



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP
*RETURN SAHAM PADA INDUSTRI PROPERTY DAN REAL
ESTATE DI INDONESIA***

SKRIPSI

Elda Nur Maulida

1602025099

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
JAKARTA
2020



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP
*RETURN SAHAM PADA INDUSTRI PROPERTY DAN REAL
ESTATE DI INDONESIA***

SKRIPSI

Elda Nur Maulida

1602025099

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
JAKARTA
2020

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul **“PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA”** merupakan hasil karya sendiri dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah di publikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagian bahan yang pernah diajukan untuk gelar ijazah pada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA atau perguruan tinggi lainnya. Semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau menjiplak terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

Jakarta, 19 Februari 2020



Elda Nur Maulida

1602025099

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

JUDUL : **PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM PADA INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA**

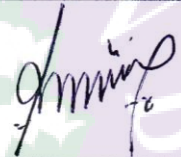

NAMA : **ELDA NUR MAULIDA**

NIM : **1602025099**

PRODI : **MANAJEMEN**

TAHUN AKADEMIK : **2019/2020**

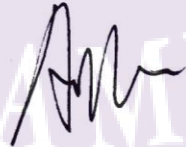
Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan dalam ujian skripsi :

Pembimbing I	Faizal Ridwan Zamzany, S.E., M.M.	
Pembimbing II	Ummu Salma Al Azizah, S.E.I., M.Sc	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA


Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :

PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM PADA INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA

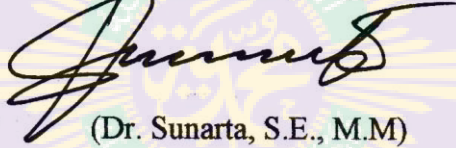
Yang disusun oleh :
Elda Nur Maulida
1602025099

Telah diperiksa dan dipertahankan di depan panitia ujian kesarjaan strata-satu (S1) Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA

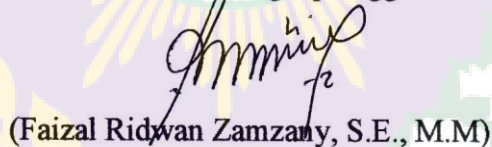
Pada tanggal : 26 Februari 2020

Tim penguji :

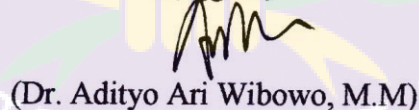
Ketua, merangkap anggota :


(Dr. Sunarta, S.E., M.M)

Sekretaris, merangkap anggota :


(Faizal Ridwan Zamzany, S.E., M.M)

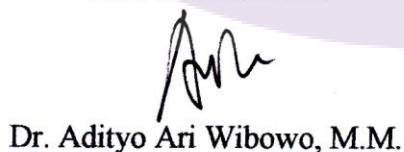
Anggota,


(Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M)

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah
Prof. DR.HAMKA

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah
Prof. DR. HAMKA


Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M.


Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E., M.M.

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Elda Nur Maulida
NIM : 1602025099
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalty Free-Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :
“PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM PADA INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 26 Februari 2020
Yang menyatakan,

Elda Nur Maulida
NIM. 1602025099

ABSTRAK

Elda Nur Maulida (1602025099)

“PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA”

Skripsi Program Strata Satu Program studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.

Kata Kunci : Inflasi, Suku Bunga, *Return* Saham.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Industri *Property* dan *Real Estate* di Indonesia. Penelitian menggunakan metode eksplanasi. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan Industri *Property* dan *Real Estate* tahun 2015-2018. Terdapat 8 perusahaan yang memenuhi kriteria sebagai sampel penelitian selama 4 tahun. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah telaah dokumen, data yang di telaah adalah laporan keuangan tahunan (*annual report*), jurnal penelitian terdahulu dan literatur lain yang berkaitan dengan masalah penelitian. Teknik pengolahan dan analisis data meliputi analisis manajemen keuangan, analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik, uji hipotesis, uji koefisien korelasi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial variabel Inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham. Hal ini mencerminkan jika inflasi mengalami kenaikan maka *return* saham mengalami penurunan. Selain itu, variabel suku bunga berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham. Hal ini menunjukkan bahwa nilai suku bunga yang tinggi akan menyebabkan *return* saham akan mengalami penurunan, Sementara hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa Inflasi dan Suku Bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap *return* saham.

ABSTRAC

Elda Nur Maulida (1602025099)

“THE EFFECT OF INFLATION AND INTEREST RATE TO STOCK RETURNS OF FIRMS IN THE PROPERTY AND REAL ESTATE SECTOR IN INDONESIA”

Undergraduate Thesis of Management Study Program, Faculty of Economics and Business, University of Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.

Keywords: Inflation, Interest rate, Stock Return

This study refers to the effect of Inflation and Interest Rate to Stock Returns of Firms in The Property and Real Estate Sector in Indonesia. The study uses explanatory methods. The population in this study are property and real estate companies listed on Indonesian Stock Exchange (IDX) in Indonesia 2015-2018 period. There are 8 company that meet the criteria as a research sample for 4 years. The data collection technique used is document review, the data examined are annual financial reports (annual reports), previous research journals and other literature relating to research problems. Data processing and analysis techniques include financial management analysis, multiple linear regression analysis, classic assumption test, hypothesis test, multiple regression coefficient test, and coefficient of determination. Inflation result has a negative no significant effect on stock *return*. This reflects that if the inflation increases, stock return will decrease. In addition, the interest rate has a negatif no significant effect on stock returns. This shows a high interest rate, the stock return will decrease. Meanwhile, simultaneously research results also show that inflation and interest rate have a negative no significant effect on stock *return*.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam selalu kita curahkan kepada Rasulullah SAW serta keluarga, sahabat, serta seluruh umat Rasulullah SAW di muka bumi ini. Tidak lupa penulis ucapkan rasa terima kasih kepada kedua orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberika do'a, kasih sayang, motivasi dan dukungan baik secara moral maupun materi kepada penulis. Berkat rahmat dan karunia Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENGARUH INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP *RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE DI INDONESIA*”**. Dalam menyusun skripsi ini, penulis memperoleh bantuan, bimbingan, dan pengarahan oleh berbagai pihak, oleh sebab itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat dan yang penulis banggakan:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunawan Suryoputro, M.Hum selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
2. Bapak Prof. Dr. Abd. Rahman A. Ghani, SH., M.Pd selaku wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
3. Bapak Dr. Zamah Sari, M.Ag selaku Wakil Rektor II Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

4. Ibu Dr.Lelly Qodariah, M.Pd selaku Wakil Rektor III Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
5. Bapak Dr. H. Bunyamin, M.Pd selaku Wakil Rektor IV Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
6. Bapak Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
7. Bapak Dr. Zulpahmi, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
8. Bapak Dr. Sunarta, S.E., M.M selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
9. Bapak Tohirin, S.H.I., M.Pd selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
10. Bapak Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M. selaku Ketua Program studi S1 Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
11. Faizal Ridwan Zamzany, S.E., M.M. serta selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
12. Ibu Ummu Salma Al Azizah, S.E.I., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

13. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama perkuliahan.
14. Orang tua Bapak Dadang Supiandi dan Mamah Elma Finda tercinta yang selalu memberikan arahan, semangat, dan mendukung baik moral maupun materi kepada penulis selama perkuliahan hingga skripsi ini terselesaikan.
15. Kepada Yudistira yang selalu sabar dan ada untuk mendukung dan membantu saya kapanpun, dimanapun selama 6 tahun bersama.
16. Rihma Widya A, Fildza Arista, Mulhito, Vivi Carmila, Dela R, Herawati S, selaku sahabat bertukar pikiran mengenai perkuliahan yang penuh drama.
17. Teman seperjuangan Prodi Manajemen angkatan 2016 dan khususnya kelas unggul 2016 yang selalu memberikan motivasi dan saling membantu selama proses perkuliahan sampai penyusunan skripsi ini.
18. Iffatul F, Irna Erfiana, Jihan Angelina G, Havid, Rahmat Rahman R, selaku orang-orang yang muncul dalam waktu dekat dan membantu saya.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan pertolongan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan benar. Akhir kata, penulis memohon maaf apabila dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan yang tidak disadari oleh penulis. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk berbagai pihak yang menggunakannya.


Elda Nur Maulida

16020205099

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRAC.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Pembatasan Masalah	6
1.2.3 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Gambaran Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Telaah Pustaka	23
2.2.1 Return Saham.....	23
2.2.1.1 Definisi Return Saham.....	23
2.2.1.2 Komponen Return Saham	24
2.2.1.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Return Saham	24

2.2.1.4 Jenis-Jenis Return Saham.....	25
2.2.1.5 Perhitungan Return Saham	25
2.2.2 Inflasi	26
2.2.2.1 Definisi Inflasi	26
2.2.2.2 Jenis-Jenis Inflasi	27
2.2.2.3 Macam-Macam Inflasi.....	28
2.2.2.4 Pengelompokan Inflasi	29
2.2.2.5 Dampak Inflasi	30
2.2.2.6 Mengatasi Masalah Inflasi	30
2.2.3 Suku Bunga	31
2.2.3.1 Definisi Suku Bunga	31
2.2.3.2 Sertifikat Bank Indonesia.....	32
2.2.3.3 Fungsi Suku Bunga.....	32
2.2.3.4 Bi 7 Day Repo Rate	33
2.2.3.5 Dampak Bi 7 Day Repo Rate.....	33
2.3 Kerangka Pemikiran.....	34
2.4 Hipotesis.....	36
BAB III METODOLOGI	
3.1 Metode Penelitian.....	37
3.2 Operasional Penelitian	37
3.3 Populasi dan Sampel	39
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	42
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	42
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	42
3.5.2 Analisis Regresi Linear Berganda	43
3.5.3 Uji Asumsi Klasik.....	43
3.5.4 Uji Hipotesis	46
3.5.5 Analisis Koefisien Determinasi (R^2)	47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	48
4.1.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia.....	48

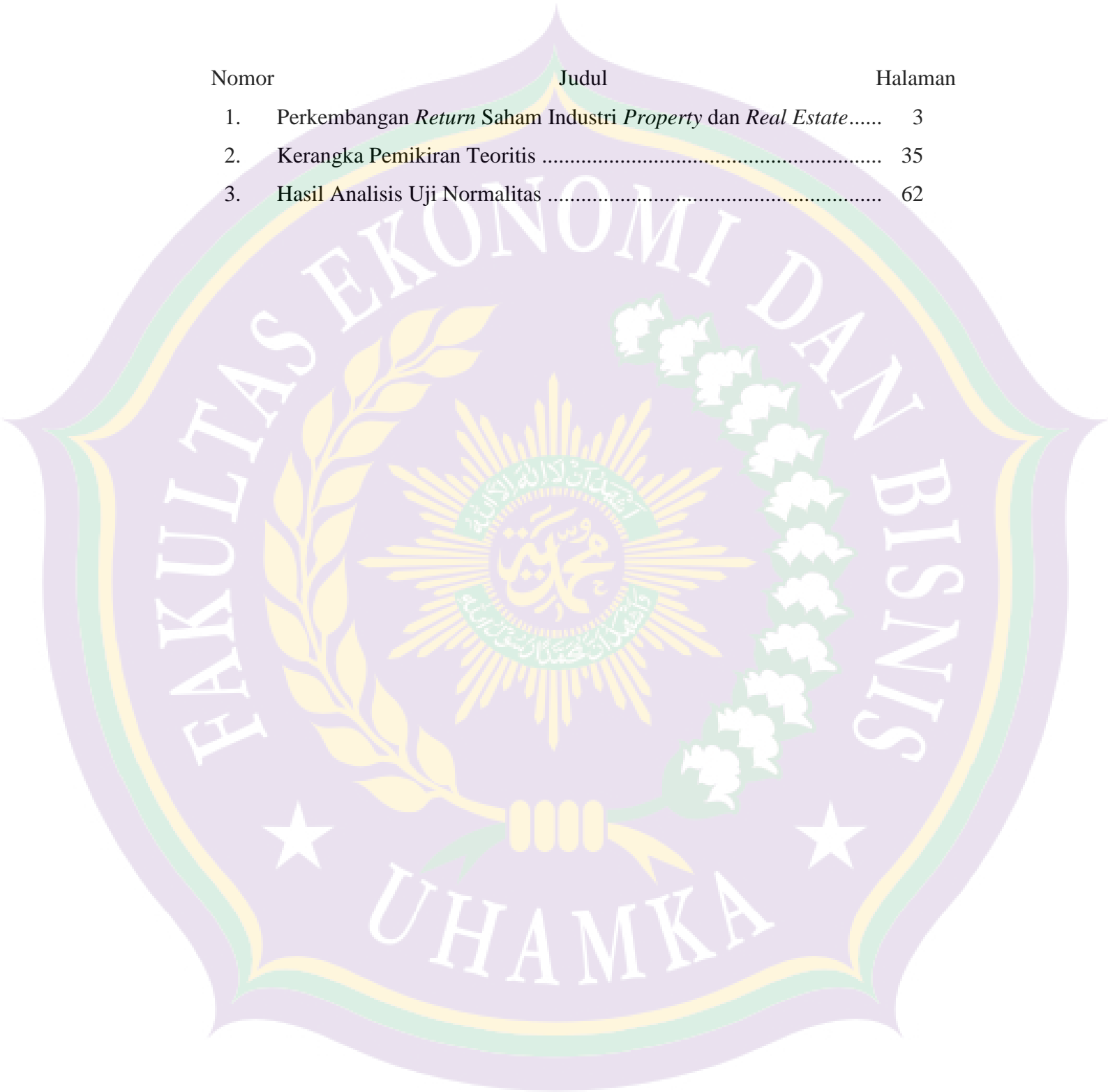
4.1.2 Profil Singkat Perusahaan Sampel	49
4.2 Hasil Pengolahan Data dan Pembahasan	55
4.2.1 Analisis Manajemen Keuangan	55
4.2.1.1 Return Saham.....	55
4.2.1.2 Inflasi	57
4.2.1.3 Suku Bunga	58
4.3 Hasil Pengolahan Data	59
4.3.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	59
4.3.2 Analisis Regresi Linear Berganda	60
4.3.3 Uji Asumsi Klasik.....	61
4.3.3.1 Uji Normalitas	61
4.3.3.2 Uji Heteroskedastisitas.....	62
4.3.3.3 Uji Multikolinearitas	63
4.3.3.4 Uji Autokorelasi.....	64
4.3.4 Uji Hipotesis	65
4.3.4.1 Uji Parsial (Uji T)	65
4.3.4.2 Uji Simultan (Uji F).....	66
4.3.4.3 Analisis Koefisien Determinasi (R ²)	67
4.4 Pembahasan Umum.....	67
4.4.1 Pengaruh Inflasi Terhadap Return Saham	67
4.4.2 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Return Saham	68
4.4.3 Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Return Saham	70
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	72
5.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1.	Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	15
2.	Operasionalisasi Variabel.....	37
3.	Populasi Penelitian	38
4.	Sampel Penelitian.....	40
5.	Perhitungan Return Saham Tahun 2015-2018	55
6.	Data Inflasi Tahun 2015-2018.....	56
7.	Data Suku Bunga Tahun 2015-2018	57
8.	Hasil Analisis Statistik Deskriptif	58
9.	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	59
10.	Hasil Analisis Uji Heteroskedastisitas	62
11.	Hasil Analisis Ji Multikolinearitas	62
12.	Hasil Analisis Uji Autokorelasi.....	63
13.	Hasil Analisis Uji T.....	64

DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1.	Perkembangan <i>Return Saham Industri Property dan Real Estate</i>	3
2.	Kerangka Pemikiran Teoritis	35
3.	Hasil Analisis Uji Normalitas	62



DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Judul	Halaman
1.	Operasional Variabel.....	1/17
2.	Daftar Populasi.....	2/17
3.	Daftar Sampel.....	4/17
4.	Perhitungan Return Saham Tahun 2015-2018.....	5/17
5.	Data Inflasi Tahun 2015-2018.....	6/17
6.	Data Suku Bunga Tahun 2015-2018.....	7/17
7.	Hasil Output Eviews10.....	8/17
8.	Tabel t Statistik.....	12/13
9.	Tabel F Statistik.....	13/13
10.	Formulir Persetujuan Judul Proposal Skripsi.....	14/13
11.	Surat Tugas.....	15/13
12.	Catatan Konsultasi Skripsi Pembimbing I (Satu).....	16/13
13.	Catatan Konsultasi Skripsi Pembimbing II (Dua).....	17/13

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia mengenai bisnis saat ini telah memasuki tahap global dimana terjadi persaingan dan perubahan yang begitu cepat. Perkembangan yang ditandai oleh Indonesia yang memasuki era pasar bebas dengan keikutsertaannya dalam Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) pada akhir tahun 2015 yang menciptakan kondisi kompetitif dan mendorong kerja sama di dunia bisnis. Berkembangnya dunia bisnis di Indonesia diikuti dengan perubahan yang terjadi pada faktor makroekonomi yang berubah dari waktu ke waktu.

Peristiwa perekonomian yang tidak normal menyebabkan inflasi bisa berlaku pada waktu yang tidak bisa di prediksi dalam suatu negara termasuk Indonesia. Fenomena moneter yang sering dijumpai dalam perekonomian yaitu meningkatnya harga barang-barang umum, jasa, maupun biaya produksi. Bank Indonesia dalam menjelaskan inflasi yaitu sebagai peningkatan harga barang dan jasa secara umum dalam jangka waktu tertentu secara terus-menerus. Peningkatan barang dalam jumlah satu atau dua tidak dapat dikatakan sebagai inflasi terkecuali peningkatan yang dialami menjalar sehingga memicu peningkatan harga barang lainnya.

Kejadian inflasi yang berlebihan dapat menyebabkan kerugian pada perekonomian secara keseluruhan, perusahaan akan berimbas kebangkrutan (Kadek, 2018). Dalam pasar modal, inflasi yang mengalami peningkatan akan menjatuhkan harga saham dan inflasi yang menunjukkan nilai rendah membuat

pertumbuhan ekonomi berjalan lamban begitu pula terhadap harga saham (Adnyana, 2017).

Selain inflasi, faktor makroekonomi yang menarik untuk diamati adalah Suku bunga yaitu alat moneter sebagai pengendali penawaran dan permintaan. Sejumlah biaya yang harus dibayarkan atau dapat disebut sebuah beban yang dinyatakan dalam persentase tertentu atas pinjaman yang diterima. Tingkat suku bunga (*BI rate*) merupakan ketetapan mengenai tingkat suku bunga yang diumumkan Bank Indonesia sampai tahun 2016 kemudian berubah menjadi *BI 7 Day Repo Rate* hingga saat ini dengan jangka waktu yang lebih singkat. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan menguatkan efektivitas kebijakan demi mencapai sasaran yang ditetapkan. Perubahan suku bunga yang berfluktuasi dapat mempengaruhi kinerja seperti berinvestasi (Agus, 2016).

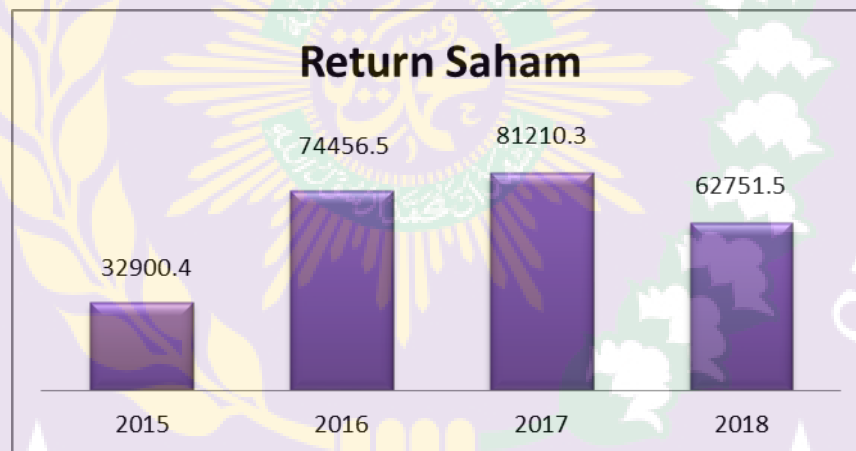
Keberhasilan yang dicapai perusahaan tidak terlepas dari tujuan awal dalam menjalankan bisnis, dimana sebuah tujuan perusahaan merupakan mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya bagi pemilik atau investor (Sugiharti, 2019). Pasar modal merupakan tempat bertemunya para investor yang ingin menghimpun dananya berupa surat-surat berharga, saham, obligasi dan sekuritas lainnya. Pasar modal memiliki peran penting dalam memobilisasi semua dana investor yang akan melakukan investasi, tempat para investor mendapatkan keuntungan dan dapat mengatasi masalah likuiditas perusahaan (Very et al, 2016).

Suatu pertimbangan untuk menjual atau membeli saham sangat diperlukan karena ekspetasi seorang investor selain menjadi pemilik dengan proporsional kepemilikan yaitu dapat memberikan tingkat pengembalian (Kristiana, 2016).

Return saham merupakan tolok ukur keberhasilan dan keberanian investor yang percaya diri dalam menanggung risiko dalam menanamkan modal.

Berdasarkan *Country General Manager* Rumah123.com, Ignatius Untung dalam Tempo.co mengenai pergerakan *Return Saham* industri *Property* dan *Real Estate* menyatakan bahwa tahun 2018 tren pencarian rumah tidak turun pada waktu yang dianggap bukan bulannya *property*, dan diperkirakan tetap tumbuh stabil sejalan dengan progres investasi bangunan serta keberlanjutan penyediaan infrastruktur dan penyediaan rumah rakyat. Hal ini dapat tercermin dalam grafik pertumbuhan pengembalian saham dalam industri *Property* dan *Real Estate*.

Gambar 1
Perkembangan *Return Saham* Industri *Property* dan *Real Estate*



Sumber : IDX, data diolah 2020

Grafik 1 memperlihatkan perkembangan pengembalian saham industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018. Grafik diatas menunjukkan hasil yang fluktuatif karena dipengaruhi oleh harga saham penutupan yang mempengaruhi pengembalian saham pada setiap tahun.

Hasil *return* saham tertinggi terjadi pada 2017 berjumlah 8,12% sedangkan hasil *return* saham terendah terjadi pada 2015 berjumlah 3.29%. *Return* saham tersebut mengalami pemulihan yang menunjukkan hasil yang positif, namun belum bisa menghasilkan persentase yang signifikan seperti tahun 2017. Menurut Mahmud (2016) pergerakan *return* saham yang mengalami fluktuasi akan membuat investor bertindak untuk menganalisis faktor positif maupun negatif terhadap perusahaan dan segera mengambil keputusan untuk membeli atau menjual saham.

Perkembangan inflasi yang disandingkan dengan *return* saham tahun 2015 sampai 2018 mengalami fluktuasi. Pada data inflasi yang disandingkan dengan *return* saham terdapat ketidaksesuaian seperti hasil riset terdahulu yang menyatakan mengenai inflasi berdampak negatif terhadap *Return* saham. *Return* saham akan mengalami penurunan jika inflasi meningkat, tingkat inflasi periode 2017-2018 menunjukkan penyusutan berjumlah 3.61% menjadi 3.13% dan *return* yang mengikuti penurunan dari 8.12% menjadi 6.27%, serta di tahun 2015 dan 2016 yang menunjukkan hubungan positif antara inflasi dengan *return* saham yaitu inflasi mengalami penurunan sebesar 3.35% menjadi 3.02% dan *return* saham naik dari 3.29% menjadi 7.44% .

Gambaran diatas adalah fluktuasi antara inflasi dan *return* saham yang mempengaruhi biaya produksi dan biaya operasional sehingga mengakibatkan pendapatan atau keuntungan perusahaan akan mengalami penurunan. Sesuai dengan riset terdahulu oleh Suryani dengan Mertha (2018) hasil uji Inflasi berdampak negatif tidak signifikan kepada *return* saham. Wulan (2018)

menunjukkan bahwa inflasi berdampak langsung kepada *return* saham, Ayu (2017), Sudarsono dengan Sugiyatno (2016) menunjukkan hasil Inflasi berdampak negatif dan signifikan kepada *return* saham. Sedangkan riset lainnya dari Putu dengan Rai (2017) menunjukkan hasil Inflasi tidak berdampak secara signifikan kepada *return* saham.

Perkembangan lainnya yaitu perihal pergerakan tingkat suku bunga yang disandingkan dengan *return* saham tahun 2015 sampai 2018. Pada data yang ada dari suku bunga dengan *return* saham terdapat ketidaksesuaian hasil riset sebelumnya menurut Ikhsanudin (2016) menjelaskan hasil Suku Bunga berdampak positif signifikan kepada *Return* Saham. Kadek dengan Mertha (2018) mengemukakan Suku Bunga berdampak positif tidak signifikan kepada *Return* Saham, berbanding terbalik dengan data yang diperoleh pada tahun 2017 dan 2018 suku bunga mengalami kenaikan dari 4.25% menjadi 6% sedangkan *Return* saham mengalami penurunan dari 8.12% menjadi 6.27% dimana data tersebut menunjukkan hasil yang negatif. Hal ini didukung pada penelitian terdahulu menurut Achmad (2018) tingkat suku bunga berdampak negatif dan signifikan kepada *Return* saham. Hal tersebut terbukti jika suku bunga mengalami kenaikan maka *return* saham akan turun. Penelitian lain oleh Sugiharti (2019), Emi (2019) menjelaskan hasil tingkat suku bunga berdampak signifikan kepada *return* saham.

Berdasarkan riset sebelumnya yang menunjukkan perbedaan, maka menguatkan penelitian yang diusulkan. Penjelasan secara detail diatas membuat penulis ingin untuk melakukan pengkajian penelitian dengan judul “Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga Kepada *Return* Saham di Indonesia.

1.2 Permasalahan

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang kejadian yang telah dikemukakan diatas maka dapat diidentifikasi masalah-masalah yang ada , sebagai berikut :

1. Apakah Inflasi secara parsial berdampak terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Suku Bunga secara parsial berdampak terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Inflasi dan Suku Bunga secara simultan berdampak terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimanakah pengaruh Inflasi secara parsial terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimanakah pengaruh Suku Bunga secara parsial terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
6. Bagaimanakah pengaruh Inflasi dan Suku Bunga secara simultan terhadap *Return* Saham pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?

1.2.2 Pembatasan Masalah

Agar pembahasan penelitian tidak meluas, maka penulis membatasi dan memfokuskan penelitian yaitu pengaruh Inflasi (X_1) dan Suku Bunga (X_2) terhadap *Return* saham (Y) pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 sampai 2018.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang kejadian yang dijelaskan sebelumnya, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Inflasi secara parsial memiliki pengaruh terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
2. Suku Bunga secara parsial memiliki pengaruh terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
3. Inflasi dan Suku Bunga secara simultan memiliki pengaruh terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Inflasi secara parsial terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Suku Bunga secara parsial terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Inflasi dan Suku Bunga secara bersamaan terhadap *Return Saham* pada industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Akademis

Untuk pengembangan ilmu pengetahuan yang diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam ilmu ekonomi, khususnya pada bidang ilmu manajemen keuangan. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Inflasi, Suku Bunga dan *Return Saham*.

2. Bagi mahasiswa

Diharapkan mampu meningkatkan kemampuan menulis di dalam menganalisis hal yang mempengaruhi *return* saham perusahaan.

3. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan bagi manajemen perusahaan sebagai bahan pertimbangan di bidang manajemen keuangan dan sebagai referensi untuk menganalisis *return* saham bagi peneliti selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adamilyara, Aqil. (2015). The Relationship Between Fundamental Factors and Stock Return Banking Companies Listed in Indonesia. *Journal of Bussnines an Management*.
- Adeputra, M. (2015). Pengaruh Nila Tukar, Net Profit Margin, Return on Asset, Suku Bunga, dan Inflasi terhadap Return Saham. *Jurnal Bisnis dan Komunikasi*.
- Adnyana, P. W. (2017). Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Kurs Valuta Asing terhadap Return Saham. *Jurnal Pendidikan Ekonomi UNDIKSHA*.
- Adrinto, D. R. (2016). Analisis Pengaruh Inflasi, Kurs Mata Uang (USD/IDR), Harga Bahan Bakar Minyak dan Suku Bunga SBI terhadap Return Saham. *E-Proceeding of Management*.
- Adusei, M. (2014). The Inflation-Stock Market Returns Nexus: Evidence From The Ghana Stock Exchange. *Journal of Economics and International Finance*.
- Andes, S. L. (2017). Andes, Pengaruh Inflasi, Kurs Rupiah dan Suku Bunga terhadap Return Saham Perusahaan Manufaktur.
- Ayuba, J. (2015). Effects of Macroeconomic Factors on Stock Returns in Nigeria. *International Journal of Finance and Accounting*.
- Bagus, M. A. (2017). Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana* 6.9.
- Bibliography | 1033 Ahmad, A. U. (2015). The Review of Stock Returns and Macroeconomic Variables. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*.
- Carlo, M. A. (2014). Pengaruh Return on Equity, Dividend Payout Ratio, dan Price to Earnings Ratio terhadap Return Saham. *E-Jurnal Akuntansi*, 150-164.
- Dornbusch, R. S. (2008). *Macroeconomics*. New York: Mcgraw-Hill Companies.
- Garba, A. (2014). Impact of Macroeconomic Factors on Common Stock Return : A Study of Listed Manufacturing Firms in Nigeria. . *European Journal of Business and Management*.
- Gatuhi, S. (2015). Effect of Macroeconomic Environment on Stock Market Returns of Firms in The Agricultural Sector in Kenya. *International Journal of Management & Business Studies*.

- Gay, R. D. (2016). Effect of Macroeconomic Variables on Stock Market Returns for Four Emerging Economies : Brazil, India, China , Russia. *Internaional Bussines & Economicx Research Journal*.
- Geriadi, M. A. (2017). Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana* .
- Ghozali, I. (2013). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 21*. Semarang: Universitas Diponogoro.
- Harvioni, A. N. (2016). Pengaruh ROA, DER, EVA, dan Inflasi terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmu Manajemen dan Akuntansi Terapan*.
- Haryani, S. (2018). Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah Per Dolar AS, Tingkat Suku Bunga BI, Debt Equity Ratio, Return on Asset, Current Ratio, dan Net Profit Margin terhadap Return Saham. *Universitas Negeri Yogyakarta*.
- Indriyani, S. N. (2016). Analisis Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Jurnal Manajemen Krisnadwipayana*.
- Kuncoro, M. (2018). *Metode Kuantitatif*. Yogyakarta: Upp Stim Ykpn.
- Kurniasari, W. (2018). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga terhadap Return Saham . *Journal of Accounting Science Vol. 2 No. 1*.
- Laichena, K. E. (2015). Effect of Macroeconomic Variables on Stock Returns in The East African Community Stock Exchange Market. *International Journal of Education And Research*.
- Luthvi, D. A. (2014). Pengaruh Suku Bunga SBI, Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi dan Size terhadap Return Saham Syariah di Jakarta Islamic Index. *Universitas Negeri Yogyakarta*.
- Nisha, N. (2015). Impact of Macroeconomic Variables on Stock Returns:Evidence From Bombay Stock Exchange (BSE). . *Journal of Investment and Management*.
- Pratama, I. (2017). Pengaruh Suku Bunga Acuan dan Nilai Kurs Tengah Valuta Asing terhadap Return Saham. *Jurnal Akuntansi Maranatha*.
- Qamariah, S. (2018). Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar (Kurs), Bi 7 Day Repo Rate, dan Harga Minyak Dunia terhadap Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). *Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Surakarta*.
- Rohmatin, E. (2017). Pengaruh Inflasi, Leverage, Likuiditas dan Pengaruh Inflasi, Leverage terhadap Return Saham. *Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Surakarta*.

- Saputra, I. G. (2016). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah, Leverage dan Profitabilitas pada Return Saham. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*.
- Saputra, I. P. (2016). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga SBI terhadap Return Saham Syariah di Jakarta Islamic Index (JII). *Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Salatiga*.
- Soewadji, J. (2017). *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jawa Tengah: Mitra Wacana Media.
- Sudiyatno, B. (2016). Faktor-Faktor yang mempengaruhi Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukirno, S. (2019). *Makroekonomi Teori Pengantar*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Suriyani, N. K. (2018). Pengaruh tingkat Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Tukar terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Unud*.
- Tiwari, A. K. (2015). Stock Returns and Inflation in Pakistan. *Www.Elsevier.Com*.
- Utami, W. R. (2015). The Effect of Internal and External Factors on Stock Return: Empirical Evidence From The Indonesian Construction. *Asian Journal of Business and Management*.
- Very, A. B. (2014). Pengaruh Earning Per Share (EPS), Debt to Equity Ratio (DER), Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham. *Jurnal Riset Manajemen Prodi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Unisma*.
- Wardati, E. (2019). Analisis Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Return Saham. *Jurnal Education and Economics (Jee)*.
- Widodo. (2017). *Metodologi Penelitian Populer dan Praktis*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Wiyanti, R. (2018). Analisis Pengaruh 7 Day Rate Repo, Inflasi, Nilai Tukar, dan PDB terhadap Indeks Harga Saham. *Jurnal Akuntansi, Vol 5 No. 2*.