



## Pengaruh Variabel Eksternal Dan Internal Terhadap Harga Saham Sub Sektor Properti Indeks LQ45 Periode 2018-2020

Muhamad Alfin<sup>1\*</sup>, Arief Bachtiar<sup>2</sup>

<sup>1-2</sup>Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur Indonesia

\*Penulis Koresponden, email: 19011010068@student.upnjatim.ac.id

Diterima: 18-07-2023

Disetujui: 25-08-2023

---

---

### Abstrak

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui apakah inflasi, kurs, PDB, suku bunga, Net Ekspor Indonesia, dan Dow Jones Index memiliki pengaruh terhadap harga saham sub sektor properti di LQ 45. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Populasi sampel penelitian ini terdiri dari pelaku usaha yang bergerak di sektor sektor properti yang dijadwalkan mengikuti indeks LQ45 selama periode cakupannya yaitu 2018-2020 dengan total 154 sampel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45. 2) Suku bunga memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45. 3) PDB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45. 4) Kurs memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45. 5) Net ekspor tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45. 6) DJI memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45.

**Kata Kunci:** Variabel eksternal, variabel internal, harga saham, properti, indeks LQ45

### Abstract

The research objective is to find out whether inflation, exchange rates, GDP, interest rates, Net Indonesian Exports, and the Dow Jones Index have an influence on the stock price of the property sub-sector in LQ 45. This research uses a quantitative approach. The sample population of this study consists of business actors engaged in the property sector sector who are scheduled to follow the LQ45 index during the coverage period, namely 2018-2020 with a total of 154 samples. The results showed that 1) Inflation has a positive and significant effect on the share price of the property sector in the LQ45 Index. 2) Interest rates have a negative and significant effect on the stock price of the property sector in the LQ45 Index. 3) GDP has a positive and significant effect on the stock price of the property sector in the LQ45 Index. 4) The exchange rate has a negative and significant effect on the share price of the property sector in the LQ45 Index. 5) Net exports have no influence on the share price of the property sector in the LQ45 Index. 6) DJI has a significant positive effect on the stock price of the property sector in the LQ45 Index.

**Keywords:** External variables, internal variables, stock prices, property, LQ45 index

---

---

## Pendahuluan

Dalam ekonomi yang kian maju, sektor properti mengalami pertumbuhan yang kuat. Namun demikian, bahkan di negara-negara seperti Indonesia yang berada di tengah kelesuan ekonomi atau sedang berkembang, lonjakan pembangunan tempat tinggal baru merupakan pesan yang menjanjikan untuk masa depan (Hasid, Noor, dan Kurniawan 2022). Sektor properti berpotensi menjadi mesin utama pertumbuhan ekonomi karena *multiplier effect* yang dimilikinya terhadap bisnis-bisnis yang terkait erat dengannya (Ernayani dkk. 2021).

Bisnis properti memiliki nilai fungsi sebagai multiplier karena menyebabkan reaksi berantai dari jenis kegiatan ekonomi lainnya meningkat. Sebagai faktor produksi dalam perekonomian, permintaan akan objek properti tidak akan pernah hilang, dan ini adalah sesuatu yang konsisten di seluruh sektor jasa dan sektor komoditas. Di sektor-sektor seperti pertanian, perkebunan, industri, dan perdagangan, akan selalu ada kebutuhan akan barang-barang yang berhubungan dengan properti. Akibatnya, kemajuan kegiatan ekonomi akan menyebabkan peningkatan permintaan akan produk-produk yang terkait dengan properti (Muka 2021).

Beberapa perusahaan properti di Indonesia kini telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Namun, penting untuk diingat bahwa tidak setiap perusahaan properti merupakan usaha keuangan yang sehat. Untuk mengurangi paparan terhadap risiko, investor sering disarankan untuk memasukkan uang mereka ke dalam saham yang sangat likuid. Salah satu indeks saham BEI yang dianggap memenuhi standar likuiditas adalah indeks LQ 45 (Prasetyo 2018).

Sementara itu, Faktor makroekonomi dapat menyebabkan terjadi perubahan harga saham. Salah satunya adalah inflasi (Rakhmat 2020). Inflasi merupakan kenaikan harga suatu barang secara umum dan terus menerus (Sari, Auliyani, dan Jannah 2021). Kondisi inflasi yang tidak stabil membuat masyarakat tidak bisa membuat keputusan investasi (Fuadi, Debataraja, dan Hidayat 2022). Daya beli masyarakat untuk membeli produk saham juga mengalami penurunan dampak imbas inflasi (Wiyanti 2018). Lantaran

pendapatan tidak sebanding menggunakan kenaikan harga komoditas, masyarakat menjadi lebih hemat dan kurang berminat membeli saham. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh (Rakhmat 2020) menjelaskan bahwa inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham pada sektor properti dan properti yang tercatat di Bursa efek Indonesia periode 2014-2018 hal ini menandakan bahwa apabila inflasi tinggi maka harga saham mengalami penurunan dan sebaliknya.

Faktor yang mempengaruhi harga saham selanjutnya adalah tingkat suku bunga (Asmara dan Suarjaya 2018). Hal ini dikarenakan dalam laporan keuangan perusahaan tentu terdapat nilai kewajiban yang tidak jauh berkaitan dengan perubahan tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga adalah ukuran harga suatu sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur (Asmara dan Suarjaya 2018). Menurut Sunariyah dalam (Asmara dan Suarjaya 2018) Perbedaan antara sekarang dan besok adalah biaya meminjam uang dengan tingkat bunga hari ini. Suku bunga merupakan instrumen keuangan yang dapat digunakan untuk mengendalikan penawaran dan permintaan uang yang beredar. Ini bertindak sebagai insentif bagi orang yang memiliki uang ekstra untuk menabung sebagian, sebagai sarana pemerintah dapat mempengaruhi jumlah dana langsung atau investasi dalam perekonomian, dan sebagai sarana untuk mempengaruhi tingkat dana atau investasi langsung. dalam ekonomi. Penawaran dan permintaan untuk tabungan dan modal investasi, masing-masing, merupakan faktor utama yang menentukan suku bunga. Ketika suku bunga terlalu tinggi, ada kemungkinan mereka memiliki dampak negatif pada nilai arus kas perusahaan saat ini (Asmara dan Suarjaya 2018). Berdasarkan pada penelitian Murtianingsih (2013) menjelaskan bahwa setelah dilakukan pengujian menyimpulkan bahwa tingkat suku bunga memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham yang menjelaskan bahwa suku bunga menjadi salah satu pertimbangan investor untuk menentukan investasi. Apabila suku bunga naik maka harga saham akan mengalami penurunan.

Faktor selanjutnya yaitu Produk Domestik Bruto (PDB) (Asmara dan Suarjaya 2018). Produk Domestik Bruto dipilih karena harga saham

merupakan representasi dari nilai perusahaan yang tentunya berperan dalam memberikan jumlah produksi barang dan jasa yang terhitung dalam Produk Domestik Bruto. Tingkat pertumbuhan PDB menunjukkan pertumbuhan ekonomi. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi berarti meningkatkan daya beli masyarakat, dan meningkatkan daya beli masyarakat membuka peluang bagi dunia usaha untuk meningkatkan penjualan (Putu Wahyu Putra Asmara dan Agung Gede Suarjaya 2018). Menurut Tandelilin pada (Asmara dan Suarjaya 2018), Ketika pendapatan perusahaan meningkat, maka laba perusahaan juga meningkat, dan ketika laba meningkat, harga saham perusahaan mengalami kenaikan dan mendorong nilai PDB menjadi naik.

Selain itu terdapat faktor lain juga berupa nilai tukar (Zatira dan Sari 2019). Nilai mata uang suatu negara dibandingkan dengan nilai mata uang yang digunakan oleh negara lain disebut sebagai nilai tukar. Menurut Hady dalam Zatira dan Sari (Zatira dan Sari 2019) menjelaskan catatan resmi BI rate disimpan oleh bank sentral, dan mata uang asing adalah mata uang yang digunakan dalam transaksi keuangan antar negara yang dilakukan di negara yang berbeda. Berdasar pada penelitian dari (Rakhmat 2020) menjelaskan bahwa nilai tukar rupiah memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap harga saham yang disimpulkan bahwa apabila rupiah mengalami peningkatan (depresiasi) maka harga saham akan mengalami penurunan dan sebaliknya.

Faktor lain selanjutnya yaitu Net Ekspor (Ranto 2019). Net ekspor menunjukkan sejauh mana kapasitas manufaktur suatu negara dapat terpengaruh secara negatif jika penurunan ekspor bersih merangsang investasi oleh investor asing, terutama di Indonesia. Di sisi lain, peningkatan ekspor neto dapat mendorong investor domestik untuk terus memproduksi komoditas tersebut (Ranto 2019). Menurut penelitian yang dilakukan oleh (Ranto 2019) menunjukkan bahwa net ekspor mempengaruhi harga saham dalam jangka panjang dan berpengaruh positif hal ini berarti apabila net ekspor mengalami peningkatan maka harga saham akan mengalami peningkatan juga.

Selanjutnya mengenai ekspor impor dalam bursa saham terdapat perusahaan yang melakukan *dual listing* atau perusahaan domestik yang masuk ke bursa internasional ataupun sebaliknya. Hal ini menyebabkan terjadinya

kaitan antara bursa domestik dan bursa internasional. Salah satu indeks bursa internasional yang patut untuk diperhatikan adalah Dow Jones Indeks. Dow Jones Indeks merupakan pasar saham tertua di Amerika Serikat dengan memiliki berbagai perusahaan multinasional di dalamnya. Indeks dow jones berpengaruh positif terhadap harga saham. Hal ini dikarenakan AS merupakan tujuan utama ekspor Indonesia, sehingga perubahan kondisi ekonomi di AS akan tercermin pada indeks Dow Jones yang akan berdampak pada perekonomian Indonesia melalui harga saham (Ernayani 2015). Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Ernayani 2015) menunjukkan bahwa Dow Jones Index memiliki pengaruh positif terhadap harga saham yang berarti apabila terjadi kenaikan Dow Jones Index maka harga saham akan mengalami kenaikan pula.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan maka dapat di susun tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui apakah inflasi, kurs, PDB, suku bunga, Net Ekspor Indonesia, dan Dow Jones Index memiliki pengaruh terhadap harga saham sub sektor properti di LQ 45. Penelitian ini bisa memberikan beberapa manfaat yang signifikan. Pertama, hasil dari penelitian ini dapat menjadi sumber data dan informasi tambahan yang berharga bagi masyarakat investor dalam proses pengambilan keputusan terkait investasi saham bidang properti. Informasi yang diperoleh dari penelitian ini dapat membantu investor untuk lebih memahami kinerja perusahaan dan potensi pertumbuhannya, sehingga keputusan investasi dapat diambil dengan lebih baik dan lebih terinformasi. Kedua, hasil penelitian ini juga dapat menjadi bahan pertimbangan yang penting bagi emiten atau perusahaan yang sahamnya diperdagangkan di pasar modal. Informasi mengenai faktor-faktor yang memengaruhi harga saham dan kinerja perusahaan dapat menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan-kebijakan yang akan diambil oleh perusahaan. Dengan demikian, penelitian ini dapat membantu perusahaan dalam mengambil langkah-langkah yang lebih tepat guna meningkatkan kinerja dan nilai perusahaan. Ketiga, manfaat dari penelitian ini juga dapat dirasakan oleh kalangan akademisi. Penelitian ini dapat memberikan wawasan baru serta

meningkatkan pengetahuan dan pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi pasar modal dan kinerja perusahaan.

### **Metode**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui sejauh mana variabel makro eksternal dan internal mempengaruhi perilaku harga saham properti. Investigasi ini menggunakan metodologi kuantitatif karena data yang dikumpulkan bersifat numerik dan akan diperiksa melalui penerapan teknik statistik (Sugiyono 2016). Populasi sampel penelitian ini yaitu perusahaan yang bergerak di bidang properti dan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia dan pernah terdaftar di Indeks LQ 45 pada tahun 2018-2020. Pada penelitian yang dilakukan ini pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yaitu Dokumentasi dan Penelitian kepustakaan. Untuk tujuan menganalisis data yang dikumpulkan dalam studi kasus ini, statistik deskriptif digunakan. Dalam konteks data yang telah dikumpulkan, statistik deskriptif digunakan untuk menggambarkan kenyataan tanpa melakukan upaya untuk menarik penilaian yang luas atau komprehensif.

### **Hasil**

Penelitian ini dilakukan dengan bantuan perangkat lunak Eviews 12 untuk memudahkan perhitungan regresi dari sejumlah besar data. Analisis regresi linier berganda adalah instrumen yang berguna untuk pengujian kekuatan inflasi, suku bunga, PDB, nilai kurs, net ekspor, DJI terhadap Saham perusahaan sektor properti di LQ 45 selama periode Januari 2018 hingga Desember 2020.

Analisis Regresi Linear Berganda

Tabel 1.  
 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda  
 Dependent Variable: LOGSAHAM  
 Method: Least Squares  
 Date: 05/25/23 Time: 19:23  
 Sample (adjusted): 2/26/2018 12/21/2020  
 Included observations: 71 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-4.366109	2.668357	-1.636254	0.1067
LOGINFLASI	0.779443	0.152070	5.125566	0.0000
LOGBIRATE	-0.649998	0.223035	-2.914327	0.0049
LOGPDB	2.576899	1.121916	2.296874	0.0249
LOGKURS	-1.464074	0.384998	-3.802811	0.0003
LOGNETEKSPOR	-0.016075	0.010030	-1.602661	0.1139
LOGDJI	1.226723	0.172162	7.125379	0.0000
R-squared	0.566070	Mean dependent var	1.231207	
Adjusted R-squared	0.525389	S.D. dependent var	0.083986	
S.E. of regression	0.057860	Akaike info criterion	-2.768204	
Sum squared resid	0.214256	Schwarz criterion	-2.545123	
Log likelihood	105.2712	Hannan-Quinn criter.	-2.679492	
F-statistic	13.91487	Durbin-Watson stat	1.883172	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Sumber : Data Eviews

Dengan memperhatikan model regresi dan hasil regresi linear berganda maka didapatkan persamaan berikut :

$$\begin{aligned} \text{LOGSAHAM} = & -4,36610924911 + 0,779443210468*\text{LOGINFLASI} - \\ & 0,64999829839*\text{LOGBIRATE} + \\ & 2,57689940158*\text{LOGPDB} - \\ & 1,46407430429*\text{LOGKURS} - \\ & 0,0160747042705*\text{LOGNETEKSPOR} + \\ & 1,22672276716*\text{LOGDJI} \end{aligned}$$

Keterangan :

LOGSAHAM = Harga Saham Sektor Properti LQ 45

LOGINFLASI = Inflasi

LOGBIRATE = Suku Bunga

LOGPDB = Produk Domestik Bruto

LOGKURS = Nilai Kurs

LOGNETEXPOR = Net ekspor

LOGDJI = Dow Jones Index

Konstanta (Koefisien C)

Nilai konstanta sebesar  $-4,36610924911$ . Artinya, jika variabel independen yang terdiri dari inflasi, suku bunga, PDB, kurs, net ekspor, DJI dengan nol, maka perubahan indeks harga saham sektor properti akan sebesar  $-4,36610924911$ .

Koefisien Inflasi (X1)

Nilai Inflasi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar  $0,779443210468$ . Artinya, apabila Inflasi meningkat sebesar 1% maka harga saham sektor properti akan naik sebesar  $0,779443210468$  dengan asumsi bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

Koefisien Suku Bunga (X2)

Nilai Suku bunga memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar  $-0,64999829839$  yang artinya apabila suku bunga meningkat sebesar 1% maka harga saham sektor properti akan turun sebesar  $-0,64999829839$  dengan asumsi bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

Koefisien PDB (X3)

Nilai PDB memiliki pengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar  $2,57689940158$ . Artinya, apabila PDB meningkat sebesar 1 milyar rupiah maka harga saham sektor properti akan naik sebesar  $2,57689940158$ . Asumsinya bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

Koefisien Kurs (X4)

Nilai Kurs memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar  $-1,46407430429$ . Artinya, apabila Kurs meningkat sebesar 1 rupiah maka harga saham sektor properti akan turun sebesar  $-1,46407430429$ . Asumsinya bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

Koefisien Net Ekspor (X5)



Nilai Net Expor memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar -1,602661. Artinya, apabila Net Expor meningkat sebesar 1 juta USD maka harga saham sektor properti akan turun sebesar -1,602661. Asumsinya bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

#### Koefisien DJI (X6)

Nilai DJI memiliki pengaruh positif terhadap harga saham dengan nilai koefisien sebesar 1,22672276716. Artinya, apabila DJI meningkat sebesar 1 USD maka harga saham sektor properti akan naik sebesar 1,22672276716. Asumsinya bahwa variabel independen lain bersifat konstan.

#### Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) memberikan ukuran numerik sejauh mana suatu model dapat menjelaskan secara memuaskan sekumpulan variabel independen tertentu. Jika nilai R<sup>2</sup> rendah, ini menunjukkan bahwa faktor independen hanya dapat menjelaskan sebagian kecil dari variasi variabel yang dijelaskan oleh data. Ketika sangat dekat dengan 1, ini menunjukkan bahwa variabel independen hampir dapat menjelaskan dengan sempurna variabel yang dijelaskan. Berikut ini adalah hasil uji koefisien determinasi :

Tabel 2.

#### Uji Koefisien Determinasi

R-squared	0.566070	Mean dependent var	1.231207
Adjusted R-squared	0.525389	S.D. dependent var	0.083986
S.E. of regression	0.057860	Akaike info criterion	-2.768204
Sum squared resid	0.214256	Schwarz criterion	-2.545123
Log likelihood	105.2712	Hannan-Quinn criter.	-2.679492
F-statistic	13.91487	Durbin-Watson stat	1.883172
Prob(F-statistic)	0.000000		

#### Sumber: Data Eviews

Dari tabel diatas diketahui nilai koefisien determinasi (Adjusted R<sup>2</sup>) sebesar 0,525389. Dengan nilai koefisien determinasi tersebut dapat diartikan bahwa 52,53% perubahan harga saham sektor properti LQ 45 dapat dijelaskan oleh variabel inflasi, suku bunga, PDB, Kurs, Net Expor, dan DJI. Sedangkan 47,47% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian.

#### Uji F

Signifikansi pengaruh gabungan yang diberikan oleh sejumlah faktor independen pada variabel dependen tunggal dapat dianalisis dengan alat statistik yang disebut uji F. Kadang disebut sebagai uji koefisien regresi simultan. Berikut adalah hasil uji F :

Tabel 3.  
Uji F

R-squared	0.566070	Mean dependent var	1.231207
Adjusted R-squared	0.525389	S.D. dependent var	0.083986
S.E. of regression	0.057860	Akaike info criterion	-2.768204
Sum squared resid	0.214256	Schwarz criterion	-2.545123
Log likelihood	105.2712	Hannan-Quinn criter.	-2.679492
F-statistic	13.91487	Durbin-Watson stat	1.883172
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: Data Eviews

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa nilai f-statistik > f-tabel sebesar  $13,91487 > 2.3583$  dengan nilai probabilitas  $0,000 < 0,05$ . Jelas bahwa variabel penelitian signifikan terhadap perubahan harga saham sektor properti di Indeks LQ 45.

Uji T

Uji t untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh yang cukup besar dari variabel independen. Pengaruh tersebut ditunjukkan terhadap variabel dependen dengan cara membandingkan t hitung dengan t tabel. Berikut ini hasil uji t :

Tabel 4.  
Uji T

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-4.366109	2.668357	-1.636254	0.1067
LOGINFLASI	0.779443	0.152070	5.125566	0.0000
LOGBIRATE	-0.649998	0.223035	-2.914327	0.0049
LOGPDB	2.576899	1.121916	2.296874	0.0249
LOGKURS	-1.464074	0.384998	-3.802811	0.0003
LOGNETEKSPOR	-0.016075	0.010030	-1.602661	0.1139
LOGDJI	1.226723	0.172162	7.125379	0.0000

Sumber : Data Eviews

#### Inflasi (X1)

Didapatkan t-statistik sebesar  $5,125566 > 1,669$  dan probabilitas sebesar  $0,0000 < 0,05$  untuk variabel inflasi. Dengan demikian,  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, yang menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien positif menunjukkan bahwa harga saham sektor properti LQ 45 meningkat seiring dengan peningkatan inflasi.

#### Suku Bunga (X2)

Variabel suku bunga memiliki probabilitas sebesar  $0,0049 < 0,05$  dan nilai t-statistik sebesar  $-2.914.327 > 1,669$ . Dengan demikian,  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, yang menunjukkan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh besar terhadap harga saham sektor properti LQ45. Koefisien negatif menunjukkan bahwa harga saham sektor properti LQ 45 akan turun seiring dengan kenaikan suku bunga.

#### PDB (X3)

Nilai t-statistik untuk variabel GDP sebesar  $2.296874 > 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0.0249 < 0.05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, hal ini menunjukkan bahwa GDP berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien yang positif, hal ini menunjukkan bahwa seiring dengan peningkatan PDB, maka harga saham sektor properti LQ 45 juga akan meningkat.

#### Nilai Kurs (X4)

T-statistik untuk variabel nilai tukar adalah  $-3,802811 > 1,669$ , dengan probabilitas  $0,003 < 0,05$ . Hal ini menunjukkan bahwa variabel tersebut sangat tidak reliabel. Karena kenyataan bahwa  $H_0$  tidak diizinkan tetapi  $H_a$  diizinkan, tingkat pertukaran mata uang memiliki pengaruh terhadap harga saham pasar properti LQ45. Jika koefisiennya negatif, berarti kenaikan nilai kurs mata uang menyebabkan penurunan harga saham sektor properti LQ 45.

#### Net Expor (X5)

Variabel net export memiliki nilai t-statistic sebesar  $-1.602661 < 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0.1139 > 0.05$ . Dengan demikian,  $H_0$  disetujui dan  $H_a$

ditolak, yang menunjukkan bahwa ekspor neto secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham sektor properti LQ45.

DJI (X6)

Variabel DJI memiliki t-statistic sebesar  $7.125379 > 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0.000 > 0.05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, hal ini menunjukkan bahwa DJI berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Koefisien positif menunjukkan bahwa harga saham sektor properti LQ 45 meningkat seiring dengan peningkatan nilai DJI.

### **Pembahasan**

Kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan berkelanjutan, termasuk biaya input produksi, adalah apa yang oleh para ekonom disebut sebagai inflasi. Dalam konteks pembahasan ini, inflasi mengacu pada suatu keadaan dimana terjadi kenaikan harga-harga yang tidak ditentukan oleh pemerintah pusat melainkan oleh persaingan di pasar (Savira, Rikha 2021).

Pengaruh Inflasi (X1) terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Berdasarkan hasil penelitian, Variabel Inflasi diperoleh nilai t-statistik  $5,125566 > 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0,0000 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya Inflasi secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien positif menunjukkan bahwa semakin besar nilai inflasi maka semakin meningkat harga saham sektor properti LQ 45.

Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa inflasi rendah sebenarnya memiliki dampak yang menguntungkan, yang berarti membantu ekonomi. Manfaat ini termasuk membuat orang lebih berharap tentang masa depan dan mendorong mereka untuk berpartisipasi dalam angkatan kerja, menghemat uang, dan melakukan investasi. Sebagai akibatnya, peningkatan tingkat investasi di pasar modal harus menyebabkan peningkatan nilai-nilai saham. Karena mereka lebih rendah dari 10%, tingkat inflasi tahun-ke-tahun selama periode waktu yang diteliti dianggap rendah (Halim 2018). Hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian (Humaniar dan Yuniati 2021) (Rismala dan

Elwisam 2020) yang menjelaskan bahwa inflasi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham.

Pengaruh Suku bunga (X2) terhadap terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Yang dimaksud dengan nilai tukar rupiah adalah seberapa besar nilai satu rupiah dibandingkan dengan nilai mata uang lainnya. Nilai satu rupiah relatif terhadap mata uang negara lain disebut sebagai nilai tukar rupiah. Perhatikan nilai rupiah dibandingkan dengan nilai berbagai mata uang lainnya sebagai ilustrasi (Savira, Rikha 2021).

Berdasarkan hasil penelitian, variabel suku bunga diperoleh nilai t-statistik sebesar  $-2,914327 > 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0,0049 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya suku bunga secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien negatif menunjukkan bahwa semakin besar nilai suku bunga maka harga saham sektor properti LQ 45 akan mengalami penurunan.

Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa suku bunga telah berkembang menjadi titik referensi bagi investor yang berusaha untuk memperkirakan apakah suku bunga bank, seperti deposito dan kredit, akan meningkat atau menurun di masa mendatang. Jika tingkat bunga pada BI meningkat, maka pengembalian aset yang terhubung ke tingkat bunga BI, seperti deposito, juga akan meningkat. Karena keadaan pasar saat ini, investor yang telah memasukkan uang mereka ke dalam saham mungkin merasa terdorong untuk mengubah uang mereka dari ekuitas menjadi deposito untuk memaksimalkan pengembalian mereka. Ketika sejumlah besar investor mengambil tindakan yang sama, ada kemungkinan bahwa banyak investor dapat menjual saham sebagai setoran untuk investasi di masa depan. Ini karena kemungkinan banyak investor akan memanfaatkan situasi ini. Ketika ada banyak orang yang menjual saham mereka, harganya turun. Ini karena suku bunga yang dibayar oleh bank lebih tinggi daripada yang ditawarkan oleh pasar saham yang lebih berisiko, yang merupakan salah satu alasan mengapa banyak investor memilih untuk memasukkan uang mereka ke dalam rekening deposito daripada pasar saham.

Hal ini sejalan dengan penelitian (Iman dkk. 2017). (Humaniar dan Yuniati 2021) (Ardianto Agung Witjaksono 2010) juga menemukan hal yang sama. Suku bunga memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Pengaruh PDB (X3) terhadap terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Produk domestik bruto (PDB) adalah statistik ekonomi makro yang mengukur total nilai pasar barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh ekonomi suatu negara di wilayah negara tersebut (termasuk yang diproduksi oleh penduduk dan bukan penduduk). Nilai ini diukur sebagai persentase dari total nilai pasar dari semua barang dan jasa akhir yang dihasilkan (Todaro 2006).

Berdasarkan hasil penelitian, variabel PDB diperoleh nilai t-statistik sebesar  $2,296874 > 2.24$  dan probabilitas sebesar  $0,0249 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya PDB secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien positif menunjukkan bahwa semakin besar nilai PDB maka semakin besar pula harga saham sektor properti LQ 45.

Hasil penelitian ini memberikan kepercayaan pada gagasan bahwa PDB dapat berfungsi sebagai pengganti untuk mengukur ekspansi ekonomi dalam berbagai ukuran organisasi, dari yang sangat besar hingga yang sangat kecil. Istilah pertumbuhan ekonomi mikro mengacu pada peningkatan nilai pasar barang-barang yang diproduksi di dalam negeri serta peningkatan keuntungan yang dihasilkan oleh penyedia jasa dan produsen dalam negeri. Harga saham perusahaan akan merespons dengan cara yang analog dengan seberapa tinggi nilai perusahaan sebagai akibat langsung dari tingkat profitabilitas yang lebih tinggi. Hal ini sejalan dengan penelitian (Iman dkk. 2017), (Lukito dan Anastasia 2014) (Kurniawati dan Khairunnisa 2020) yang menjelaskan bahwa PDB memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

Pengaruh Kurs (X4) terhadap terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Jumlah pembayaran debitor yang dialokasikan untuk kepuasan kreditur sebagai bunga selama jangka waktu tertentu disebut sebagai suku bunga. Ketika terjadi perubahan suku bunga, mereka yang memegang sekuritas memiliki

kemungkinan lebih besar untuk menderita kerugian uang. Ini karena nilai aset ini tumbuh dan turun dengan cara yang berbanding terbalik dengan tingkat bunga (ketika harga naik, harga keamanan turun, dan sebaliknya). atau keuntungan finansial (Savira, Rikha 2021).

Variabel kurs diperoleh nilai t-statistik sebesar  $-3,802811 > 1,669$  dan probabilitas sebesar  $0,003 > 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya kurs secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien negatif menunjukkan bahwa semakin besar nilai kurs maka semakin menurun harga saham sektor properti LQ 45.

Investor asing dapat menyimpulkan, berdasarkan melemahnya nilai tukar rupiah, kondisi fundamental perekonomian Indonesia tidak kuat. Ketika prognosis ekonomi negatif, pemegang saham sering menurunkan kepemilikan mereka untuk mengurangi kerentanan mereka terhadap kerugian. Karena volume saham yang dijual, harga saham tersebut pasti akan turun. Hasil penelitian ini sejalan dengan (Ardianto Agung Witjaksono 2010), yang menjelaskan bahwa nilai kurs berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham.

Pengaruh Net Ekspor (X5) terhadap terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Yang dimaksud dengan Net Ekspor adalah selisih antara nilai ekspor dan impor; ketika perbedaan ini positif. Hal itu mengarah pada peningkatan pendapatan nasional dan merangsang pertumbuhan ekonomi dan sebaliknya (Hendrayani,2018)

Berdasarkan hasil penelitian, variabel net expor diperoleh nilai t-statistik sebesar  $-1,602661 < 1,669$  dan probabilitas sebesar  $0,1139 > 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak artinya net expor secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham sektor properti LQ45.

Karena investor tidak menggunakan perubahan defisit atau surplus perdagangan sebagai faktor dalam membuat keputusan investasi, harga saham tidak terpengaruh oleh pergeseran ke arah defisit atau surplus perdagangan. Hasil penelitian ini sejalan dengan (Sari dan Purwohandoko 2019) yang menjelaskan bahwa net ekspor tidak berpengaruh terhadap harga saham.

Pengaruh DJI (X6) terhadap terhadap harga saham sektor properti Indeks LQ45 (Y)

Indeks saham Dow Jones awalnya dikembangkan pada tanggal 26 Mei 1896 oleh Charles Dow, yang juga pendiri Dow Jones & Company dan editor The Wall Street Journal. Dow Jones Industrial Average pertama terdiri dari dua puluh perusahaan manufaktur yang berbeda (Savira, Rikha 2021).

Berdasarkan hasil penelitian, variabel DJI diperoleh nilai t-statistik sebesar  $7,125379 > 1,669$  dan probabilitas sebesar  $0,000 > 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima artinya DJI secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti LQ45. Dengan koefisien positif menunjukkan bahwa semakin besar nilai DJI maka semakin besar harga saham sektor properti LQ 45.

Keadaan ekonomi di Amerika Serikat berdampak pada ekonomi di seluruh dunia. Ada korelasi antara kenaikan Dow Jones Industrial Average dengan kenaikan harga saham. Pengamatan ini, yang mendukung hipotesis yang disajikan sebelumnya, menunjukkan bahwa kenaikan harga saham disertai dengan pergerakan Dow Jones Industrial Average. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa individu yang tertarik untuk berinvestasi ingin melakukannya dengan cara yang menghasilkan pengembalian yang lebih besar dengan biaya yang lebih rendah. Penelitian ini sejalan dengan (Savira, Rikha 2021) bahwa Dow Jones Index berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

## **Penutup**

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan kesimpulan bahwa Inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45, Suku bunga memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45, PDB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45, Kurs memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45, Net ekspor tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45, dan DJI memiliki pengaruh positif signifikan terhadap harga saham sektor properti di Indeks LQ45.



Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dijelaskan, penulis memberikan beberapa saran yang relevan bagi berbagai pihak terkait. Pertama-tama, bagi perusahaan, diharapkan bahwa temuan dari penelitian ini akan menjadi bahan pertimbangan yang berharga dalam menentukan strategi perusahaan. Perubahan makro ekonomi yang berdampak pada harga saham sektor properti yang terdaftar di LQ 45 dapat diantisipasi dengan lebih baik, sehingga perusahaan dapat menghadapinya dengan lebih efektif dan responsif. Kedua, bagi para investor yang tertarik untuk melakukan investasi pada saham sektor properti di LQ 45, disarankan untuk melakukan riset mendalam terhadap perubahan makro ekonomi yang dapat mempengaruhi kinerja saham tersebut di masa depan. Dengan melakukan riset yang baik, investor dapat meminimalisir risiko dan membuat keputusan investasi yang lebih cerdas dan informan. Terakhir, bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk melanjutkan studi tentang makro ekonomi dan saham, hasil dan pembahasan dari penelitian ini dapat menjadi referensi yang berharga. Penelitian ini membuka peluang untuk lebih memperluas wawasan dan pemahaman tentang hubungan antara perubahan makro ekonomi dan harga saham sektor properti. Dengan memanfaatkan temuan dari penelitian sebelumnya, peneliti selanjutnya dapat menyusun studi yang lebih komprehensif dan mendalam mengenai topik ini.

### **Daftar Pustaka**

- Ardianto Agung Witjaksono. 2010. "Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga SBI, Harga Minyak Dunia, Harga Emas Dunia, Kurs Rupiah, Indeks Nikkei 225, dan Indeks Dow Jones terhadap IHSG (studi kasus pada IHSG di BEI selama periode 2000-2009)."
- Asmara, I. Putu Wahyu Putra, dan Anak Agung Gede Suarjaya. 2018. "Pengaruh Variabel Makro Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan." *E-Jurnal Manajemen* 7(3):1368–96.
- Ernayani, Rihfenti. 2015. "Pengaruh Kurs Dolar, Indeks Dow Jones Dan Tingkat Suku Bunga SBI Terhadap IHSG (Periode Januari 2005–Januari 2015)." *JST (Jurnal Sains Terapan)* 1(2).
- Ernayani, Rihfenti, Achmad Daengs GS, Nuah P. Tarigan, Winda Lestari, dan Elkana Timotius. 2021. "Kajian fenomenologi pemasaran digital agen properti melalui medium instagram." *Jurnal Komunikasi Profesional* 5(3). doi: 10.25139/jkp.v5i3.3804.
- Fuadi, Agus, Tota Viola Simamora Debararaja, and Taufik Hidayat. 2022. "Pengaruh Inflasi, Kebijakan Dividen, Dan Total Asset Turnover Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa

- Efek Indonesia Periode 2018 - 2020.” *Jurnal Akuntansi Bisnis Pelita Bangsa* 7(01). doi: 10.37366/akubis.v7i01.433.
- Halim, A. 2018. *Teori Ekonomi Makro 3rd ed.* 3 ed. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hasid, Zamruddin, Akhmad Noor, dan Erwin Kurniawan. 2022. *Ekonomi Sumber Daya Alam Dalam Lensa Pembangunan Ekonomi*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.
- Humaniar, Arneta Bella, dan Tri Yuniati. 2021. “Pengaruh Profitabilitas, Nilai Tukar Dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI.” *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 10, Nomor:1–18.
- Iman, Vince, Saro Gulo, Heru Subiyantoro, Wilson R. L. Tobing, Magister Manajemen, dan Universitas Pancasila. 2017. “Volume Perdagangan Saham Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Di Bursa Efek Indonesia : Pendekatan Dua Model Penelitian Pengaruh.” 14(1).
- Kurniawati, Ristia, dan Khairunnisa. 2020. “Analisis Faktor Makroekonomi yang Berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan ( IHSG ) Tahun 2010-2018.” *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)* 4(3):1662–84.
- Lukito, Johnson, dan Njo Anastasia. 2014. “Dampak Makroekonomi Terhadap Harga Saham Sektor Properti Di Indonesia Periode Tahun 1994-2012.” *Jurnal Analisa* 3:1–23.
- Muka, I. Wayan. 2021. *Risiko Pengembangan Properti*. Vol. 1.
- Murtianingsih. 2013. “Variabel Ekonomi Makro dan Indeks Harga Saham Gabungan.” *Jurnal Manajemen dan Akuntansi* 3(April):104–16.
- Prasetyo, Yoyok. 2018. “Perbandingan Risiko Dan Return Investasi Pada Indeks Lq 45 Dengan Indeks Jakarta Islamic Index (JII).” *el-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam* 6(2):287–310. doi: 10.24090/ej.v6i2.2043.
- Rakhmat, Adrianna Syariefur. 2020. *Variabel Makroekonomi Sebagai Determinan Saham Properti*. Vol. 12.
- Ranto, Suryo Refli. 2019. “Pengaruh Jangka Pendek Dan Jangka Panjang Variabel Makro Ekonomi Terhadap Ihsg Di Bursa Efek Indonesia Dengan Pendekatan Error Correction Model (ECM).” *Jurnal Derivat: Jurnal Matematika dan Pendidikan Matematika* 6(1):12–24.
- Rismala, Riana, dan Elwisam Elwisam. 2020. “Pengaruh Inflasi, Bi Rate, Kurs Rupiah, Dan Harga Emas Dunia Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Pertambangan Di Indonesia.” *Oikonomia: Jurnal Manajemen* 15(2):80–97. doi: 10.47313/oikonomia.v15i2.753.
- Sari, Deby Nurisma, dan Purwohandoko. 2019. “Dampak Pengaruh Bursa Saham Global, Harga Emas Dunia, Dan Variabel Makroekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Periode 2009-2018.” *Jurnal Ilmu Manajemen* 7(3):772–83.
- Sari, Lia Purnama, Marwah Auliyani, dan Nurul Jannah. 2021. “Pengaruh Inflasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Sumatera Utara.” *Journal of Innovation Research and Knowledge* 1(7).
- Savira, Rikha, Imam Hidayat. 2021. “Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi, Nilai Tukar Rupiah Dan Indeks Harga Saham Dow Jones

- Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (Ihsg) Di Bursa Efek Indonesia (Bei).” *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 1–20.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Todaro, Michael P. 2006. *Economic development* 10.
- Wiyanti, Rahma. 2018. “ Analisis Pengaruh 7 Day Rate Repo, Inflasi, Nilai Tukar, Dan Pdb Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Studi Empiris Di Bursa Efek Indonesia).” *Jurnal Akuntansi : Kajian Ilmiah Akuntansi (JAK)* 5(2). doi: 10.30656/jak.v5i2.666.
- Zatira, Dhea, dan T. N. Sari. 2019. “Indeks Harga Saham Properti Terhadap Indikator Makro Ekonomi.” *Simposium Nasional Multidisiplin (SinaMu)*.

