

**PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA  
DAN NILAI TUKAR TERHADAP *RETURN* SAHAM  
PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

**ROMANTI MANURUNG  
21160600343**



**PROGRAM STUDI STRATA 1 MANAJEMEN  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA  
JAKARTA  
2021**

**PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA  
DAN NILAI TUKAR TERHADAP *RETURN* SAHAM  
PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

**ROMANTI MANURUNG  
21160600343**



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI SARJANA MANAJEMEN**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 MANAJEMEN  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA  
JAKARTA  
2021**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul:

### **PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Manajemen (SM) pada Program Studi S-1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, duplikasi ataupun plagiat dari karya ilmiah yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan STEI dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya. Jika dikemudian hari dapat dibuktikan bahwa terdapat unsur tiruan, duplikasi ataupun plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 29 Juni 2021

**ROMANTI MANURUNG**

NPM 21160600343

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Karya ilmiah dengan judul:

### **PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Manajemen (SM) di Program Studi S-1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis dibawah bimbingan Bapak Drs. Imron HR, MM. dan diketahui oleh Kepala Program Studi Manajemen, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai karya ilmiah pada Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI), Jakarta.

Jakarta, 29 Juni 2021

Menyetujui  
Pembimbing



Drs. Imron HR, MM

Mengetahui  
Kepala Program Studi Manajemen



digitally signed  
d/sign.jpba.ac.id

Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

### **PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal.....dengan nilai.....


#### **Panitia Ujian Skripsi**



1. ....; Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc  
(Kepala Program Studi S-1 Manajemen)

2.  .....; Drs. Imron HR, MM.  
(Pembimbing)

3.  .....; Dr. Ir. Meita Pragiwani, MM  
(Dosen Penguji I)

4.  .....; Syahrul Effendi, SE, MM  
(Dosen Penguji II)

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur peneliti panjatkan atas ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa berkat karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian, persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI), Jakarta.

Karya ilmiah ini dapat diselesaikan berkat bantuan bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga semua kendala yang dihadapi dapat diatasi dengan baik. Pada kesempatan ini disampaikan ungkapan terimakasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Drs. Imron HR, MM. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc selaku Kepala Program Studi S-1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
3. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, MSc. Selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
4. Kedua orang tua, keluarga dan Afri yang selama ini tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang, memberikan doa dan dukungan serta memberi semangat agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Sahabat-sahabat seperjuangan dan sepermainan di STEI Susan, Febri, Ayu, Anis dan Tisa atas segala keceriaan dan kebersamaan selama masa perkuliahan maupun di luar perkuliahan.
6. Sahabat-sahabat sekolah saya dan teman sepermainan yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu disini yang selalu mendukung dan mendoakan saya agar dapat lancar untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Serta teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan. Untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 29 Juni 2021

**ROMANTLMANURUNG**

NPM 21160600343

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Romanti Manurung  
NPM : 21160600343  
Program Studi : S-1 Manajemen  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

### **PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 29 Juni 2021

Yang menyatakan,

Romanti Manurung



Nama	: Romanti Manurung	Dosen Pembimbing
NPM	: 21160600343	Drs. Imron HR, MM.
Program Studi	: S-1 Manajemen	
<b>PENGARUH INFLASI, SUKU BUNGA DAN NILAI TUKAR  TERHADAP <i>RETURN</i> SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN  <i>REAL ESTATE</i> YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA</b>		
<b>ABSTRAK</b>		
<p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga dan nilai tukar terhadap return saham pada perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini terdapat sebanyak 66 perusahaan. Teknik pengambilan sampel menggunakan <i>purposive sampling</i> sehingga sampel yang didapat berjumlah 6 perusahaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linier data panel dengan menggunakan software <i>E-views 9</i>. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data laporan keuangan dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu dokumentasi, yang sebagian besar pengambilan data dari situs resmi BEI: <a href="http://www.idx.co.id">www.idx.co.id</a> dan <i>Indonesian Capital Market Directory (ICMD)</i>. Berdasarkan hasil penelitian inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap <i>return</i> saham. Begitupun dengan suku bunga yang juga berpengaruh negatif signifikan terhadap <i>return</i> saham. Nilai tukar berpengaruh positif signifikan terhadap <i>return</i> saham.</p>		
<b><i>Kata kunci : Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, Return Saham</i></b>		

<i>Name</i>	: Romanti Manurung	<i>Supervisor</i>
<i>NPM</i>	: 21160600343	Drs. Imron HR, MM.
<i>Degree</i>	: S-1 Manajemen	
<b><i>THE EFFECT OF INFLATION, INTEREST RATE AND EXCHANGE RATE ON SHARE RETURNS IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE</i></b>		
<b><i>ABSTRACT</i></b>		
<p><i>This study aims to determine the effect of inflation, interest rates and exchange rates on stock returns in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2019. The population used in this study were 66 companies. The sampling technique used purposive sampling so that the samples obtained amounted to 6 companies. The data analysis technique in this study uses linear regression analysis of panel data using E-views 9 software. The method used in this study is a descriptive method with a quantitative approach. This study uses financial statement data and the data used in this study is secondary data. The technique used in data collection is documentation, most of which is taken from the IDX's official website: <a href="http://www.idx.co.id">www.idx.co.id</a> and the Indonesian Capital Market Directory (ICMD). Based on the research results, inflation has a significant negative effect on stock returns. Likewise, interest rates also have a significant negative effect on stock returns. The exchange rate has a significant positive effect on stock returns.</i></p>		
<b><i>Keywords: Inflation, Interest Rates, Exchange Rates, Stock Returns</i></b>		

# DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH .....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian .....	5
1.4. Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
2.1. Review Hasil-hasil Penelitian Terdahulu .....	7
2.2. Landasan Teori .....	11
2.2.1. Inflasi .....	11
2.2.2. Suku Bunga .....	16
2.2.3. Nilai tukar .....	18

2.2.4. Return Saham .....	19
2.3. Keterkaitan Antar Variabel Penelitian .....	22
2.3.1. Pengaruh inflasi terhadap <i>return</i> saham .....	22
2.3.2. Pengaruh suku bunga terhadap <i>return</i> saham.....	23
2.3.3. Pengaruh nilai tukar terhadap <i>return</i> saham .....	25
2.4. Kerangka Konseptual Penelitian .....	26
<b>BAB III    METODA PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
3.1. Strategi Penelitian .....	28
3.2. Populasi dan Sampel .....	28
3.2.1. Populasi penelitian .....	28
3.2.2. Sampel penelitian .....	33
3.3. Data dan Metode Pengumpulan data .....	35
3.4. Operasionalisasi Variabel .....	35
3.5. Metoda Analisis Data .....	35
3.5.1. Analisis statistik deskriptif .....	35
3.5.2. Uji asumsi klasik.....	36
3.5.3. Metoda analisis data.....	37
3.5.4. Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel .....	40
3.5.5. Model pengujian hipotesis.....	41
3.5.6. Uji Hipotesis.....	42
<b>BAB IV    HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
4.1. Deskripsi Populasi dan Sample Penelitian .....	46
4.2. Analisis Hasil Penelitian.....	47
4.2.1. Statistik Deskriptif .....	47
4.2.2. Uji Asumsi Klasik.....	49
4.2.2.1.Uji Normalitas Regresi.....	50
4.2.2.2.Uji Multikolonieritas.....	50

4.2.2.3. Uji Heteroskedastisitas .....	51
4.2.2.4. Uji Autokolerasi .....	52
4.2.3. Uji Metode Estimasi Model.....	52
4.2.3.1. Uji Chow .....	52
4.2.3.2. Uji Hausman.....	54
4.2.3.3. Uji Lagrange Multiplier.....	55
4.2.3.4. Kesimpulan Model.....	56
4.2.4. Uji Hipotesis.....	55
4.3. Hasil Penelitian .....	59
4.3.1. Pengaruh inflasi terhadap <i>return</i> saham .....	60
4.3.2. Pengaruh tingkat suku bunga terhadap <i>return</i> saham .....	61
4.3.3. Pengaruh nilai tukar terhadap <i>return</i> saham .....	63
<b>BAB V      SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>65</b>
5.1. Kesimpulan .....	65
5.2. Saran .....	66
DAFTAR REFERENSI .....	68
LAMPIRAN .....	70
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	95

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
<b>Tabel 3.1.</b> Populasi Penelitian.....	29
<b>Tabel 3.2.</b> Daftar Pemilihan Sampel.....	34
<b>Tabel 3.3.</b> Daftar Nama Perusahaan Yang dijadikan Sample .....	34
<b>Tabel 3.4.</b> Operasinonalisasi dan Pengukuran Variabel.....	34
<b>Tabel 3.5.</b> Pengambilan Keputusan Autokolerasi.....	39
<b>Tabel 4.1.</b> Informasi Perusahaan .....	47
<b>Tabel 4.2.</b> Hasil Deskriptif Data .....	48
<b>Tabel 4.3.</b> Hasil Perhitungan <i>Matrix Correlation</i> .....	51
<b>Tabel 4.4.</b> Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	51
<b>Tabel 4.5.</b> Uji Multikolinieritas.....	51
<b>Tabel 4.6.</b> Hasil Uji <i>Chow</i> .....	53
<b>Tabel 4.7.</b> Hasil Uji <i>Hausman</i> .....	54
<b>Tabel 4.8.</b> Hasil <i>Lagrange Multiplier</i> .....	56
<b>Tabel 4.9.</b> Hasil Kesimpulan Pengujian.....	57
<b>Tabel 4.10.</b> Hasil Uji Regresi Data Panel .....	57
<b>Tabel 4.11.</b> Ringkasan Hasil Pengujian Hipotesis.....	60

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
<b>Gambar 2.1.</b> Kerangka Konseptual Penelitian .....	26
<b>Gambar 4.1.</b> Uji Normalitas Data .....	50

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
<b>Lampiran 1.</b> Data Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Periode 2017-2019 .....	79
<b>Lampiran 2.</b> Populasi Peusahaan Industri Properti Dan <i>Real Estate</i> Periode 2017-2019 .....	90
<b>Lampiran 3.</b> Sampel Yang Telah Sesuai Kriteria.....	93
<b>Lampiran 4.</b> Hasil Output Uji Normalitas .....	94
<b>Lampiran 5.</b> Hasil Output Uji Multikolinearitas. ....	94
<b>Lampiran 6.</b> Hasil Output Uji Heterokedastisitas .....	95
<b>Lampiran 7.</b> Hasil Output Uji Autokorelasi.....	96
<b>Lampiran 8.</b> Hasil Output Uji <i>Common Effect Model</i> .....	97
<b>Lampiran 9.</b> Hasil Output Uji <i>Fixed Model</i> .....	98
<b>Lampiran 10.</b> Hasil Output Uji <i>Random Effect Model</i> .....	99
<b>Lampiran 11.</b> Hasil Output Uji <i>Chow</i> .....	100
<b>Lampiran 12.</b> Hasil Output Uji <i>Hausman</i> .....	101
<b>Lampiran 13.</b> Hasil Output Uji <i>Lagrange Multiplier (LM)</i> .....	102
<b>Lampiran 14.</b> Hasil Output Statistik Deskriptif .....	103
<b>Lampiran 15.</b> Daftar Riwayat Hidup .....	104