

Analisis Pengaruh Kurs, Inflasi, Suku Bunga terhadap *Return Saham* Properti di PT Bursa Efek Indonesia

Muhammad Gusvarizon^{1*)}, Putu Tirta Sari Ningsih²⁾, Ayudya Muhammad Arief³⁾

¹⁾³⁾Program Studi Manajemen, Universitas Mohammad Husni Thamrin

²⁾Program Studi Akuntansi, Universitas Mohammad Husni Thamrin

*Correspondence Author: gusvarizon@gmail.com, Jakarta, Indonesia

DOI: <https://doi.org/10.37012/ileka.v5i2.2427>

Abstrak

Pertumbuhan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari pengaruh kebijakan yang dilakukan oleh pemerintahan di negara tersebut. Kebijakan dilakukan guna mencapai stabilitas ekonomi yang tetap terjaga. Menurut Mankiw, kebijakan ekonomi makro terbagi atas dua bagian, pertama adalah kebijakan yang mempengaruhi sisi penawaran (*supply side policy*) yaitu kebijakan ketenaga kerjaan. Sedangkan yang kedua adalah kebijakan dari sisi permintaan (*demand side policy*) yaitu kebijakan moneter yang bertujuan guna menciptakan pertumbuhan ekonomi secara pesat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor makroekonomi yang di wakili dari proxy Kurs, Inflasi dan Suku Bunga (BI rate) terhadap return saham properti di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021. Data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data penelitian berupa metode dokumentasi. Sampel dalam penelitian ini adalah 4 perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi data panel dengan bantuan aplikasi Eviews 10. Berdasarkan analisis data yang dilakukan dengan analisis regresi data panel menunjukkan bahwa variabel Kurs berpengaruh signifikan dengan arah negatif terhadap return saham pada perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Sementara variabel Inflasi dan BI rate tidak berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

Kata Kunci: Return Saham, Kurs, Inflasi, BI rate

Abstract

The economic growth of a country cannot be separated from the influence of policies carried out by the government in that country. Policies are carried out to achieve maintained economic stability. According to Mankiw, macroeconomic policy is divided into two parts, the first is policies that affect the supply side, namely employment policy. Meanwhile, the second is demand side policy, namely monetary policy which aims to create rapid economic growth. This research aims to determine the influence of macroeconomic factors represented by the Exchange Rate, Inflation and Interest Rate (BI rate) proxy on property stock returns on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2021. The data in this research uses secondary data using research data collection techniques in the form of documentation methods. The samples in this research were 4 property companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2021. The sampling technique in this research used a purposive sampling technique. The data analysis used in this research is panel data regression analysis with the help of the Eviews 10 application. Based on the data analysis carried out using panel data regression analysis, it shows that the exchange rate variable has a significant negative effect on stock returns in property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange 2017-2021 period. Meanwhile, the inflation and BI rate variables have no effect on stock returns in property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2017-2021 period.

Keywords: Stock Return, Exchange Rate, Inflation, BI rate

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari pengaruh kebijakan yang dilakukan oleh pemerintahan di negara tersebut. Kebijakan dilakukan guna mencapai stabilitas ekonomi yang tetap terjaga. Menurut Mankiw (2014), kebijakan ekonomi makro terbagi atas dua bagian, pertama adalah kebijakan yang mempengaruhi sisi penawaran (*supply side policy*) yaitu kebijakan ketenaga kerjaan. Sedangkan yang kedua adalah kebijakan dari sisi permintaan (*demand side policy*) yaitu kebijakan moneter yang bertujuan guna menciptakan pertumbuhan ekonomi secara pesat. Variabel ekonomi makro selain berpengaruh terhadap sektor ekonomi makro tetapi juga memiliki dampak terhadap ekonomi mikro, seperti Flukualisasi suku bunga, inflasi dan kurs yang dapat mempengaruhi kegiatan investasi sebagai salah satu tolak ukur penunjang pertumbuhan ekonomi.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang tahun 2021 (*full year*) tumbuh sebesar 3,69 persen, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 perkembangan ini menunjukkan perputaran ekonomi yang semakin berangsur angsur pulih. Adapun penyebab dari perlambatan ekonomi pada tahun 2020 adalah adanya pandemi covid-19 yang melanda negara negara di seluruh dunia termasuk Indonesia sejak awal 2020. Akibat pandemi covid-19 ini seluruh negara melakukan kebijakan *lock-down* atau pembatasan sosial berskala besar (PSBB) yang membuat aktivitas masyarakat menjadi terganggu dan aktivitas bisnis pun juga terhenti, sehingga produktifitas menurun dan mengakibatkan daya beli masyarakat ikut terdampak cukup parah. Banyak pula perusahaan-perusahaan yang telah melakukan efisiensi guna menekan biaya produksi serta mengoptimalkan bagian yang masih produktif selama pandemi.

Indonesia mengalami perlambatan ekonomi pada kuartal II, III, dan IV tahun 2020 akibat pandemi covid-19. Perlambatan tersebut berdampak negatif pada sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, ruko hingga kendaraan mengalami penurunan yang sangat tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran ditengah pandemi. Namun adanya penurunan harga properti tidak selalu berdampak buruk. Adanya penurunan harga menguntungkan bagi sebagian masyarakat yang tetap membutuhkan property sebagai kebutuhan primer. Terlebih banyaknya penawaran suku bunga yang rendah dan kemudahan transaksi cukup menarik minat masyarakat. Disisi lain properti merupakan produk investasi yang cukup bagus, khususnya seperti rumah, tanah dan

bangunan lainnya karena nilai asset yang terus meningkat, fluktuasi harga yang jarang terjadi serta minim resiko yang menjadikan properti merupakan produk investasi yang sangat didambakan (kemenkeu).

Dari sisi dinamika harga, pasar properti residensial Indonesia sudah mencapai tahap stabilisasi. Dimana kenaikan harga rata-rata kini telah turun dari 14% pada tahun 2013 menjadi 3% pada tahun 2017 dan 2018, bahkan pada kuartal kedua tahun 2019 rata-rata kenaikan harga relatif rendah yaitu sekitar 2.5% (krjogja.com) Menurut hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia pada triwulan II 2021, terjadi peningkatan harga properti residensial, dimana (IHPR) tercatat sebesar 1,49% (yoy) lebih tinggi dibandingkan pada triwulan I-2021 yaitu sebesar 1,35 (yoy). Data tersebut menunjukkan masih adanya pergerakan harga properti yang positif ditengah pemulihan ekonomi pasca covid-19 dan terus meningkatnya permintaan properti.

Sementara itu, untuk menekan resiko lebih lanjut, pemerintah melakukan langkah-langkah antisipasi untuk mencegah supaya keadaan tidak semakin memburuk dengan memberikan stimulus dan melakukan pemulihan ekonomi nasional (PEN) seperti yang tercantum dalam PP No 23 Tahun 2020 tentang Penyelamatan Ekonomi Nasional (PEN), dengan cara melakukan penyertaan modal negara (PMN) penempatan dana, investasi pemerintah dan penjaminan pemerintah, selain itu pemerintah juga mengeluarkan kebijakan lain seperti bantuan langsung tunai (BLT).

Perkembangan sektor properti diIndonesia sendiri saat ini menunjukkan tanda-tanda yang positif dimana stimulus yang diberikan oleh pemerintah sangat meringankan masyarakat untuk dapat memiliki hunian sendiri. Namun dengan banyaknya pembangunan dan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah menimbulkan persaingan yang ketat di industri properti dan berdampak pada persaingan harga sehingga berakibat pada tipisnya margin keuntungan dari pengembang itu sendiri.

Indonesia memiliki peluang besar yang dapat di manfaatkan oleh semua pihak baik itu dari segi pengembang properti ataupun dari masyarakatnya sendiri yang jeli dalam melihat peluang yang ada. Selama tingkat populasi yang masih berkembang pesat dan perekonomian yang berangsur-angsur membaik mendorong meningkatnya pendapatan Masyarakat, selama itu juga industri properti akan terus tumbuh. Guna mendorong minat masyarakat dan menjalankan stimulus yang dibuat pemerintah, maka pemerintah harus menjaga laju inflasi dengan menekan suku bunga supaya masyarakat dapat melakukan

pembelian properti. Sementara itu jika suku bunga meningkat maka industri tidak hanya properti akan terkena dampaknya juga, karena pada saat ini sangat banyak masyarakat yang melakukan pembelian properti baik itu rumah, gedung maupun apartemen dengan cara non tunai atau kredit. Dengan naiknya suku bunga BI maka suku bunga bank umum juga akan naik sehingga besar kemungkinannya suku bunga kredit juga meningkat. Dengan demikian pemerintah harus menjaga suku bunga, Inflasi dan Kurs untuk tetap menjaga agar minat masyarakat dan tujuan pemerintah dalam memberikan stimulus dapat tercapai, sehingga bisa menjadi salah satu faktor pendorong perekonomian Indonesia.

Setelah pemberian stimulus dijalankan dan keadaan semakin membaik, minat investor untuk berinvestasi dipasar modal Indonesia kembali bergairah seiring dengan aliran dana yang masuk ke Indonesia. Hal ini mampu mempengaruhi pergerakan harga saham di Indonesia. Oleh karena itu investor harus selektif dalam penempatan dana pada instrument investasi di pasar modal Indonesia.

Pasar modal berperan penting sebagai indikator yang dapat dipergunakan sebagai tolak ukur kemajuan perekonomian di suatu negara sekaligus menjadi penunjang ekonomi negara (Ang, 1997). Pasar modal mempunyai dua fungsi, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Fungsi pasar modal tersebut mencerminkan bahwa pasar modal tumbuh menjadi leading indikator bagi perekonomian suatu negara. Secara teori, kondisi pasar modal sangat dipengaruhi oleh penampilan ekonomi secara agregat. Hubungan antar pasar modal dengan ekonomi makro menunjukkan korelasi positif (dalam arti, situasi ekonomi begitu besar pengaruhnya terhadap pasar modal) (Widoatmodjo, 2009:9). Kondisi ekonomi yang memberikan dampak bagi pasar modal dapat dilihat dari kebijakan moneter suatu negara.

Investor selalu mempertimbangkan hasil investasi yang diharapkan (*expected return*) atas investasi yang di lakukannya saat ini (*present value*) guna memperoleh keuntungan di periode yang akan datang (*future value*). Akan tetapi belum tentu hasil yang diharapkannya (*expected return*) sesuai dengan keinginan, semuanya kembali lagi kepada keadaan pasar dan harga saham yang akan datang. Dalam berinvestasi di pasar modal, investor mengharapkan capital gain dan dividen. Capital gain merupakan selisih harga pada saat jual beli sedangkan Dividen ialah hak yang di berikan oleh perusahaan kepada pemegang saham dari hasil kinerja perusahaan tersebut. Investasi pada saham memiliki return yang tinggi dengan risiko yang lebih besar dibandingkan dengan investasi pada sistem perbankan. Hal

ini karena sistem perbankan memberikan return yang lebih pasti dan stabil dengan risiko lebih rendah. Ini sesuai dengan definisi Sharpe (dalam Tandelilin, 2010).

Sebelum melakukan suatu investasi seorang investor harus melakukan analisis terlebih dahulu mengenai perusahaan-perusahaan yang akan dipilihnya, supaya dapat diambil keputusan investasi yang tepat (Abdallah, 2018). Informasi yang dibutuhkan investor dalam menganalisis return saham tidak hanya informasi dari faktor internal perusahaan, tetapi juga informasi dari faktor eksternal (Supriantikasari dan Utami, 2019). Faktor eksternal yang mempengaruhi return saham yaitu faktor makro ekonomi dan harga komoditas. Faktor ini berpengaruh terhadap kinerja operasional perusahaan (Yunita, dkk., 2018).

Dalam penelitian sebelumnya faktor makro ekonomi menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan untuk mengambil keputusan investasi di pasar modal. Makro ekonomi lainnya yang berpotensi mempengaruhi tingkat return saham adalah nilai kurs. Nurwani (2016) mengatakan nilai tukar rupiah berpengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan indeks harga saham gabungan. Hasil yang berbeda ditunjukkan dari penelitian yang dilakukan oleh Ardalia Rezeki Harsono & Saparila Worokinasih (2018) mengatakan nilai tukar rupiah memiliki pengaruh negatif terhadap IHSG. Candy dan Anton Winardy (2019) Hasil penelitian lainnya menunjukkan bahwa, nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap stock return.

Mirayanti dan Wirama (2017) Kenaikan inflasi akan menyebabkan semakin meningkatnya harga-harga barang, dengan demikian perusahaan yang berada pada sektor komoditas akan mengalami penambahan biaya produksi yang mengakibatkan penurunan return saham perusahaan tersebut. Candy dan Anton Winardy (2019), Kurniasari, dkk., (2018) dan Zakiyah, (2019) hubungan antara inflasi dan return saham memiliki hubungan positif dengan nilai return saham. Sementara Lindayani dan Dewi (2016) dan Andyani dan Mustanda, (2018) menemukan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

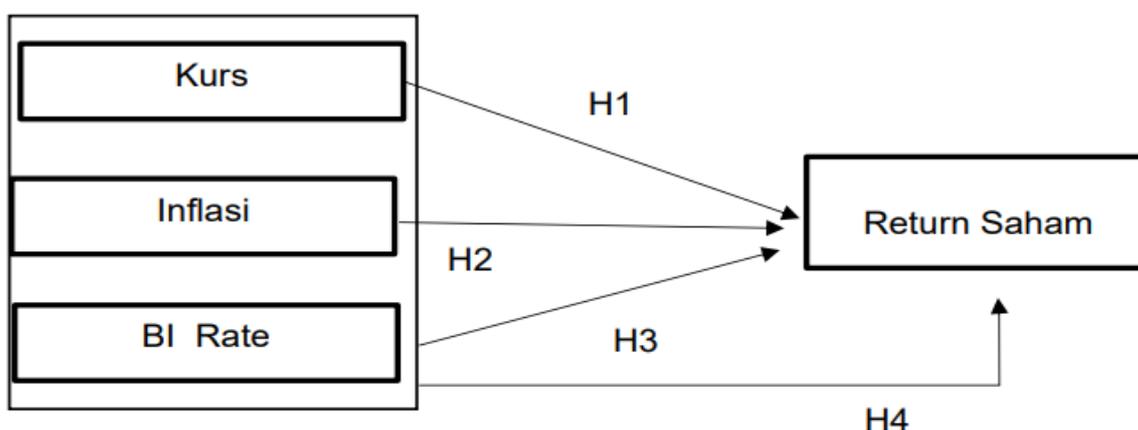
Bank Indonesia merupakan lembaga yang membuat kebijakan moneter yaitu suku bunga Bank Indonesia (BI 7 Days). BI Rate atau BI 7 Days adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. BI 7 Days diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi

moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter. Dalam studi empiris dimana hasil penelitian yang dilakukan oleh Maslikha, dkk (2017) mengatakan bahwa terdapat pengaruh negatif dan signifikan dari BI 7 Days terhadap IHSG. Candy dan Anton Winardy (2019) penelitian menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *stock return*.

Berdasarkan hal tersebut maka perlu untuk mengadakan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh Kurs, Inflasi dan Suku Bunga, terhadap return saham properti di Bursa Efek Indonesia”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan mampu menjelaskan baik secara teoritis maupun pendekatan hasil-hasil dari penelitian terdahulu. Gambar 1 menunjukkan hubungan berbagai variabel yang meliputi variabel kurs, inflasi, nilai kurs, BI rate sebagai variabel independen terhadap return saham sebagai variabel dependen pada sektor property. Sehingga kerangka pemikiran teoritis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Sumber : Diolah penulis, 2022

Gambar 1. Kerangka Teoritis

Hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Hipotesa 1

Ha: Tidak terdapat pengaruh kurs terhadap return saham properti periode tahun 2017-2021

H1: Terdapat pengaruh kurs terhadap return saham properti periode 2017-2021

Hipotesa 2

Ha: Tidak terdapat pengaruh inflasi terhadap return saham properti periode tahun 2017-2021

H1: Terdapat pengaruh Inflasi terhadap harga saham properti periode 2017-2021

Hipotesa 3

Ha: Tidak terdapat pengaruh BI rate terhadap return saham properti tahun 2017- 2021

H1: Terdapat pengaruh BI rate terhadap return saham properti tahun 2017-2021

Hipotesa 4

Ha: Tidak terdapat pengaruh secara simultan kurs, inflasi, BI rate terhadap return saham properti periode 2017-2021

H1: Terdapat pengaruh secara simultan kurs, inflasi, BI rate terhadap return saham properti periode 2017-2021

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang spesifikasinya adalah sistematis, terencana, dan terstruktur dengan jelas sejak awal hingga pembuatan desain penelitiannya. Menurut Sugiyono (2013), metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivism, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa hubungan yang digunakan untuk menjelaskan pengaruh variabel independen, yaitu suku bunga, inflasi, dan kurs terhadap variabel dependen, yaitu return saham. Penelitian menggunakan data yang diambil dari perusahaan sektor property yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2017-2021.

Pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2011) menjelaskan bahwa *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Dari pengertian ini agar memudahkan penelitian, ditetapkan sifat-sifat dan karakteristik yang digunakan dalam penelitian ini. Kriteria dalam pemilihan sampel adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2017-2021.
2. Perusahaan property yang masuk memiliki dalam 5 besar kapitalisasi pasar periode 2017-2021

3. Perusahaan property yang masuk memiliki 5 besar dipilih kembali dengan menilai *average volume* perdagangan (12 bulan) diatas sepuluh juta lot saham untuk periode 2017-2021
4. Perusahaan property yang tidak mengalami delisting selama periode 2017-2021.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yaitu data diperoleh dari beberapa literature yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen atau data dilanjutkan dengan pencatatan dan perhitungan. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dengan menggunakan data panel. Data panel yang digunakan merupakan penggabungan dari data runtut waktu atau yang disebut *cross-section* dan data antar tempat atau yang disebut *time series*. Data yang diperlukan pada penelitian ini merupakan data bulan harga saham perusahaan, kurs, inflasi, dan BI rate untuk periode 2017- 2021. Data yang dipakai ialah data sekunder yang dimuat dan dicatat dari berbagai instansi dan lembaga yang berkompeten dalam meneliti dan mempublikasikan data-data sebagai bahan penelitian. Sumber data pada penelitian ini diantaranya bersumber dari situs bloomberg berupa data *close price* saham dari Perusahaan.

Setelah dilakukan pemilihan sampel dari sejumlah saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-20201, diperoleh 4 perusahaan yang memenuhi standar penelitian. Berikut tabel nama-nama perusahaan yang termasuk sampel pada penelitian ini:

Tabel 1. Daftar Sampel Penelitian

No.	Kode Saham	Nama Emiten
1.	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk
2.	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk
3.	BSDE	PT. Bumi Serpon Damai Tbk
4.	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlu dilakukan pemilihan model penelitian yang paling efektif dari *Common Effect Model* (CEM), *Fixed Effect Model* (FEM) dan *Random Effect Model* (REM). Persamaan regresi linear data panel yang terpilih menggunakan metode *Random Effect Model*. Hasil ini telah melalui Uji Chow, Uji Hausman, dan Uji *Langrange Multiplier*. Sehingga model paling

sesuai adalah metode *Random Effect Model*. Maka ringkasan hasil analisis regresi data panel ditampilkan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Uji Regresi Data Panel

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.020553	0.033693	0.609996	0.5425
RKURS	-2.847481	0.224604	-12.67777	0.0000
INFLASI	-1.356674	2.604087	-0.520979	0.6029
BIRATE	-0.270476	0.727454	-0.371812	0.7104
Weighted Statistics				
R-squared	0.409135	Mean dependent var	0.001413	
Adjusted R-squared	0.401624	S.D. dependent var	0.118898	
S.E. of regression	0.091973	Sum squared resid	1.996344	
F-statistic	54.47157	Durbin-Watson stat	2.166405	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Berdasarkan tabel di atas, maka persamaan regresi sebagai berikut:

$$\text{RSAHAM} = 0.020553 - 2.847481 \text{ RKURS} - 1.356674 \text{ INFLASI} - 0.270476 \text{ BIRATE}$$

Dari persamaan regresi yang telah disusun dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta pada model regresi ini adalah 0.020553. Nilai tersebut menjelaskan bahwa jika variabel-variabel independen pada penelitian bernilai 0, maka nilai return saham sebesar 0.020553 satuan.
2. Nilai koefisien regresi variabel Kurs adalah -2.847481 . Nilai ini menunjukkan bahwa jika variabel-variabel independen lain bersifat konstan, maka setiap kenaikan satu satuan nilai kurs akan diikuti dengan penurunan return saham sebesar -2.847481 satuan.
3. Nilai koefisien regresi variabel Inflasi adalah -1.356674 . Nilai ini menunjukkan bahwa jika variabel-variabel independen lain bersifat konstan, maka setiap kenaikan satu satuan nilai Inflasi akan diikuti dengan penurunan return saham sebesar -1.356674 satuan.
4. Nilai koefisien regresi variabel BIRate adalah -0.270476 . Nilai ini menunjukkan bahwa jika variabel-variabel independen lain bersifat konstan, maka setiap kenaikan satu satuan nilai BIRate akan diikuti dengan penurunan return saham sebesar -0.270476 satuan.

Tabel 3. Hasil Uji Hipotesis (Uji t)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.020553	0.033693	0.609996	0.5425
RKURS	-2.847481	0.224604	-12.67777	0.0000
INFLASI	-1.356674	2.604087	-0.520979	0.6029
BIRATE	-0.270476	0.727454	-0.371812	0.7104

Berdasarkan hasil uji statistik pada tabel diatas, maka hipotesis tersebut dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Variabel Kurs Hipotesa pertama (H1) terdapat pengaruh kurs terhadap return saham properti periode 2017-2021. Berdasarkan hasil pengujian analisis regresi di atas didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -12.67777 dan tingkat signifikan sebesar 0.0000 ($p < 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -2.847481 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan kurs terhadap return saham. Sehingga Hipotesa pertama (H1) diterima.
2. Variabel Inflasi Hipotesa kedua (H2) terdapat pengaruh inflasi terhadap harga saham properti periode 2017-2021. Berdasarkan hasil pengujian analisis regresi di atas didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -0.520979 dan tingkat signifikan sebesar 0.6029 ($p < 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -1.356674 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan inflasi terhadap return saham. Sehingga Hipotesa pertama (H2) ditolak.
3. Variabel BIRate Hipotesa kedua (H3) terdapat pengaruh BIRate terhadap harga saham properti periode 2017-2021. Berdasarkan hasil pengujian analisis regresi di atas didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -0.371812 dan tingkat signifikan sebesar 0.7104 ($p > 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -0.270476 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan BIRate terhadap return saham. Sehingga Hipotesa pertama (H3) ditolak

Tujuan dari uji F adalah untuk mengetahui apakah seluruh variabel independen mempengaruhi variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan menggunakan tingkat signifikansi 0,05 (alpha (α) = 5 %). Apabila nilai F-hitung > F-tabel maka variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen. Sedangkan jika nilai F-hitung < F-tabel maka variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

Tabel 4. Hasil Uji Signifikan Simultan (Uji F)

R-squared	0.409135	Mean dependent var	0.001413
Adjusted R-squared	0.401624	S.D. dependent var	0.118898
S.E. of regression	0.091973	Sum squared resid	1.996344
F-statistic	54.47157	Durbin-Watson stat	2.166405
Prob(F-statistic)	0.000000		

Berdasarkan tabel 4 di atas terlihat bahwa F_{hitung} sebesar 54.47157 dengan probabilitas (F-statistic) sebesar 0.000000. Nilai probabilitas tersebut sebesar $0.000000 < 0.05$ yang berarti bahwa variabel kurs, inflasi, kurs, dan BIrate secara bersama-sama berpengaruh terhadap Return Saham. Sehingga hipotesa keempat (H4) Terdapat pengaruh secara simultan kurs, inflasi, BI rate terhadap return saham properti periode 2017-2021 diterima.

Tujuan dari uji koefisien determinasi (R^2) adalah untuk mengetahui berapa persen pengaruh yang diberikan variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y). Semakin besar *adjusted R Squared* mendekati satu maka variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Tabel 5. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

R-squared	0.409135	Mean dependent var	0.001413
Adjusted R-squared	0.401624	S.D. dependent var	0.118898
S.E. of regression	0.091973	Sum squared resid	1.996344
F-statistic	54.47157	Durbin-Watson stat	2.166405
Prob(F-statistic)	0.000000		

Berdasarkan tabel 5 di atas, dapat diketahui bahwa nilai *Adjusted R-squared* sebesar 0.401624 atau 40.2% berarti return saham sektor property dapat dijelaskan oleh variabel kurs, inflasi, dan BI rate sebesar 40.2%. Sedangkan 59.8% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam model penelitian.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan pembahasan yang sudah dijelaskan, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Variabel Kurs berpengaruh signifikan dengan arah negatif terhadap return saham pada perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Hal ini tercermin dari hasil pengujian analisis regresi didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -

- 12.67777 dan tingkat signifikan sebesar 0.0000 ($p < 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -2.847481 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh signifikan kurs terhadap return saham.
2. Variabel Inflasi tidak berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Hasil pengujian analisis regresi didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -0.520979 dan tingkat signifikan sebesar 0.6029 ($p < 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -1.356674 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan inflasi terhadap return saham.
 3. Variabel suku bunga atau BI Rate tidak berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017- 2021. Hal ini tercermin dari hasil pengujian analisis regresi didapatkan nilai t_{hitung} sebesar -0.371812 dan tingkat signifikan sebesar 0.7104 ($p > 0.05$) dengan nilai koefisien regresi yaitu -0.270476 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan BI Rate terhadap return saham.
 4. Variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen, hal tercermin F_{hitung} sebesar 54.47157 dengan probabilitas (F-statistic) sebesar 0.000000. Nilai probabilitas tersebut sebesar $0.000000 < 0.05$ yang berarti bahwa variable kurs, inflasi, kurs, dan BI rate secara bersama-sama berpengaruh terhadap Return Saham, sehingga terdapat pengaruh secara simultan kurs, inflasi, BI rate terhadap return saham properti periode 2017-2021 di terima.

Rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti selanjutnya Dengan keterbatasan penulis dalam melakukan penelitian ini, diharapkan untuk penelitian selanjutnya bisa menambahkan jumlah variabel dan jumlah sampel dalam penelitian agar hasil yang diperoleh semakin akurat
2. Bagi investor Dalam keputusan berinvestasi di saham di pasar modal, investor tidak hanya mempertimbangkan faktor fundamental dan teknikal analisis namun juga mempertimbangkan dan menganalisis kondisi faktor makro ekonomi domestik dan makro ekonomi global.

REFERENSI

- Adnyana., & Made., I. (2020). *Manajemen Investasi dan Portofolio*. Jakarta: Lembaga Penelitian Universitas Nasional.
- Astuty, F., Sitopu, E., & Barus, A. F. (2022). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Inflasi, Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Return Saham Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Dibursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 3(3), 1031- 1043.
- Defawanti, A. R., & Paramita, R. S. (2018). Pengaruh Kinerja Keuangan, Tingkat Bunga dan Inflasi Terhadap Return Saham Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 6(3), 183-196.
- Digdowniseiso., & Kumba. (2016). *Ekonomi Makro*. Jakarta: Lembaga Penelitian Universitas Nasional.
- Hidayat., & Wahyu, W. (2019). *Konsep Dasar Investasi dan Pasar Modal*. Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Lubis., Pardamean., & Zulam., S. B. (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Investasi Di Indonesia. *Jurnal perspektif ekonomi Darussalam*, 2(2).
- Musthafa. (2017). *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: CV. Andi OFFSET.
- Nuzula., Firdaus., N., & Nurlaily., F. (2020). *Dasar-Dasar Manajemen Investasi*. Malang: UB Press.
- Ong, A. M. W. (2020). Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Inflasi dan IHSG Terhadap Return Saham Perusahaan Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2018 (Doctoral dissertation, Universitas Widya Kartika).
- Permaysinta, E., & Sawitri, A. P. (2021). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Return Saham. *Jurnal Neraca: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Ekonomi Akuntansi*, 5(1), 41-47.
- Prowanto., Embun., & Herlianto, D. (2020). *Manajemen Investasi dan Portofolio*. . Yogyakarta: Goysen Publishing.

- Suriyani, N. K., & Sudiarta, G. M. (2018). Pengaruh tingkat suku bunga, inflasi dan nilai tukar terhadap return saham di Bursa Efek Indonesia (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Tenreng., Mariana., & Idrus, A. (2022). *Ekonomi Makro*. Jakarta: CV. Syakir Media Press, Cet.1.
- Veritia, et. al. (2019). Teori Ekonomi Makro. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS.
- Yusuf, M. A. (2014). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan. Jakarta : prenadamedia group.