



Pengaruh Inflasi, Kurs Dan Bi Rate Terhadap Harga Saham Di Sektor Property Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021

Zakiyyatun Nisak¹, Ahmad Budiman²

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, zakiiyyatunnisak0604@gmail.com, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, abudiman507@gmail.com, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Abstract. This study examines companies in the property sector that are listed on the Indonesian stock exchange in 2017-2021 which aims to examine the effect of variable X in the form of inflation, exchange rate and bi rate on variable Y in the form of company stock prices. The population in this study is all data on property companies listed on the Indonesian Stock Exchange from 2017 to 2021, totaling 87 companies. The sample in this study was determined using criteria, so that the sample became homogeneous with a total of 5 companies. The results of this study indicate that inflation has no significant effect on stock prices in the property sector on the Indonesian stock exchange in 2017-2021, exchange rates have a significant effect on stock prices in the property sector on the Indonesian stock exchange in 2017-2021, and the bi rate does not have a significant effect on stock prices in the property sector on the Indonesian Stock Exchange in 2017-2021.

Keywords: inflation, exchange rate, bi rate, stock prices

Abstrak . Penelitian ini meneliti perusahaan di sektor property yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2017-2021 yang bertujuan untuk menguji pengaruh variabel X berupa inflasi, kurs dan bi rate terhadap variabel Y berupa harga saham perusahaan. Populasi pada penelitian ini adalah seluruh data perusahaan property yang tercatat di bursa efek indonesia tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 yang berjumlah 87 perusahaan. Sampel pada penelitian ini ditentukan dengan menggunakan kriteria, sehingga sampel menjadi homogen dengan jumlah 5 perusahaan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa inflasi tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada bursa efek indonesia tahun 2017-2021, kurs memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada bursa efek indonesia tahun 2017-2021, dan bi rate tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada bursa efek indonesia tahun 2017-2021.

Kata Kunci: inflasi, kurs, bi rate, harga saham.

1. PENDAHULUAN

Meroketnya perekonomian digital di Indonesia pada era disrupsi seperti saat ini, telah memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap gerakan modal asing yang masuk dalam pasar keuangan melalui Bursa Efek Indonesia (BEI). Nasution (2015:96) menjelaskan pasar modal yang merupakan salah satu bagian dari pasar keuangan yang memiliki kontribusi besar dalam berbagai sektor, utamanya swasta dan masyarakat pada umumnya. Dari sudut pandang masyarakat sendiri, menilai bahwasannya keberadaan pasar modal kini turut membantu dalam media investasi dan wadah penyediaan modal untuk membesarkan aktivitas usahanya yang berwujud surat-surat berharga seperti obligasi, saham dan reksadana.

Tujuan dari adanya pasar modal adalah memberikan keuntungan untuk kedua belah pihak antara pihak yang membutuhkan dana dan pihak kelebihan dana dari sekuritas yang diperdagangkan (Santyaningtyas, Ayu dan Dina 2019:87).

Harga saham merupakan harga yang terjadi di dalam bursa efek, serta harga tersebut dapat berubah atau berfluktuasi dengan cepat tergantung oleh penawaran dan permintaan yang dilakukan penjual dengan pembeli saham (Darmadji dan Fakhruddin, 2011:102).

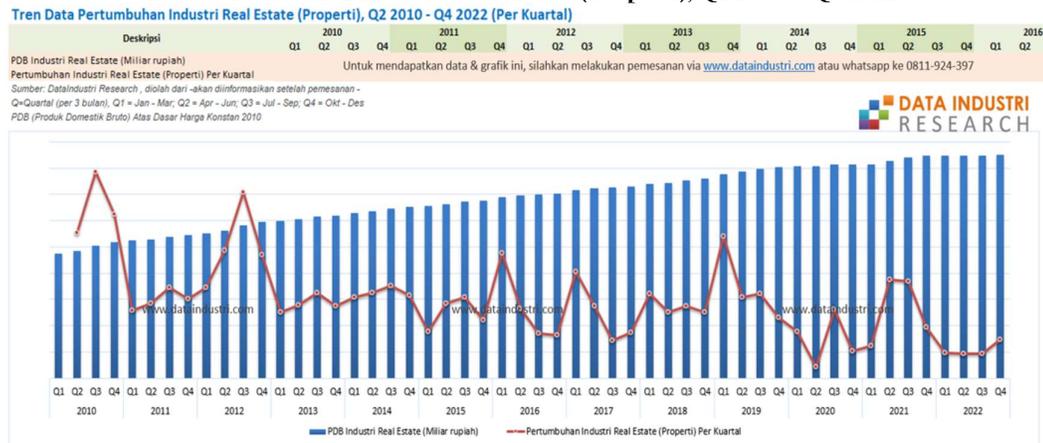
Banyak factor yang mempengaruhi harga suatu saham dalam perdagangan bursa efek salah satunya adalah inflasi. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), inflasi dapat diartikan sebagai kecenderungan naiknya harga jasa dan barang pada umumnya yang berlangsung secara terus menerus. Jika inflasi meningkat, maka harga jasa dan barang tersebut menyebabkan turunnya nilai mata uang (Iskandar 2004:04).

Perubahan nilai harga saham tidak hanya dipengaruhi oleh inflasi, akan tetapi dapat dipengaruhi juga oleh kurs atau nilai tukar mata uang. Kurs dapat didefinisikan sebagai harga suatu unit sebuah mata uang asing dalam mata uang domestic, dan bisa sebagai harga mata uang domestic terhadap mata uang asing (Iskandar 2004:04).

BI rate atau tingkat suku bunga juga dapat mempengaruhi nilai harga saham. BI rate merupakan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia serta diumumkan secara terbuka. Jika suku bunga rupiah lebih tinggi dari suku bunga dolar AS, maka rupiah akan melemah. Tapi, apabila suku bunga rupiah rendah dari suku bunga dolar AS, maka rupiah cenderung tertekan menguat (Bramantyo 2006:183).

Perusahaan property dan real estate adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan kebutuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor penting negara yang mempengaruhi perekonomian Indonesia. Seiring dengan maraknya pembangunan property diseluruh Indonesia, baik di kota maupun di daerah, karena pertumbuhan penduduk di Indonesia menuntut semakin banyak membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan semakin diperlukan.

Gambar 1
Data Pertumbuhan Industri Real Estate (Properti), Q2 2010 – Q4 2022



Pada kuartal 4 2022, kinerja sektor industri properti per kuartal mengalami pertumbuhan sebesar 0,32 persen. Sedangkan kinerja tahunan (*year on year*) sektor industri properti sampai kuartal 4 2022, juga tumbuh positif. Kinerja pertumbuhan yang positif ini melanjutkan kinerja tahun tahun sebelumnya yang juga positif.

Investasi di bidang property dan real estate dapat dianggap sebagai salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang property dan real estate bersifat jangka panjang dan akan tumbuh seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor property dan real estate tentu akan menarik minat investor, dikarekan seiring dengan kenaikan harga bangunan dan tanah, persediaan tanah bersifat tetap, dan permintaan akan selalu meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain (Krisnando dan Reza 2021).

2. TINJAUAN PUSTAKA

Inflasi

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), inflasi dapat diartikan sebagai kecenderungan naiknya harga jasa dan barang pada umumnya yang berlangsung secara terus menerus. Jika inflasi meningkat, maka harga jasa dan barang tersebut menyebabkan turunnya nilai mata uang (Iskandar 2004:04). Inflasi memiliki dampak positif dan negatif terhadap perekonomian. Apabila perekonomian suatu negara mengalami suatu kelesuan, maka Bank Indonesia dapat melakukan kebijakan moneter yang ekspansif dengan cara menurunkan tingkat suku bunga. Inflasi yang tinggi dan tidak stabil merupakan cerminan dari ketidakstabilan perekonomian yang berakibat pada naiknya tingkat harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus, dan berakibat pada makin tingginya tingkat kemiskinan di Indonesia. Karena semakin tinggi tingkat inflasi, maka masyarakat yang awalnya dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya dengan adanya harga barang dan jasa yang tinggi tidak dapat memenuhi kebutuhannya sehingga menimbulkan kemiskinan dan tingkat inflasi di Indonesia mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun (Amir dan Anggun 2021 :18).

Jenis inflasi berdasarkan sumber atau penyebab kenaikan harga-harga yang berlaku dibedakan menjadi tiga bentuk (Sukirno, 2013:333-336), yaitu sebagai berikut: (1) inflasi tarikan permintaan; (2) inflasi desakan biaya; (3) inflasi di impor. Terdapat beberapa kebijaksanaan untuk mencegah inflasi (Nopirin, 2012:184-186), diantaranya yaitu: (1) Kebijakan moneter. Kebijakan moneter dapat dilakukan dengan cara mengatur jumlah uang yang beredar. Kebijakan ini biasanya dilakukan oleh bank sentral terutama dalam mengatur uang giral dengan menaikkan cadangan minimum sehingga jumlah uang yang beredar menjadi lebih kecil. Hal tersebut merupakan salah satu cara untuk menekan laju inflasi; (2) Kebijakan fiskal. Kebijakan fiskal dapat dilakukan dengan mengurangi pengeluaran pemerintah serta kenaikan pajak karena pengeluaran pemerintah serta perpajakan secara langsung dapat memengaruhi permintaan total dan akan memengaruhi harga. Inflasi dapat dicegah dengan menurunkan permintaan total; (3) Kebijakan yang berkaitan dengan *output*. Kebijakan ini dapat dilakukan dengan menurunkan bea masuk sehingga impor barang cenderung akan meningkat. Jika jumlah barang yang masuk ke dalam negeri semakin banyak maka cenderung akan menurunkan harga barang; (4) Kebijakan penentuan harga dan *indexing*. Kebijakan ini dapat dilakukan dengan penentuan ceiling harga serta mendasarkan pada indeks harga tertentu untuk gaji ataupun upah (dengan demikian gaji/upah secara riil tetap). Apabila indeks harga naik, maka gaji/upah juga dinaikkan.

Kurs

Menurut Sri Kartini (2019:31), kurs dapat didefinisikan sebagai harga suatu unit sebuah mata uang asing dalam mata uang domestic, dan bisa sebagai harga mata uang domestic terhadap mata uang asing. Pemerintah dapat terlibat dalam menentukan system kurs dengan melakukan intervensi. Dalam melakukan intervensi pemerintah akan memeriksa terlebih dahulu beberapa system umum dan mengeksplorasi beberapa implikasi makro ekonomi pada system nilai tukar mata uang.

Menurut Bonaraja, dkk (2021:116) nilai tukar berbagi menjadi tiga kategori system nilai tukar, yaitu: (1) Dalam suatu system, nilai tukar ditentukan oleh kekuatan pasar swasta tanpa adanya keterlibatan pemerintah. Nilai berubah secara konstan karena permintaan dan penawaran mata uang berfluktuasi; (2) Dalam system yang lain, system nilai mata uang diperbolehkan untuk berubah, tetapi pemerintah berpartisipasi dalam pasar mata uang dalam upaya untuk memengaruhi nilai tersebut; (3) Pemerintah berusaha untuk menetapkan nilai mata uang, baik melalui partisipasi di pasar atau melalui kebijakan regulasi.

BI Rate

BI rate merupakan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia serta diumumkan secara terbuka. Jika suku bunga rupiah lebih tinggi dari suku bunga dolar AS, maka rupiah akan melemah. Tapi, apabila suku bunga rupiah rendah dari suku bunga dolar AS, maka rupiah cenderung tertekan menguat (Bramantyo 2006:183).

Kasmir (2010:137-140) menyatakan terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan tingkat suku bunga (pinjaman dan simpanan) antara lain sebagai berikut: (1) Kebutuhan dana. Faktor kebutuhan dana dikhususkan untuk dana simpanan, yaitu seberapa besar kebutuhan dana yang diinginkan. Apabila bank kekurangan dana sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Namun, peningkatan suku bunga simpanan akan pula meningkatkan suku bunga pinjaman; (2) Target laba. Yang diinginkan faktor ini dikhususkan untuk bunga pinjaman. Sebaliknya apabila dana yang ada dalam simpanan di bank banyak, sementara permohonan pinjaman sedikit, maka bunga simpanan akan turun karena hal ini merupakan beban; (3) Kualitas jaminan. Kualitas jaminan juga diperuntukkan untuk bunga pinjaman.

Semakin likuid jaminan yang diberikan, semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya; (4) Kebijakan pemerintah. Dalam menentukan baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman bank tidak boleh melebihi batasan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah; (5) Jangka waktu. Faktor jangka waktu sangat menentukan. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko macet di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, bunganya relatif rendah; (6) Reputasi perusahaan. Reputasi perusahaan juga sangat menentukan suku bunga terutama untuk bunga pinjaman. Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang akan dibebankan nantinya, karena biasanya perusahaan yang bonafit kemungkinan risiko kredit macet di masa mendatang relatif kecil dan sebaliknya. (7) Produk yang kompetitif. Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif. Hal ini disebabkan produk yang kompetitif tingkat perputaran produknya tinggi sehingga pembayarannya diharapkan lancar; (8) Hubungan baik. Biasanya bunga pinjaman dikaitkan dengan faktor kepercayaan kepada seseorang atau lembaga. Dalam praktiknya, bank menggolongkan nasabah antara nasabah utama dan nasabah biasa. Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan kepada bank. Nasabah yang memiliki hubungan baik dengan bank tentu penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa; (9) Persaingan. Dalam kondisi tidak stabil dan bank kekurangan dana, sementara tingkat persaingan dalam memperebutkan dana simpanan cukup ketat, maka bank harus bersaing keras dengan bank lainnya. Untuk bunga pinjaman, harus berada di bawah bunga pesaing agar dana yang menumpuk dapat tersalurkan, meskipun margin laba mengecil; (10) Jaminan pihak ketiga. Dalam hal ini pihak yang memberikan jaminan kepada bank untuk menanggung segala resiko yang dibebankan kepada penerima kredit. Biasanya apabila pihak yang memberikan jaminan bonafit, baik dari segi kemampuan membayar, nama baik maupun loyalitasnya terhadap bank, maka bunga yang dibebankan pun berbeda.

Harga Saham

Harga saham merupakan harga yang terjadi di dalam bursa efek, serta harga tersebut dapat berubah atau berfluktuasi dengan cepat tergantung oleh penawaran dan permintaan yang dilakukan penjual dengan pembeli saham (Darmadji dan Fakhruddin, 2011:102).

Menurut Widodoatmojo (1996:46) harga saham dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu, (1) Harga nominal merupakan harga yang tercantum dalam sertifikat saham yang ditetapkan oleh emiten untuk menilai setiap lembar saham yang dikeluarkan; (2) Harga Perdana merupakan harga pada waktu harga saham tersebut dicatat di bursa efek. Harga saham pada pasar perdana biasanya ditetapkan oleh penjamin emisi dan emiten; (3) Harga pasar merupakan harga yang terjadi setelah saham tersebut dicatatkan di bursa. Transaksi disini tidak lagi melibatkan emiten dari penjamin emisi harga ini yang disebut sebagai harga di pasar sekunder dan harga inilah yang benar-benar mewakili harga perusahaan penerbitnya, karena pada transaksi di pasar sekunder, kecil sekali terjadi negosiasi harga investor dengan perusahaan penerbit. Harga yang setiap hari diumumkan di surat kabar atau media lain adalah harga pasar.

Seorang investor yang ingin berinvestasi di pasar modal yang berupa saham, harus mengetahui terlebih dahulu harga saham untuk menentukan pembelian saham pada suatu perusahaan. Sel lembar saham mempunyai nilai atau harga, suatu harga tersebut dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Dalam parktiknya terdapat beberapa saham yang diperdagangkan dibedakan menurut cara peralihan dan manfaat yang diperoleh bagi pemegang saham. Beberapa nilai yang berhubungan dengan saham diantaranya: (a) nilai buku (book value), (b) nilai pasar (market value), dan (c) nilai intrinsik (intrinsic value) (Jogiyanto 2010:121-130).

3. METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Menurut Sugiyono (2018:15) pendekatan kuantitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Populasi dan Sample Penelitian

Populasi pada penelitian ini adalah seluruh data perusahaan property yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 yang berjumlah 87 perusahaan.

Adapun teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan purposive sampling yaitu pengambilan sampel berdasarkan kriteria tertentu (Sugiyono 2015:138). Kriteria pengambilan sampel pada penelitian ini yaitu, (1) Perusahaan sektor property yang tercatat dalam BEI tahun 2017 hingga 2021; (2) Perusahaan sektor property yang tergolong papan utama di BEI; (3) Perusahaan sektor property yang rata-rata harga close sahamnya di atas Rp 500.00 selama tahun 2017-2021. Berdasarkan kriteria tersebut, maka ditemukan 5 perusahaan yang memenuhi kriteria, yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Ciputra Development Tbk, PT Lippo Cikarang Tbk, PT Roda Vivatex Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk.

Jenis Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang didapat melalui website resmi. Data dalam penelitian ini dapat diakses melalui website resmi Bursa Efek Indonesia melalui www.idx.co.id, Bank Indonesia melalui www.bi.go.id dan Yahoo Finance melalui www.finance.yahoo.com. Teknik analisis data yang digunakan adalah. (1) Uji Regresi Data Panel dengan bantuan menggunakan program aplikasi E-views 12. Pada penelitian ini menggunakan beberapa pengujian yang dapat dilakukan, yaitu uji chow, uji hausman dan uji uji lagrange multiplier; (2) Uji hipotesis menggunakan uji persial (uji t), uji simultan (uji f), dan koefisien determinasi (R^2).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data dalam penelitian ini menggunakan data panel yang diolah dengan menggunakan bantuan aplikasi E-views 12. Terdapat 3 metode dalam mengestimasi model regresi dengan data panel yaitu *Common Effect*, *Fixed Effect* dan *Random Effect*. Untuk mengetahui model regresi mana yang harus digunakan, maka tahap awal yang harus dilakukan yaitu menentukan model melalui uji chow, uji hausman dan uji lagrange multiplier.

Tabel 1
UJI CHOW

Redundant Fixed Effects Tests

Equation: Untitled

Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	73.685972	(4,17)	0.0000
Cross-section Chi-square	72.724216	4	0.0000

Uji chow digunakan untuk mengetahui pemilihan antara common effect atau fixed effect. Dari tabel diatas, diketahui bahwasanya hasil dari uji chow adalah nilai probabilitas chi-square sebesar 0,0000. Sehingga nilai probabilitas < dari nilai taraf signifikan 0.05 atau $0,000 < 0,05$. Artinya pemilihan model dalam uji chow adalah fixed effect. Berdasarkan hasil uji chow yang menolak hipotesis nol, maka pengujian data dilanjutkan dengan uji hausman

Tabel 2
UJI HAUSMAN

Correlated Random Effects - Hausman Test

Equation: Untitled

Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	0.000000	3	1.0000

Uji hausman digunakan untuk mengetahui pemilihan model terbaik antara fixed effect atau random effect. Berdasarkan hasil diatas, uji hausman adalah sebesar 1,0000. Artinya nilai probabilitas $> 0,05$ atau $1,000 > 0,05$. Berdasarkan uji hausman yang terpilih adalah model random effect. Maka akan dilanjutkan dengan uji lagrange multiplier.

Tabel 3
UJI LAGRANGE MULTIPLIER

Lagrange Multiplier Tests for Random Effects

Null hypotheses: No effects

Alternative hypotheses: Two-sided (Breusch-Pagan) and one-sided

(all others) alternatives

	Test Hypothesis		
	Cross-section	Time	Both
Breusch-Pagan	42.01758 (0.0000)	2.911964 (0.0879)	44.92955 (0.0000)

Uji lagrange multiplier digunakan untuk pemilihan model terbaik antara commont effect atau random effect. Berdasarkan hasil diatas, hasil uji lagrange multiplier adalah 0,000. Artinya nilai probabilitas $< 0,05$ atau $0,0000 < 0,05$. Berdasarkan uji lagrange, uji model random effect adalah model yang baik digunakan untuk analisa.

Analisa Data Panel

Berdasarkan uji yang telah dilakukan, maka model yang terbaik untuk digunakan yaitu random effect. Berikut ini hasil estimasi model regresi data panel:

Tabel 4
UJI RANDOM EFFECT MODEL

Dependent Variable: Y
 Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
 Date: 03/10/23 Time: 15:56
 Sample: 2017 2021
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25
 Swamy and Arora estimator of component variances

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	17969.97	7347.079	2.445865	0.0233
X1	-159.0597	509.5234	-0.312173	0.7580
X2	-1.124131	0.482107	-2.331706	0.0298
X3	224.5943	438.3054	0.512415	0.6137

Effects Specification		S.D.	Rho
Cross-section random		2557.677	0.9504
Idiosyncratic random		584.1781	0.0496

Weighted Statistics			
Root MSE	527.5188	R-squared	0.447373
Mean dependent var	238.2424	Adjusted R-squared	0.368427
S.D. dependent var	724.2464	S.E. of regression	575.5702
Sum squared resid	6956902.	F-statistic	5.666777
Durbin-Watson stat	1.505146	Prob(F-statistic)	0.005257

Unweighted Statistics			
R-squared	0.005290	Mean dependent var	2344.544
Sum squared resid	1.17E+08	Durbin-Watson stat	0.089757

Berdasarkan tabel diatas dapat dilakukan beberapa uji untuk mengetahui hubungan dan keterkaitan antara variabel x dan variabel y, sebagai berikut :

Tabel 5
Uji t (Uji Persial)

Dependent Variable: Y
Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
Date: 03/10/23 Time: 15:56
Sample: 2017 2021
Periods included: 5
Cross-sections included: 5
Total panel (balanced) observations: 25
Swamy and Arora estimator of component variances

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	17969.97	7347.079	2.445865	0.0233
X1	-159.0597	509.5234	-0.312173	0.7580
X2	-1.124131	0.482107	-2.331706	0.0298
X3	224.5943	438.3054	0.512415	0.6137

a) Hasil uji t untuk variabel inflasi diatas adalah sebesar $0,312173 < 2,079$ t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,75 > 0,05$. Nilai t hitung kurang dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih besar dari $0,05$. Artinya variabel inflasi tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham selama periode penelitian.

b) Hasil uji t untuk variabel kurs diatas adalah sebesar $2,331706 > 2,079$ t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,02 < 0,05$. Nilai t hitung lebih besar dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih kecil dari $0,05$. Artinya variabel kurs memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham selama periode penelitian.

c) Hasil uji t untuk variabel BI rate diatas adalah sebesar $0,512415 < 2,079$ t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,61 > 0,05$. Nilai t hitung lebih kecil dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih besar dari $0,05$. Artinya variabel BI rate tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham selama periode penelitian.

Tabel 6
Uji f (Uji Simultan)

Dependent Variable: Y
Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
Date: 03/10/23 Time: 15:56
Sample: 2017 2021
Periods included: 5
Cross-sections included: 5
Total panel (balanced) observations: 25
Swamy and Arora estimator of component variances

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	17969.97	7347.079	2.445865	0.0233
X1	-159.0597	509.5234	-0.312173	0.7580
X2	-1.124131	0.482107	-2.331706	0.0298
X3	224.5943	438.3054	0.512415	0.6137
Effects Specification				
			S.D.	Rho
Cross-section random			2557.677	0.9504
Idiosyncratic random			584.1781	0.0496
Weighted Statistics				
Root MSE	527.5188	R-squared		0.447373
Mean dependent var	238.2424	Adjusted R-squared		0.368427
S.D. dependent var	724.2464	S.E. of regression		575.5702
Sum squared resid	6956902.	F-statistic		5.666777
Durbin-Watson stat	1.505146	Prob(F-statistic)		0.005257
Unweighted Statistics				
R-squared	0.005290	Mean dependent var		2344.544
Sum squared resid	1.17E+08	Durbin-Watson stat		0.089757

Hasil uji F statistik adalah sebesar $5,666777 > 3,05$ f tabel, F tabel diperoleh dengan cara mencari (df1) = 3 dan (df2) = $n - k = 22$. Dan nilai probabilitas f statistik adalah $0,00 < 0,05$ dimana inflasi, kurs dan BI rate secara simultan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham di sektor property pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021

Tabel 7
Uji R2 (Koefisien Determinasi)

Dependent Variable: Y

Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)

Date: 03/10/23 Time: 15:56

Sample: 2017 2021

Periods included: 5

Cross-sections included: 5

Total panel (balanced) observations: 25

Swamy and Arora estimator of component variances

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	17969.97	7347.079	2.445865	0.0233
X1	-159.0597	509.5234	-0.312173	0.7580
X2	-1.124131	0.482107	-2.331706	0.0298
X3	224.5943	438.3054	0.512415	0.6137

Effects Specification		S.D.	Rho
Cross-section random		2557.677	0.9504
Idiosyncratic random		584.1781	0.0496

Weighted Statistics			
Root MSE	527.5188	R-squared	0.447373
Mean dependent var	238.2424	Adjusted R-squared	0.368427
S.D. dependent var	724.2464	S.E. of regression	575.5702
Sum squared resid	6956902.	F-statistic	5.666777
Durbin-Watson stat	1.505146	Prob(F-statistic)	0.005257

Unweighted Statistics			
R-squared	0.005290	Mean dependent var	2344.544
Sum squared resid	1.17E+08	Durbin-Watson stat	0.089757

Berdasarkan tabel diatas, nilai R Square sebesar 0,447373 atau 44,73%. Artinya pengaruh inflasi (X1), kurs (X2), dan BI rate (X3) terhadap harga saham di sektor property (Y) sebesar 44,73% dan sisanya sebesar 55,27% dipengaruhi oleh variabel lain yang belum dimasukkan dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham Di Sektor Property

Inflasi adalah masalah yang selalu menarik perhatian pemerintah. Jika inflasi terjadi secara terus menerus, hal itu menyebabkan keadaan ekonomi memburuk. Inflasi biasanya memiliki efek negative perekonomian negara. Tetapi disisi lain, inflasi salah satu cara untuk menyeimbangkan perekonomian negara karena dapat menurunkan tingkat pengangguran. Berdasarkan hasil pengujian yang diperoleh dengan menggunakan aplikasi e-views 12 dapat diketahui hasil pengujian dengan variabel individual. Hasil uji t untuk variabel inflasi atau variabel X1 dalam penelitian ini adalah sebesar 0,312173 atau lebih kecil dari 2,079 t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,75 > 0,05$. Nilai t hitung kurang dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih besar dari 0,05. Artinya variabel inflasi atau variabel X1 tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham atau variabel Y selama periode penelitian.

Pengaruh Kurs Terhadap Harga Saham Di Sektor Property

Nilai tukar menunjukkan harga mata uang apabila ditukarkan dengan mata uang lain. Penentuan nilai mata uang suatu Negara dengan mata uang Negara lainnya di tentukan sebagaimana halnya barang yaitu oleh penawaran dan permintaan mata uang yang bersangkutan. Berdasarkan hasil pengujian yang diperoleh dengan menggunakan aplikasi e-views 12 dapat diketahui hasil pengujian dengan variabel individual. Hasil uji t untuk variabel kurs atau variabel X2 dalam penelitian ini adalah sebesar 2,331706 atau lebih besar dari 2,079 t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,02 < 0,05$. Nilai t hitung lebih besar dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih kecil dari 0,05. Artinya variabel kurs atau variabel X2 memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham atau variabel Y selama periode penelitian.

Pengaruh BI Rate Terhadap Harga Saham Di Sektor Property

BI Rate sebagai acuan biaya pinjaman, mencerminkan perubahan biaya pendanaan bank, seperti suku bunga simpanan dan pinjaman. Naik turunnya BI rate menjadi acuan pemberi pinjaman untuk menilai naik turunnya biaya pinjaman bank. Kenaikan atau penurunan BI Rate merupakan tanda kenaikan atau penurunan biaya simpanan dan pinjaman bank. Dengan asumsi kenaikan biaya pinjaman dari kesepakatan, pemberi pinjaman biasanya menawarkan bagian mereka dan mengubah spekulasi ke toko. Berdasarkan hasil pengujian yang diperoleh dengan menggunakan aplikasi e-views 12 dapat diketahui hasil pengujian dengan variabel individual. Hasil uji t untuk variabel BI rate atau variabel X3 dalam penelitian ini adalah sebesar 0,512415 atau lebih kecil dari 2,079 t tabel, dengan nilai probabilitas sebesar $0,61 > 0,05$. Nilai t hitung lebih kecil dari nilai t tabel, dan dilihat nilai probabilitasnya lebih besar dari 0,05. Artinya variabel BI rate atau variabel X3 tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham atau variabel Y selama periode penelitian.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Inflasi atau variabel X1 tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021
2. Kurs atau variabel X2 memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021
3. BI Rate atau variabel V3 tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap harga saham di sektor property pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021

Saran

1. Bagi para praktisi atau investor, penelitian ini diharapkan memiliki pilihan untuk memberikan keuntungan bagi para investor yang akan menanamkan modalnya di saham perusahaan sektor property, dengan dimanfaatkan sebagai ukuran untuk memutuskan pilihan di saham dengan melihat perkembangan makro ekonomi, khususnya inflasi, kurs dan BI Rate.
2. Bagi penelitian selanjutnya, untuk memperhatikan pengaruh faktor lain yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham di sektor property. Karena dalam penelitian, ini faktor makro ekonomi yang digunakan untuk memprediksi harga saham di sektor property hanya terbatas pada tingkat inflasi, kurs dan BI Rate. Penelitian selanjutnya juga dapat menambah periode waktu dan jumlah sampel dalam penelitian agar hasil yang diperoleh lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Amir Salim Fadilla, Anggun Purnamasari. "Pengaruh Inflasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia". *Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah*. Volume 7, pages 17, 2021.
- Bonaraja Purba., dkk. 2021. *Ekonomi Internasional*. Medan: Yayasan Kita Menulis.
- Bramantyo Djohanputro. 2006. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Makro*. Jakarta : Penerbit PPM.
- Darmadji, T dan H.M. Fakhruddin. 2011. *Pasar Modal Indonesia. Edisi 3*. Jakarta : Salemba Empat
- Jogiyanto. 2010. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta: BPFE
- Kasmir. 2010. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers
- Krisnando, Reza Novita Sari. 2021. *Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Firm Size terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan*.
- Nasution. 2015. "Peranan Pasar Modal dalam Perekonomian Negara", *Jurnal Human Falah*. No 02. Vol 01.
- Santyaningtyas, Ayu Citra dan Dina Tsalist Wildana. 2019. *Investasi Syariah*. Jember: PT Percetakan dan Penerbitan Universitas Jember.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, Sadono. 2013. *Makro Ekonomi: Teori Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers
- Sri Kartini. 2019. *Mengenal Inflasi*. Semarang: Mutiara Aksara.
- Iskandar Simorangkir Suseno. 2004. *Sistem dan Kebijakan Nilai Tukar*. Jakarta: PPSK Bank Indonesia.
- <https://www.dataindustri.com/produk/tren-data-pertumbuhan-industri-real-estate-properti/>
- <https://finance.yahoo.com/>
- <https://www.idx.co.id/id>
- bi.go.id/id/default.aspx