

## INFLASI, SUKU BUNGA DAN RESESI TERHADAP KINERJA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Fitriaty<sup>1)\*</sup>, Muhammad Haris Saputra<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jambi, Kota Jambi

<sup>2)</sup>Manajemen, Fakultas Ilmu Manajemen dan Bisnis, Universitas Dinamika Bangsa, Kota Jambi  
e-mail: fitriaty@unja.ac.id<sup>1)\*</sup>, mharissaputra97@gmail.com<sup>2)</sup>

### **Abstrak**

*Kenaikan inflasi pasca pandemi mencapai 6%, tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia yang sudah mengalami kenaikan, isu resesi global tahun 2023 yang disebabkan tingginya inflasi, kenaikan suku bunga yang agresif dan kondisi geopolitik serta ekonomi dunia. Indeks kinerja saham sector property dan real estate yang masih mengalami penurunan hingga tahun 2022. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh inflasi, tingkat suku bunga dan isu resesi terhadap kinerja saham sector property dan real estate di Bursa efek Indonesia. Jenis penelitian ini kuantitatif deskriptif menggunakan regresi liner berganda dengan variable dependen kinerja saham perusahaan sector property dan real estate, variable independen inflasi, suku bunga dan isu resesi global. Hasil penelitian ini menemukan bahwa inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap kinerja saham, sedangkan suku bunga dan isu resesi memiliki pengaruh negative dan signifikan terhadap kinerja saham.*

**Kata kunci:** Inflasi, Suku Bunga, Resesi, Kinerja Saham

### **Abstract**

*The increase of inflation in post-pandemic reached 6%, the Bank Indonesia interest rate which has increased, the issue of a global recession in 2023 caused by high inflation, an aggressive interest rates and geopolitical conditions and the world economy. The stock performance index of the property and real estate sector will still experience a decline until 2022. This study aims to analyze the effect of interest rate inflation and recession issues on the performance of property and real estate sector shares on the Indonesia Stock Exchange. This research is descriptive quantitative that tests the hypothesis using multiple linear regression with the dependent variable the performance of company stocks in the property and real estate sector, the independent variables inflation, interest rates and the issue of global recession. The results of this study found that inflation had no effect on stock performance, while interest rates and recession issues had a negative and significant effect on stock performance.*

**Keywords:** Inflation, Interest Rates, Recession, Stock Performance.

## 1. PENDAHULUAN

Pasar modal memiliki fungsi sebagai sistem terorganisir yang penting untuk aliran modal, diperoleh melalui ekuitas atau hutang. Pasar modal menyediakan opsi pendanaan yang beragam dengan menyatukan para pelaku atau actor yaitu pembeli, penjual, investor, pemberi pinjaman, peminjam, dan pengusaha untuk memenuhi kebutuhan keuangan. Pasar modal di Indonesia saat ini sedang berada dalam tahap pertumbuhan. Awal tahun 2022, kinerja pasar modal Indonesia dinilai positif, di tengah kondisi perekonomian global yang

tidak pasti. Hal ini dibuktikan dari penambahan jumlah investor, perusahaan tercatat, serta kenaikan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Pada Oktober 2022 terdapat 9,8 juta investor di pasar modal. Jumlah ini bertambah 2,3 juta investor dari posisi akhir tahun 2021. Jumlah perusahaan tercatat, sejak awal tahun 2022 terdapat 44 perusahaan baru yang melantai di BEI. Dengan penambahan tersebut, kini terdapat 810 perusahaan yang tercatat di BEI. Kinerja IHSG pada 2022 tercatat mengalami pertumbuhan sebesar 6,51 (Ramli, 2022).

Saham merupakan surat berharga yang paling populer dan dikenal luas di masyarakat yang diperjual belikan dipasar modal. Saham yang dikenal dalam kegiatan sehari-hari dan yang paling aktif diperjual belikan di bursa efek Indonesia adalah saham biasa yang dikenal dengan istilah (*common stock*) (Putri, 2015). Saham juga merupakan salah satu alternatif keputusan pendanaan bagi institusi, masyarakat dan perusahaan. Kinerja saham dilihat berdasarkan harga saham perusahaan (Brigham & Ehrhardt, 2013). Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan, maka diindikasikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dan memiliki prospek kedepan yang menjanjikan . Hal ini akan menarik minat investor untuk membeli saham perusahaan, baik mengharapkan *capital gain* atau dividen dari saham yang dibeli. Harga suatu saham perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya faktor mikro dan makro ekonomi. Faktor mikro ekonomi meliputi kinerja perusahaan yang masih dapat dikendalikan oleh perusahaan. Akan tetapi, faktor makro ekonomi berasal dari luar perusahaan yang tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan (Tandelilin, 2017). Faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham diantaranya adalah inflasi, suku bunga nilai tukar dan adanya asimetris informasi (Hartono, 2017).

Inflasi merupakan kenaikan harga, yang dapat dikatakan sebagai penurunan daya beli dari waktu ke waktu. Tingkat di mana daya beli turun dapat tercermin dalam kenaikan harga rata-rata barang dan jasa yang dipilih selama beberapa periode waktu. Kenaikan harga, yang sering dinyatakan sebagai persentase, menandakan bahwa satu unit yang dibeli dengan jumlah uang yang sama hanya dapat membeli lebih sedikit dari pada periode sebelumnya. Inflasi disebabkan karena mencetak dan memberikan lebih banyak uang kepada masyarakat, secara hukum mendevalusi (mengurangi nilai) mata uang tender yang sah, meminjamkan uang baru sebagai kredit rekening cadangan melalui sistem perbankan dengan membeli obligasi pemerintah dari bank di pasar sekunder.

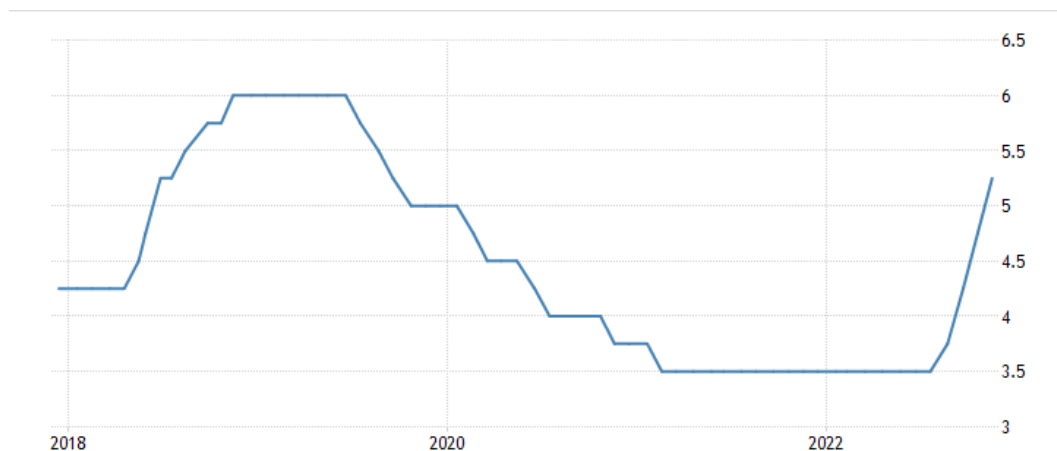


Gambar 1 Tingkat Inflasi Indonesia 2018-2022

Sumber: <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/interest-rate>

Gambar 1 tingkat inflasi di Indonesia pada tahun 2018 hingga tahun 2019 cenderung stabil. Pada tahun 2020 hingga 2021 saat masa covid-19 inflasi mengalami penurunan hingga mencapai 1,5%. Hingga pada awal 2022 inflasi mengalami kenaikan dari 1,5% hingga mencapai 6% hal ini menandakan bahwa efek dari pandemic yang sudah mulai mereda membuat tingginya inflasi, menurut data BPS 2022 kenaikan inflasi terjadi karena adanya kenaikan harga yang ditunjukkan oleh naiknya sebagian besar indeks kelompok pengeluaran, yaitu: pakaian dan alas kaki sebesar 0,20%, perumahan, air, listrik, dan bahan bakar rumah tangga sebesar 0,16%, perlengkapan, peralatan dan pemeliharaan rutin rumah tangga sebesar 0,35%, kesehatan sebesar 0,57%, transportasi sebesar 8,88%, rekreasi, olahraga, dan budaya sebesar 0,31%, pendidikan sebesar 0,21%; penyediaan makanan dan minuman dan restoran sebesar 0,57%, dan kelompok perawatan pribadi dan jasa lainnya sebesar 0,28%.

Suku bunga merupakan salah satu komponen dalam penelian keputusan penting investasi (Bodie et al., 2014) meningkatnya tingkat bunga akan menurunkan nilai sekarang dari pendapatan dividen di masa datang, sehingga kondisi ini akan menurunkan harga saham di pasar modal. Sehingga Investor lebih suka menempatkan uang dalam bentuk investasi lain, seperti dengan menyimpan uangnya di bank dibandingkan menginvestasikannya dalam bentuk saham karena berinvestasi di bank dalam bentuk deposito dengan catatan bunga yang ditawarkan oleh Bank lebih besar dari return yang diperoleh di pasar modal (Fitriaty et al., 2022). Suku bunga yang terlalu tinggi akan mempengaruhi nilai sekarang (*present value*) aliran kas perusahaan, sehingga kesempatan-kesempatan investasi yang ada tidak akan menarik lagi (Yuliaratih & Artini, 2018).



Gambar 2 Tingkat Suku Bunga Bank di Indonesia 2018-2022

Sumber: <https://id.tradingeconomics.com/indonesia/inflation-cpi>

Gambar 2 tingkat suku bunga Bank Indonesia berdasarkan 5 tahun terakhir, pada tahun 2018 hingga tahun 2019 akhir suku bank mengalami kenaikan mencapai 6%, pada tahun 2019 akhir menurun menjadi 5%. Pada tahun 2020 hingga tahun 2022 bulan februari suku bunga mengalami penurunan signifikan hal ini dampak dari pandemi covid-19, agar menjaga kestabilan perekonomian Gubernur Bank Indonesia menerapkan kebijakan dengan melakukan penyesuaian tingkat suku bunga yang dikenal dengan *BI 7-Day Reverse Repo Rate* dari 4,5% hingga mencapai 3,5%. Dari bulan april hingga November 2022 tingkat suku bunga sudah mencapai ke posisi awal pada tahun 2018 hal ini karena Bank Indonesia menjaga stabilitas dan momentum pemulihan ekonomi dengan

memperkuat operasi moneter melalui kenaikan struktur suku bunga di pasar uang sesuai dengan kenaikan suku bunga BI7DRR tersebut untuk menurunkan ekspektasi inflasi dan memastikan inflasi inti kembali ke sasarannya, memperkuat stabilisasi nilai tukar Rupiah sebagai bagian untuk pengendalian inflasi dengan intervensi di pasar valas baik melalui transaksi spot, Domestic Non Deliverable Forward (DNDF), serta pembelian/penjualan Surat Berharga Negara (SBN) di pasar sekunder (Mutia, 2022).

Ekonomi dunia dihantui oleh resesi global pada tahun 2023. Badai ekonomi atau *perfect storm* akan menghantui hampir seluruh negara, termasuk Indonesia. Perekonomian global dibayangi ancaman resesi yang dipicu krisis pangan, energi, finansial serta konflik geopolitik Ukraina vs Rusia (Khairunnisa, 2022). Badai ekonomi ini akan berdampak pada sektor ekonomi, seperti sektor properti. Selain itu Isu resesi dunia di 2023 terus menguat. Disebabkan inflasi yang tinggi, bank sentral di berbagai negara menaikkan suku bunga dengan agresif (Pransuamitra, 2022).

IDX Sektor Properti & Real Estate (IDXPROPERT) merupakan indeks dari sector Sektor Properti dan Real Estate mencakup perusahaan Pengembang Properti dan Real Estate dan perusahaan yang menyediakan Jasa Penunjangnya yang terdiri dari 79 perusahaan terdaftar di Bursa efek Indonesia. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti real estate dan konstruksi bangunan mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.

### IDX Sector Properties & Real Estate



Gambar 3 Kinerja Saham Sekto Properti dan Real Estate

Sumber: <https://www.google.com/finance/quote/IDXPROPERT:IDX?sa=X&ved=2ahUKEwi4ytnTq8P7AhVySGwGHXuBBPwQ3ecFegQICRAg>

Gambar 3 Kinerja Saham Sektor Properti dan Real Estate tahun 2020 hingga 2022 konsisten mengalami penurunan, pada bulan Agustus kinerja saham sector property dan real estate mulai mengalami kenaikan efek dari pulihnya perekonomian dampak dari covid-19. kinerja indeks IDX Sector Properties & Real Estate (IDXPROPERT) ta hun berjalan per Juli 2022 negatif 10,8%, jauh tertinggal kinerja Indeks Harga Saham Gabung-

an (IHSG) yang naik 5,6%. Pandemi yang berkepanjangan dan kemudian disertai akselerasi inflasi, kenaikan suku bunga, dan risiko resesi global terus menekan daya beli konsumen yang akan membeli rumah baru (Rizali, 2022).

Kenaikan harga-harga barang dan jasa akan mengakibatkan terjadinya inflasi yang mendorong kenaikan suku bunga, sehingga beban pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meningkat. Tetapi, Indonesia sebagai negara penghasil komoditas diuntungkan dengan meningkatnya pendapatan masyarakat pemilik perusahaan dan pekerja di sektor komoditi. Kekhawatiran akan kenaikan inflasi juga tidak relevan untuk investasi properti atau saham (Rizali, 2022). Properti sebagai aset riil adalah salah satu instrumen yang paling sesuai untuk *hedging* terhadap inflasi tinggi, sedangkan perusahaan-perusahaan yang unggul, mempunyai kemampuan untuk menaikkan harga-harga produknya ketika terjadi inflasi. Karena itu investasi di saham perusahaan unggulan properti dalam jangka panjang memiliki imbal hasil yang lebih tinggi dari inflasi.

Berdasarkan fenomena yang diuraikan dan penelitian terdahulu terkait pengaruh inflasi, suku bunga, resesi terhadap kinerja saham sector property dan real estate. Inflasi, suku bunga dan resesi sangat erat dengan daya beli masyarakat. Ketika daya beli dan kondisi ekonomi masyarakat rendah tentu akan berdampak pada penurunan kinerja perusahaan property dan real estate, kinerja perusahaan yang menurun tentunya akan berdampak pada harga saham. Sehingga penelitian ini memiliki tujuan untuk

## **2. KAJIAN PUSTAKA / KAJIAN TEORI**

### **Pasar Modal**

Pasar modal merupakan kegiatan yang berkaitan dengan penawaran umum perdagangan efek (saham, obligasi dan surat berharga lainnya), perusahaan yang sudah go publik dan sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang di terbitkan oleh *underwriter*. Pasar modal menurut (Tandelilin, 2017) dibedakan menjadi dua definisi pertama definisi dalam arti luas merupakan Sistem keuangan yang terorganisasi, termasuk bank-bank komersial dan semua perantara di bidang keuangan, serta surat berharga. Kedua, definisi dalam arti menengah merupakan pasar yang terorganisasi dan lembaga-lembaga yang memperdagangkan warkat-warkat kredit (biasanya yang berjangka waktu lebih dari satu tahun) termasuk saham-saham, obligasi-obligasi, pinjaman berjangka hipotek, dan tabungan serta deposito berjangka. Ketiga, definisi pada arti sempit pasar modal merupakan pasar terorganisasi yang memperdagangkan saham-saham serta obligasi-obligasi dengan memakai jasa berasal pialang, komisioner serta para *underwriter* (penjamin). Sehingga dapat di definisikan bahwa pasar modal adalah tempat atau wadah bertemunya permintaan serta penawaran terhadap modal, baik bentuk ekuitas maupun dalam bentuk utang.

### **Harga Saham**

Saham adalah surat berharga yang paling populer dan dikenal luas di masyarakat yang diperjual belikan dipasar modal (Putri, 2015) . Saham yang dikenal dalam kegiatan sehari-hari dan yang paling aktif diperjual belikan di bursa efek Indonesia adalah saham biasa yang dikenal dengan istilah (*common stock*). Saham juga merupakan salah satu alternatif keputusan pendanaan bagi institusi, masyarakat dan perusahaan. Kinerja saham dilihat berdasarkan harga saham perusahaan (Brigham & Ehrhardt, 2013).

Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan, maka diidikasikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dan memiliki prospek kedepan yang menjanjikan (Fitriaty et al., 2022). Hal ini akan menarik minat investor untuk membeli saham perusahaan, baik mengharapkan *capital gain* atau dividen dari saham yang dibeli.

Harga suatu saham perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya faktor mikro dan makro ekonomi. Faktor mikro ekonomi meliputi kinerja perusahaan yang masih dapat dikendalikan oleh perusahaan. Akan tetapi, faktor makro ekonomi berasal dari luar perusahaan yang tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan (Tandelilin, 2017). Faktor makro ekonomi yang mempengaruhi harga saham diantaranya adalah inflasi, suku bunga nilai tukar dan adanya asimetris informasi (Hartono, 2017).

### **Inflasi**

Inflasi merupakan kenaikan harga, yang dapat dikatakan sebagai penurunan daya beli dari waktu ke waktu (Susanto, 2015). Tingkat di mana daya beli turun dapat tercermin dalam kenaikan harga rata-rata barang dan jasa yang dipilih selama beberapa periode waktu. Kenaikan harga, yang sering dinyatakan sebagai persentase, menandakan bahwa satu unit yang dibeli dengan jumlah uang yang sama hanya dapat membeli lebih sedikit dari pada periode sebelumnya. Inflasi disebabkan karena mencetak dan memberikan lebih banyak uang kepada masyarakat, secara hukum mendevaluasi (mengurangi nilai) mata uang tender yang sah, meminjamkan uang baru sebagai kredit rekening cadangan melalui sistem perbankan dengan membeli obligasi pemerintah dari bank di pasar sekunder.

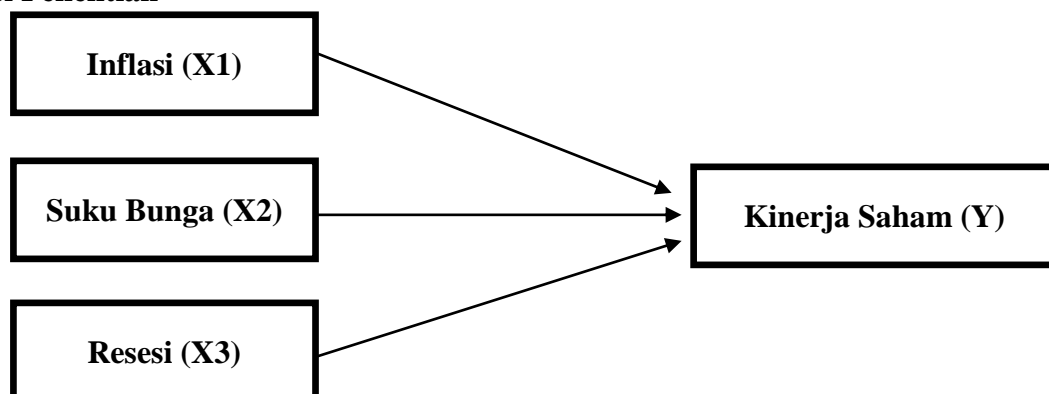
### **Tingkat Suku Bunga**

Suku bunga bank diartikan sebagai balas jasa (*return*) yang diberikan bank kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya (Brigham & Ehrhardt, 2013). Suku Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayarkan oleh bank kepada nasabah yang memiliki simpanan dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank jika nasabah yang memperoleh fasilitas pinjaman. Hubungan antara tingkat suku bunga bank terhadap keputusan investor adalah apabila suku bunga bank tinggi maka investor akan memilih memasukan dana yang dimilikinya untuk dikelola Bank dengan *return* atau bunga yang tinggi . Tingkat suku bunga rendah tentu membuat investor lebih memilih berinvestasi di pasar modal karena bunga bank yang rendah sehingga *return* yang diperoleh juga rendah (Islami Hafizal, 2018).

### **Resesi**

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendefinisikan resesi sebagai suatu kondisi di mana perekonomian suatu negara sedang memburuk, yang terlihat dari produk domestik bruto (PDB) negatif, pengangguran meningkat, pertumbuhan ekonomi riil bernilai negatif selama dua kuartal berturut-turut. Sedangkan Forbes mendefinisikan resesi sebagai penurunan signifikan dalam kegiatan ekonomi yang berlangsung selama berbulan-bulan atau bahkan bertahun-tahun. Selama resesi ekonomi, orang kehilangan pekerjaan, perusahaan membuat lebih sedikit penjualan dan output ekonomi negara secara keseluruhan menurun.

### **Model Penelitian**



### 3. METODE PENELITIAN

#### Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan adalah perusahaan *Real Estate* dan *Property* periode 2018-2022. Perusahaan yang termasuk kedalam saham atau emiten di indeks sector property dan real estate (IDXPROPERT). Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari, inflasi dari data BPS, suku bunga diperoleh dari data BPS dan BI *seven day rate*, kinerja indeks saham *property* dan *real eatate* yang diperoleh dari id.investing.com.

#### Metode Anlisis Data

##### Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan analisis regresi, peneliti melakukan uji asumsi klasik yang terdiri atas uji normalitas, uji heteroskedastisitas, dan uji multikolinieritas.

##### Uji normalitas

Menurut Ghozali, (2018:161) uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Uji statistik yang digunakan untuk menguji normalitas adalah *One sample Kolmogorov-smirnov Test*.

##### Uji heteroskedastisitas

Dilakukan dengan melihat scatterplot, apabila terdapat titik yang membentuk pola tertentu maka terdapat gejala heteroskedastisitas.

##### Uji autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya) (Ghozali, 2018:111). Autokorelasi terjadi karena observasi yang berurutan sepanjang waktu berkaitan satu sama lainnya. Uji autokorelasi dilakukan dengan metode Durbin Watson (DW).

##### Uji multikolinieritas

Uji multikolinieritas dilakukan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen (Ghozali, 2018:107). Model regresi yang baik sebenarnya tidak terjadi korelasi antara variabel independen. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinieritas dapat dilihat dari nilai variance inflation factor (VIF) dan tolerance. Suatu model regresi yang bebas multikolinieritas adalah yang mempunyai nilai VIF0,1. Jika nilai VIF>10 dan nilai tolerance.

#### Analisis Regresi Linier Berganda

Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda. Analisis regresi linear berganda merupakan analisis untuk mengetahui pengaruh variabel bebas (*independen*) yang jumlahnya lebih dari satu terhadap satu variabel terikat (*dependen*). Model analisis regresi linear berganda digunakan untuk menjelaskan hubungan dan seberapa besar pengaruh variabel-variabel bebas (*independen*) terhadap variabel terikat (*dependen*) (Ghozali, 2018:95).

##### Uji Hipotesis

Variable independen adalah Kinerja Saham (Y), Inflasi (X<sub>2</sub>), suku bunga (X<sub>3</sub>) dan *isu resesi* (X<sub>4</sub>) . Persamaan regresi linear berganda dapat disajikan sebagai berikut:

$$\text{Rumus : } Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e_i$$

Y = Kinerja saham

$\beta$  = konstanta

X<sub>1</sub> = Inflasi

X<sub>2</sub> = Suku Bunga  
X<sub>3</sub> = Resesi  
E = eror

Setelah dilakukan regresi analisis yang dilakukan adalah melihat hasil secara simultan menggunakan uji F (ANOVA), dan secara parsial menggunakan uji t dan terakhir melihat koefisien determinasi untuk melihat berapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### Uji Asumsi Klasik

##### Uji Normalitas Data

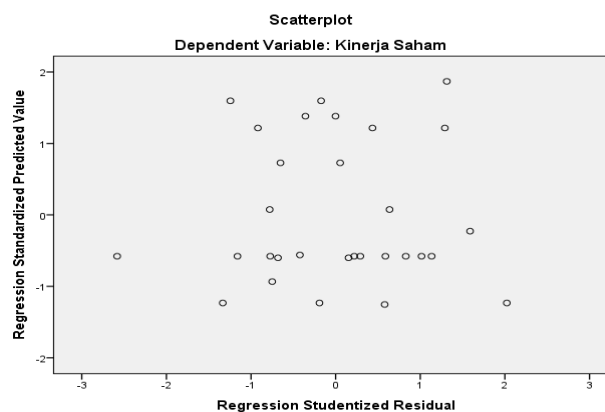
**Tabel 1 Uji Normalitas Data**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		30
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std.	711.6743179
	Deviation	5
Most Extreme Differences	Absolute	.076
	Positive	.076
	Negative	-.060
Kolmogorov-Smirnov Z		.414
Asymp. Sig. (2-tailed)		.996
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		

Berdasarkan hasil *One sample Kolmogorov-smirnov Test* diperoleh hasil signifikansi di atas 0,05 yaitu 0,996 yang menandakan bahwa data dalam penelitian ini sudah berdistribusi normal.

##### Uji Heteroskedastisitas

:



**Gambar 4 Scatterplot Uji Heteroskedastisitas**

Jika dilihat dari *scatterplot* tidak ada titik titik yang membentuk pola tertentu, titik titik menyebar sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.



### Uji Autokorelasi

**Tabel 2 Uji Autokorelasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
	.399 <sup>a</sup>	.159	.062	751.61185	1.650

Berdasarkan hasil uji Durbin-Watson, maka dapat disimpulkan bahwa tidak gejala autokorelasi didalam penelitian ini karena nilai du berada diantara -2 dan 2. Berdasarkan hasil koefisien determinasi dilihat dari nilai R-square Variabel independend dapat mejelaskan 15,90% dari kinerja saham sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar penelitian ini.

### Uji multikolinieritas

**Tabel 3 Uji Multikolinieritas**

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Inflasi	.642	1.558
	Suku Bunga	.701	1.427
	Resesi	.634	1.576

Hasil uji multikolinieritas diperoleh bahwa tidak ada gejala multikolinieritas yang terjadi dalam penelitian ini hal ini karena nilai tolerance dan VIF berda dibawah kriteria yang ditentukan yaitu nilai VIF < 10 atau nilai Tolerance > 0,01, sehingga dalam penelitian ini memiliki model yang terbaik karena tidak terdapat gejala multikolinieritas

### Uji Simultan

**Tabel 4 Uji ANOVA**  
ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2756083.709	3	918694.570	3.624	.003 <sup>b</sup>
	Residual	14709433.758	26	565747.452		
	Total	17465517.467	29			

a. Dependent Variable: Kinerja Saham

b. Predictors: (Constant), Resesi, Suku Bunga, Inflasi

Berdasarkan hasil uji F diperoleh nilai F 3,3624 dan nilai signifikansi 0,003 yang berada dibawah 0,05 artinya bahwa inflas, tingkat suku bunga secara simultan terhadap kinerja saham.

### Uji Hipotesis

**Tabel 5 Hasil Regresi Berganda**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	161.653	306.639		.527	.603
	Inflasi	202.203	119.760	.379	1.688	.103
	Suku Bunga	-2.060	1.129	-.392	-	.080
	Resesi	-693.517	365.490	-.428	-	.069
					1.898	
	Kinerja Saham					

Sumber: data diolah, 2022

Berdasarkan hasil uji parsial menggunakan analisis regresi berganda diperoleh bahwa inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja saham dilihat dari nilai signifikansi diatas 0,10 yaitu 0.103 dengan koefisien bernilai positif yaitu 202.203. Suku bunga dan resesi memiliki pengaruh negative signifikan terhadap kinerja saham sector property dan real estate hal ini dilihat dari nilai signifikansi lebih besar dari 0,10 dengan nilai 0,080 dan 0,69 dengan nilai koefisien bernilai negatif.

## **Pembahasan**

### **Inflasi Terhadap Kinerja Saham Sector Property Dan Real Estate**

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini menemukan bahwa Inflasi tidak berpengaruh terhadap kinerja saham sector property dan real estate hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Wardani & Devita, 2016), (Putri, 2015) dan (Susanto, 2015). Setiap perubahan harga pasar karena inflasi tidak akan mempengaruhi profit perusahaan sector property dan real estate, sehingga investor enggan untuk menanamkan dananya di perusaha. Kemampuan perusahaan dalam mengelola kinerja keuangannya menyebabkan perusahaan tidak terkena dampak inflasi yang terjadi. Kemampuan tersebut menyebabkan kepercayaan investor tetap terjaga dan tidak menurun karena goncangan makro ekonomi (inflasi). Sector property dan real estate merupakan salah satu cara untuk melakukan investasi, dan produk dari sector ini tentunya akan mengalami kenaikan harga mengikuti inflasi, sehingga dalam penelitian ini inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja saham sektor property dan real estate.

Hasil yang berbeda ditemukan oleh (Sumaryoto et al., 2020) menemukan bahwa Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham yang diukur dengan PBV. Tingkat laju inflasi ditentukan oleh kekuatan permintaan serta penawaran yang mencerminkan perilaku para pelaku pasar. Inflasi dan *return* saham menunjukkan hubungan yang tidak searah (negatif) artinya setiap kenaikan Inflasi akan diikuti oleh penurunan *returns* saham. Sebaliknya, setiap penurunan inflasi akan mengakibatkan kenaikan *return* saham (Yuliaratih & Artini, 2018). Sedangkan penelitian (Wijaya, 2018) menemukan hasil bahwa semakin baik laju inflasi, semakin tinggi indeks harga saham property dan real estate.

### **Suku Bunga Terhadap Kinerja Saham Sector Property Dan Real Estate**

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini menemukan bahwa suku bunga berpengaruh negative terhadap kinerja saham sector property dan real estate. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang ditemukan oleh (Susanto, 2015). Pengaruh suku bunga dengan kinerja saham merupakan sinyal negatif terhadap harga saham. Dimana jika suku bunga mengalami kenaikan maka harga saham akan turun dan sebaliknya jika suku bunga turun maka harga saham akan meningkat. Suku bunga BI rate menjadi patokan bagi investor untuk mengestimasi apakah nantinya suku bunga bank seperti suku bunga deposito atau suku bunga kredit akan naik atau turun. Selain itu dengan adanya kenaikan suku bunga acuan maka akan menyebabkan kenaikan bunga untuk kredit perumahan sehingga minat masyarakat untuk melakukan pembelian rumah impian menjadi tertunda karena terhalang oleh bunga kredit yang tinggi.

Hasil yang berbeda ditemukan oleh (Wardani & Devita, 2016) dan (Yuliaratih & Artini, 2018) suku bunga SBI tidak berpengaruh terhadap harga saham disebabkan karena perusahaan- perusahaan yang memberikan dividen yang cukup tinggi bagi pemegang sahamnya juga menjadi salah satu stimulus bagi investor untuk berinvestasi dalam bentuk surat berharga di pasar uang. Tingginya tingkat suku bunga tidak berdampak pada menurunnya penjualan saham sektor *property* dan *real estate*. *Investor* tidak tertarik

dengan tingkat suku bunga yang tinggi dan *investor* lebih memilih untuk menginvestasikan modal nya ke *sector property* dan *real estate* karena *investor* menganggap keuntungan yang diperoleh dari suku bunga, sifatnya adalah keuntungan jangka pendek dan *returnnya* kecil. *Investor* lebih tertarik menginvestasikan modalnya kedalam sektor *property* dan *real estate* karenaberanggapan bahwa untuk jangka panjang investasi di sektor *properrty* akan lebih menjanjikan yang berarti akan memperoleh keuntungan jadiwalaupun tingkat suku bunga meningkat *investor* tetap tidak menarik dananya. (Kristian et al., 2022)

### **Resesi Terhadap Kinerja Saham Sector Property Dan Real Estate**

Hasil penelitian menemukan bahwa resesi memiliki pengaruh negative terhadap kinerja saham sector property dan real estate. Hasil penelitian ini sesuai dengan temua penelitian yang dilakukan oleh (Huawei, 2022; dan Kroencke, 2022). Resesi merupakan kondisi penurunan signifikan dalam kegiatan ekonomi yang berlangsung selama berbulan-bulan atau bahkan bertahun-tahun. resesi ekonomi berdampak pada kehilangan pekerjaan, perusahaan membuat lebih sedikit penjualan dan output ekonomi negara secara keseluruhan menurun. Tentunya hal ini berdampak pada daya beli masyarakat dan prioritas innvestasi. Sector property dan real estate ini menjadi pilihan prioritas ketika kondisi ekonomi tumbuh dan stabil. Ketika perekonomian tidak stabil maka pertumbuhan kinerja perusahaan ini menjadi menurun karena minat masyarakat untuk membeli produk dari sector ini tidak terlalu tinggi. Hal inilah alasan kenapa resesi memiliki pengaruh negative terhadap kinerja saham sector property dan real estate.

## **5. SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

1. Secara simultan inflasi, suku bunga dan resesi terhadap kinerja saham sector properti dan real estate.
2. Secara parsial inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap kinerja saham, suku bunga dan resesi memiliki pengaruh negative terhadap kinerja saham sector proper dan real estate.

### **Saran**

Bagi investor dapat menjadikan masukan untuk melihat pengaruh inflasi, suku bunga dan resesi terhadap kinerja saham sector proper dan real estate. Bagi penelitian selanjutnya bisa menambah sektor yang lain seperti farmasi, teknologi atau sektor yang terdampak covid-19. Menambah teori - teori terbaru dan menguji faktor lain yang dapat memengaruhi kinerja saham property dan real estate.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bodie, Kane, & Marcus. (2014). *Investment. Tenth Edition* (10th ed.). McGraw-Hill. Education.
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2013). *Financial management: Theory & practice*.
- Fitriaty, Saputra, M. H., & Elliyana, D. (2022). *Analisis Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Selama Covid-19*. 11(02), 324–334.
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS*. 25 (S. Rahadrjo (ed.)). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hartono, J. (2017). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi ke 11* (ke 11). BPF.
- Huawei, T. (2022). Does gross domestic product , inflation , total investment , and exchanges rate matter in natural resources commodity prices volatility. *Resources Policy, June*, 103013. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2022.103013>

- Islami Hafizal, R. Z. C. (2018). Pengaruh Suku Bunga, Kurs dan Inflasi Terhadap Cadangan Devisa Indonesia. *JIM) Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Unsyiah*, 3(1), 1–10.
- Khairunnisa. (2022, October 24). Ancaman Resesi Global 2023, Bagaimana Nasib Industri Properti? *Okezone*.  
<https://economy.okezone.com/read/2022/10/24/470/2693372/ancaman-resesi-global-2023-bagaimana-nasib-industri-properti>
- Kroencke, T. A. (2022). Recessions and the stock market R. *Journal of Monetary Economics*, 131(May 2018), 61–77. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2022.07.004>
- Mutia, A. (2022). BI Kembali Naikkan Suku Bunga Acuan Jadi 4,25% di September 2022. *Kata Data*. <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/09/22/bi-kembali-naikkan-suku-bunga-acuan-jadi-425-di-september-2022>
- Pransuamitra, P. A. (2022, October 21). Resesi Ada Jenisnya, Yang Paling Ngeri Bakal Terjadi di 2023? *CNBC Indonesia*.  
<https://www.cnbcindonesia.com/market/20221020195946-17-381432/resesi-ada-jenisnya-yang-paling-nger-bakal-terjadi-di-2023>
- Putri, L. P. (2015). *Pengaruh Inflasi Dan Nilai Tukar Rupiah Atas Dollar As Terhadap Kinerja Saham Perusahaan Property Dan Real Estate*. 46–55.
- Ramli, R. R. (2022). Jumlah Investor Pasar Modal Tembus 9,8 Juta. *Kompas*.  
<https://money.kompas.com/read/2022/10/13/132242426/jumlah-investor-pasar-modal-tembus-98-juta>
- Rizali, S. (2022, September 28). Opini: Prospek Investasi Saham Properti Menilik peluang investasi saham properti di tengah inflasi, kenaikan suku bunga dan risiko resesi global. *Bisnis.Com*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220928/47/1582020/opini-prospek-investasi-saham-properti>
- Susanto, B. (2015). *Pengaruh Inflasi, Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham (Studi Pada : Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Tercatat BEI) Bambang*. 7(1).
- Tandelilin, E. (2017). *Pasar Modal : Manajemen Portofolio & Investasi* (G. Sudibyo (ed.)). PT Kanisius.
- Wardani, D. K., & Devita, F. T. A. (2016). Pengaruh Kondisi Fundamental, Inflasi, Dan Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia Terhadap Harga Saham (Study Kasus pada Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2013). *JURNAL AKUNTANSI*, 4(2), 77–90.
- Wijaya, I. G. N. K. S. (2018). Analisis Pengaruh Nilaitukar Rupiah, Tingkat Suku Bunga Sbi Dan Laju Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Property. *Juima*, 8(2), 128–136.
- Yuliaratih, K. A. S., & Artini, L. G. S. (2018). *Variabel-Variabel Yang Mempengaruhi Return Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bei*. 5, 1495–1528.