidak terbukti. Dilihat dari nilai Beta, variabel ekonomi makro yang berpengaruh dominan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property yang go public dan listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020 adalah kurs karena mempunyai nilai Beta paling besar yaitu -11382866.074,

sedangkan nilai beta inflasi dan suku bunga BI masing-masing hanya sebesar -176.613 dan -16762.394. Berdasarkan hasil ini hipotesis ketiga penelitian telah terbukti.

Pembahasan

Dari hasil analisis uji pengaruh inflasi (X_1), kurs (X_2), dan suku bunga (X_3) terhadap harga saham (Y) perusahaan kelompok industri *Real estate and property* yang go public dan listed di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020 sebagai berikut :

Uji Simultan

Hipotesis pertama yang menyatakan bahwa “Terdapat pengaruh beberapa variabel Inflasi, kurs dan suku bunga Bank Indonesia secara simultan (bersama – sama) terhadap harga saham kelompok industri *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia” terbukti kebenarannya I karena hasil dari F hitung $>$ F tabel. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel yang meliputi inflasi, kurs, dan suku bunga Bank Indonesia secara simultan atau bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020.

Hal ini dapat diperkuat dengan teori menurut Tandelilin (2001 : 213) faktor-faktor ekonomi makro secara empiris telah terbukti mempunyai pengaruh terhadap perkembangan investasi di beberapa negara.

Uji Parsial

Inflasi (X_1)

Variabel inflasi menghasilkan t hitung $<$ t table. Dengan demikian disimpulkan bahwa inflasi secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Hal ini berarti peningkatan atau penurunan inflasi, tidak mempengaruhi secara signifikan harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2021. Menurut Tandelilin (2001 : 214) Peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi pemodal dipasar modal karena inflasi meningkatkan pendapatan dan biaya perusahaan. Terjadinya inflasi dengan nilai rendah dan terus stabil membuat inflasi sendiri tidak mempunyai pengaruh banyak pada pergerakan harga saham. Sehingga nilai harga saham perusahaan cenderung dalam keadaan yang stabil pula.

Kurs (X_2)

Variabel kurs menghasilkan t hitung $>$ t tabel. Dengan demikian disimpulkan bahwa kurs secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2007-201. Hal ini berarti peningkatan kurs, akan menurunkan secara signifikan harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Menurut Salwodjo (2004 : 223) jika terjadi penurunan nilai tukar mata uang rupiah terhadap US\$ (rupiah terdepresiasi) maka harga saham akan mengalami peningkatan. Karena investor akan berusaha menginvestasikan dananya dipasar modal sehingga terjadi kenaikan terhadap harga saham. Sehingga apabila peningkatan kurs/melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar Amerika maka akan mengakibatkan harga saham menurun.

Suku Bunga BI (X_3)

Variabel suku bunga menghasilkan t hitung $>$ t tabel. Dengan demikian disimpulkan bahwa suku bunga Bank Indonesia secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *Real estate and property* yang go public di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Hal ini berarti peningkatan suku bunga Bank Indonesia, akan menurunkan secara

signifikan harga saham perusahaan *Real estate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020.

Menurut Tandelilin (2001 : 214) Tingkat bunga yang tinggi merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Tingkat suku bunga yang meningkat akan berdampak pada suku bunga pinjaman yang naik. Suku bunga simpanan naik mengakibatkan meningkatnya pula tingkat suku bunga kredit oleh bank, sehingga biaya bunga yang ditanggung oleh para debitor yang sebagian besar pada sektor usaha menjadi semakin besar, hal ini mengakibatkan penurunan tingkat laba bahkan perusahaan bisa merugi. Perusahaan yang mengalami risiko suku bunga, harga sahamnya akan turun karena investor melihat perusahaan tersebut memiliki prospek yang tidak bagus. Suku bunga yang tinggi juga berdampak melonjaknya biaya modal perusahaan sehingga perusahaan akan mengalami persaingan dalam pendanaan, para investor cenderung memilih berinvestasi ke pasar uang atau tabungan dibandingkan di pasar modal. Sebaliknya, suku bunga yang rendah, baik suku bunga pinjaman maupun suku bunga simpanan, bagi perusahaan kondisi ini sangat menguntungkan karena perusahaan dapat mengambil kredit untuk menambah modal atau investasi dengan tingkat bunga yang rendah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan pengujian hipotesis dalam penelitian ini yang telah dilaksanakan terhadap variabel inflasi, kurs dan suku bunga terhadap harga saham *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia, maka diperoleh kesimpulan :

1. Variabel inflasi, kurs, dan suku bunga menunjukkan hasil yang berpengaruh signifikan terhadap harga saham *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia. Maka hipotesis yang pertama berbunyi “Terdapat pengaruh beberapa variabel yang diantaranya inflasi, kurs dan suku bunga Bank Indonesia) secara simultan (bersama – sama) terhadap harga saham kelompok industri *Real estate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI)” terbukti.
2. Pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial dapat disimpulkan sebagai berikut :
 - a. Variabel inflasi berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
 - b. Variabel kurs berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
 - c. Variabel suku bunga tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Variabel kurs berpengaruh dominan terhadap harga saham perusahaan kelompok industri *Real estate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Maka hipotesis ketiga yang berbunyi “Variabel kurs berpengaruh dominan terhadap harga saham perusahaan kelompok industri *Real estate and property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI)” terbukti.

Saran

Saran yang dapat diberikan dari hasil dan pembahasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi para investor di pasar modal, selain mempertimbangkan inflasi, kurs, dan suku bunga sebaiknya juga memperhatikan faktor – faktor lain seperti Produk Domestik Bruto (PDB), anggaran defisit, Neraca Perdagangan dan Pembayaran, dan faktor lain seperti gejolak politik, isu – isu dalam maupun luar negeri.
2. Bagi peneliti selanjutnya sebaiknya menggunakan populasi yang tidak hanya terbatas pada perusahaan kelompok industri *Real estate and property* yang *go public* dan *listed* di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 tetapi juga dapat mengambil populasi pada perusahaan kelompok industri lain yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Faizal, M. 2011. *Manajemen Keuangan Internasional*. Penerbit : Salemba Empat, Jakarta.
- Fakhrudin, M. 2008. *Kamus Pasar Modal A-Z*. Penerbit : Erlangga, Jakarta.
- Fakhrudin, M dan Sophian, S. 2001. *Metode Penilaian Pasar Modal dan Investasi*. Penerbit : Erlangga, Jakarta.
- Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Edisi Empat. Penerbit Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Husnan, Suad, 2004. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Penerbit : UPP AMP YKPN.
- Jogiyanto. 2010. *Teori dan Analisis Investasi*. Vol. 2. Penerbit : ANDI. Jakarta.
- Puspranoto, Sawaldjo. 2004. *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan*. Penerbit : LP3ES, Jakarta.
- Reksoprayitno, Soediyono. 2000. *Pengantar Ekonomi Makro*. Edisi keenam. Yogyakarta : BPF.
- Solimun. 2012. *Multivariate Analysis Structural Equation Modeling Lisrel Dan Amos*, Penerbit : MIPA Universitas Brawijaya, Malang.
- Sugiyono. 2008. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Penerbit : Alfabeta, Jakarta.
- Sukirno, Sadono. 2006. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi ketiga. Rajawali Pers : Jakarta.
- Sunariyah. 2017. *Pengantar Pasar Moda. Edisi revisi keempat*. Penerbit : UPP YKPN, Yogyakarta.
- Supranto, J. 2016. *Ekonometrika*. Penerbit : Universitas Indonesia, edisi kedua. Jakarta.
- Tandelilin. 2011. *Pengaruh Perubahan Laba Akuntansi Terhadap Harga Saham*. Penerbit : Wahana, Vol.1, Agustus.
- _____. 2010. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi pertama. Yogyakarta : BPF.
- Walpole,E Ronald. 2005. *Pengantar Statistika*, Penerbit : Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.