

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

#### 1. Gambaran Objek Penelitian

Indeks Saham Syariah (ISSI) adalah indeks saham yang terdiri dari saham-saham perusahaan di Indonesia yang memenuhi kriteria syariah. ISSI pertama kali diperkenalkan pada 2008 oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam rangka mendukung pengembangan pasar keuangan syariah di Indonesia. Sejarah ISSI dimulai pada tahun 2006, ketika BEI dan Bank Indonesia (BI) bekerja sama untuk mengembangkan pasar keuangan syariah Indonesia. Pada saat itu, terdapat dua jenis pasar di Indonesia yaitu pasar konvensional dan pasar syariah. BEI dan BI merasa perlu untuk mengembangkan indeks saham syariah sebagai alternatif bagi investor yang ingin berinvestasi secara syariah di pasar modal Indonesia.<sup>1</sup>

Setelah dua tahun dalam tahap pengembangan dan persiapan, ISSI akhirnya diluncurkan pada 4 Juli 2008 dengan 30 saham perusahaan yang terpilih berdasarkan kriteria syariah. Kriteria yang digunakan meliputi larangan riba, gharar (ketidakpastian), maysir (spekulasi), dan aktivitas bisnis yang dianggap tidak bermanfaat bagi masyarakat. ISSI terus mengalami perkembangan sejak diluncurkan, dan saat ini terdapat lebih dari 100 saham perusahaan yang terdaftar di dalamnya. ISSI menjadi salah satu indikator penting bagi pasar modal syariah di Indonesia, dan digunakan sebagai acuan bagi prodeuk investasi syariah seperti reksadana dan obligasi syariah.<sup>2</sup>

Objek yang dipakai dalam penelitian yaitu perusahaan *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tahun 2015-2021. Dalam pemilihan sampel, peneliti menggunakan metode *purposive sampling* sehingga terdapat 21 perusahaan yang termasuk ke dalam kriteria sampel yaitu sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI, Bursa Efek Indonesia, dikases pada 15 Maret 2023, <https://www.idx.co.id/prodek/indeks/indeks-saham-syariah-indonesia-issi/>

<sup>2</sup> Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), Bahana Skuritas, diakses pada 15 Maret 2023, <https://www.bahanasekuritas.co.id/id/investasi/investasi-pasar-modal/-indeks-saham-syariah-indonesia-issi/>

**a. Gambaran Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia**

**1) PT Acset Indonesia Tbk.**

Acset merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi dengan keahlian yang dimiliki dalam bidang fondasi dan pembongkaran bangunan. Acset berdiri pada tahun 1995 dan sampai sekarang perusahaan ini telah berhasil menyelesaikan proyek-proyek dibidang infrastruktur dengan mengutamakan inovasi.<sup>3</sup> Acset bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 3 Juli 2017.

**2) PT Agung Podomoro Land Tbk.**

APLN adalah perusahaan pemilik, pengembang, pengelola *real estate* yang terderivasi di segmen *real estate ritel* komersial, dan perumahan dengan kepemilikan yang beragam model pengembangan properti terintegrasi mulai dari pembebasan, manajemen proyek, penjualan, penyewaan dan pemasaran komersial, operasi dan manajemen pengembangan superblok, mal perbelanjaan, kantor, hotel, dan apartemen serta rumah tinggal. APLN didirikan pada tanggal 30 Juli 2004 dengan nama PT Tiara Metropolitan,, namun dengan keputusan bersama investor dirubah menjadi APLN dan nama tersebut yang terdaftar di saham Indonesia. APLN juga mengembangkan beberapa township proyek yang berkualitas tinggi, perusahaan ini selalu melihat peluang yang ada.<sup>4</sup> APLN bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 5 September 2017.

**3) PT Adhi Karya (Persero) Tbk.**

Adhi merupakan perusahaan milik Belanda, namun bergabung di Indonesia dan dipercaya pada tanggal 11 Maret 1960 mengambil bidang infrastruktur. Perusahaan ini awalnya bernama PN Adhi Karya lalu pada tanggal 1 Juni 1974 berubah menjadi perusahaan perseroan terbatas (PT). Adhi mampu bersaing menjadi perusahaan yang maju dengan menunjukkan kemampuannya dan menjadi perusahaan konstruksi terkemuka di Asia Tenggara, melalui daya saing dan pengalamannya memegang keberhasilan

<sup>3</sup> [https://www.acset.co.id/about/aset\\_kami/sekilas\\_acset](https://www.acset.co.id/about/aset_kami/sekilas_acset). Diakses 06 Januari 2023.

<sup>4</sup> <https://www.agungpodomoroland.com/id/about-us/about/4/overview/>. Diakses 6 Januari 2023.

pada proyek yang sudah dijalankan.<sup>5</sup> Adhi Karya bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 7 Juni 2021.

4) **PT Alam Sutera Realty Tbk.**

Alam Sutera merupakan perusahaan properti yang memegang proyek pembangunan perumahan, gedung apartemen, kluster, dan lain-lain.<sup>6</sup> Alam Sutera didirikan pada tanggal 3 November 1993 dengan nama PT Adhiutama Manunggal, debut pertama perusahaan ini mengembangkan properti di Alam Sutera diatas lahan 800 hektar. Pada 2007 perusahaan mengubah namanya menjadi PT Alam Sutera Realty dan pada tanggal 18 Desember 2008 perusahaan ini resmi bergabung dengan Bursa Efek Indonesia. Perusahaan ini banyak memegang proyek penting sehingga menjadikan maju dan banyak dipercaya untuk memegang proyek tersebut.<sup>7</sup> Alam Sutera bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 15 Maret 2017.

5) **PT Bumi Citra Permai Tbk.**

Bumi citra permai adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estatee* yakni pengembangan kawasan industri dan pergudangan.<sup>8</sup> Bumi Citra Permai didirikan 3 Mei 2000 dan mulai berjalan secara komersial tahun 2003. Berdasarkan ruang lingkupnya kegiatan yang dilakukan yaitu pengadaan usaha di bidang *real estatee*, pembangunan, perdagangan, pertambangan, jasa pengangkutan, percetakan dan pertanian. Namun perusahaan ini memfokuskan pada bidang *real estatee* dengan berbagai usaha yang dilakukan termasuk pula pembebasan tanah (land clearing), developer, pematangan, pemetaan/pengkaplingan dan penjualan tanah baik tanah industri maupun perumahan. Pada tanggal 11 Desember 2009 perusahaan ini pertama kali tercatat di BEI dengan waran seri 1 dan melakukan penawaran pertama sebanyak 500.000.000 dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan penawaran Rp 110 per saham dan disertai 245.000.000

---

<sup>5</sup> <https://adhi.co.id/tentang-adhi/>. Diakses 06 Januari 2023.

<sup>6</sup> <https://alamsuterarealty.co.id>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>7</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Alam\\_Sutera\\_Realty](https://id.wikipedia.org/wiki/Alam_Sutera_Realty). Diakses 07 Januari 2023.

<sup>8</sup> <https://bumicitrapermai.com/>. Diakses 07 Januari 2023.

waran 1.<sup>9</sup> Bumi Citra Permai bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 9 Maret 2020.

**6) PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.**

Bekasi Fajar Industrial Estate berdiri pada tanggal 24 Agustus 1989 sebagai salah satu pengembang dan manajemen perusahaan-perusahaan di kawasan industri. Produk andalan pada perusahaan ini yaitu kota industri MM2100 yang berlokasi di Jabodetabek yang memiliki reputasi sebagai pusat riset, inovasi, manufaktur mutakhir bagi perusahaan-perusahaan domestik dan internasional. Pada tanggal 10 April 2012 perusahaan BeFa masuk bursa sahamnya kini telah diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia hal ini didasari rekam jejak yang unggul dalam kualitas dan inovasi.<sup>10</sup> Bekasi Fajar bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 15 September 2016.

**7) PT Bukit Darma Properti Tbk.**

Bukit Darma properti didirikan pada tanggal 12 Juli 1989 dengan nama PT Adhibaladika dan beroperasi secara komersial mulai tahun 2003. Ruang lingkup perusahaan adalah bergerak pada bidang *real estate*, konstruksi, aktivitas penyewaan, dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya. Pada tanggal 11 Juni 2007 saham Budi darma properti pertama kali tercatatnya di Bursa Efek Indonesia. Penawaran umum perdana yaitu sebanyak 2 .000.000.000 dengan nominal Rp 100 per saham dan penawaran Rp 120 per saham dan disertai 1.400.000.000 waran seri 1.<sup>11</sup> Bukit Darma bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 18 September 2019.

**8) PT Sentul City Tbk.**

Sentul City didirikan pada 16 April 1993 dengan nama PT Sentragriya Kharisma dan memulai kegiatan komersial tahun 1995. Perusahaan ini berkecimpung di bidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai Gedung

---

<sup>9</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bcip/>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>10</sup> <https://befa.id/our-company/?lang=id>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>11</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-da>. Diakses 07 Januari 2023.

(perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan apartemen, dan lain-lain), dan bidang *real estate* dan *developer* termasuk pengolahan, pematangan, pengurangan/pengerukan, dan penggalian tanah. Pada tanggal 28 Juli 1997 PT Sentul City tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia, tanggal 30 Juli 1997 Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) sebanyak 400.000.000 dengan nominal Rp 500 per saham dengan penawaran Rp 500 per saham.<sup>12</sup> Sentul City bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 9 Agustus 2018.

**9) PT Bumi Serpong Damai Tbk.**

Bumi Serpong didirikan pada 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Bumi Serpong terjun dalam bidang pembangunan *real estate* dengan kegiatan utamanya adalah menjalankan usaha dalam *real estate* yang dimiliki sendiri maupun yang disewa serta atas dasar balas jasa, Kawasan industri, konstruksi bangunan dan infrastruktur, penyediaan lahan, instalasi dan pengelolaan air, listrik, transportasi, kebersihan dan keamanan, perdagangan, restoran dan penyediaan makanan keliling, perawatan dan pemeliharaan taman, operasional fasilitas, dan taman bertema atau taman hiburan. Pada tanggal 6 Juni 2008 Bumi Serpong Damai pertama kali tercatat di Bursa Efek Indonesia dan tanggal 28 Mei 2008 melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.093.562.000 dengan nominal Rp 100 per saham dengan harga penawaran Rp 550 per saham.<sup>13</sup> Bumi Serpong Damai bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 2 September 2016.

**10) PT Ciputra Development Tbk.**

Ciputra Development didirikan pada 22 Oktober 1981<sup>14</sup> dan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984. Ciputra Development bergerak dalam aktivitas perusahaan holding, *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa, Kawasan pariwisata, Kawasan industri, *real estate* atas dasar balas jasa atau kontak, aktivitas kantor pusat,

---

<sup>12</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bksl/>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>13</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bsde/>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>14</sup> <https://ciputradevelopment.com/>. Diakses 07 Januari 2023.



aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha tanpa hak opsi asset non finansial, lapangan golf, dan sport centre. Perusahaan ini telah mengembangkan kurang lebih 82 proyek yang terdiri dari perumahan berskala kota, apartemen, Gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, rumah sakit, dan lapangan golf. Pada tanggal 28 Maret 1994 untuk pertama kalinya PT Ciputra Development terdaftar sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 50.000.000 dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 5.200 per saham.<sup>15</sup> Ciputra Development bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 21 September 2018.

**11) PT Intiland Development Tbk.**

Intiland Development didirikan pada tanggal 10 Juni 1983 dan memulai kegiatan komersialnya sejak 1 Oktober 1987 dengan memegang bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Pada tanggal 4 September perusahaan ini tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan tanggal 21 Oktober melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 6.000.000 dan tercatat di Bursa Pararel 15 Januari 1990. Kemudian tanggal 2 Agustus 1991 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 12.000.000 dengan nominal Rp 1.000 per saham dan penawaran Rp 6.500 per saham.<sup>16</sup> Intiland Development bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tanggal 7 Februari 2021.

**12) PT Duta Pertiwi Tbk.**

Perseroan didirikan pada tanggal 29 Desember 1972 dan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1981. Perusahaan ini bergerak dalam industri barang, pengelolaan air, konstruksi Gedung, jalan dan jaringan, penyiapan lahan, instalasi sistem kelistrikan dan saluran, perdagangan besar aktivitas penunjang angkutan darat, restoran, *real estate* yang dimiliki sendiri maupun disewa, Kawasan industri, aktivitas konsultasi serta aktivitas operasional fasilitas olahraga dan taman bertema atau

---

<sup>15</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-ctra/>. Diakses 07 Januari 2023.

<sup>16</sup> <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-dild/>. Diakses 08 Januari 2023.

hiburan. Pada tanggal 2 November 1994 perusahaan ini tercatat di Bursa Efek Indonesia dan tanggal 26 September 1994 Duta Pertiwi melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 25.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dan harga penawaran Rp 3.150 per saham.<sup>17</sup> Duta Pertiwi bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 18 Maret 2021.

**13) PT Bakrieland Development Tbk.**

Bakrieland Development merupakan perusahaan properti yang berintegritas yang berfokus pada pengembangan properti dan operasional.<sup>18</sup> Bakrieland Development didirikan pada tanggal 12 Juni 1990 dengan nama PT Purilestari Indah Pratama dan memulai usaha komersialnya pada tahun 1990. Perusahaan ini bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti serta dalam bidang manufaktur. Pada tanggal 30 Oktober 1995 PT Bakrieland Development tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 110.000.000 dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan penawaran Rp 625 per saham.<sup>19</sup> Bakrieland Development bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 20 September 2013.

**14) PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.**

Kawasan Industri Jabaeka berdiri pada tahun 1989 dan merupakan perusahaan pengembang kawasan industri terbuka. Perusahaan ini tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 1994.<sup>20</sup> Melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 47.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan harga penawaran Rp 4.950 per saham.<sup>21</sup> Kawasan Industry Jabaeka bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tahun 2011.

---

<sup>17</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-duti/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>18</sup> [https://bakrieland.com/id\\_home/index](https://bakrieland.com/id_home/index). Dikases 08 Januari 2023.

<sup>19</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-elty/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>20</sup> <https://www.jababeka.com/id/tentang-kami/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>21</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-kija/>. Diakses 08 Januari 2023.

**15) PT MNC Land Tbk.**

MNC Land didirikan pada tanggal 11 Juni 1990 dan mulai usaha komersial pada tahun 1995. Perusahaan ini bergerak dalam bidang usaha pembangunan, perdagangan, perindustrian, dan jasa. Pada tanggal 30 Maret 2000 MNC Land pertama kali tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan pada tanggal 25 Februari 2000 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 30.000.000 dengan nilai nominal Rp 500 per saham dan harga penawaran Rp 500 per saham dan disertai sebanyak 24.000.000 Waran Seri 1.<sup>22</sup> MNC Land bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tahun 2014.

**16) PT Lippo Cikarang Tbk.**

Lippo Cikarang didirikan pada tanggal 20 Juli 1987 dan bergerak dalam bidang *real estate* yang meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian *real estate* baik yang dimiliki sendiri maupun yang disewa, kawasan industri konstruksi gedung tempat tinggal, perkantoran perbelanjaan, penampungan, penjernihan dan penyaluran air, pengelolaan dan pembuangan air limbah tidak berbahaya dan berbahaya serta pengumpulan sampah tidak berbahaya.<sup>23</sup> Lippo Cikarang didirikan tanggal 20 Juli 1987 dan memulai kegiatan komersial tanggal 20 Mei 1989. Untuk pertama kali tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 24 Juli 1997 serta tanggal 27 Juni 1997 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 108.588.000 dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan harga penawaran Rp 925 per saham.<sup>24</sup> Lippo Cikarang bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tahun 2009.

**17) PT Lippo Karawaci Tbk.**

Lippo Karawaci didirikan pada tanggal 15 Oktober 1990. Lippo Karawaci bergerak dalam bidang yang dimiliki sendiri atau disewa meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, penyewaan, dan pengoperasian seperti tanah, bangunan, apartemen, mal perbelanjaan,

---

<sup>22</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-kpig/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>23</sup> <https://www.lippo-cikarang.com/tentang-lippo-cikarang/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>24</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-lpck/>. Diakses 08 Januari 2023.



rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan pusat, sarana olahraga, dan sarana penunjang pengembang, perkotaan, pengembangan, penyediaan akomodasi, penyediaan makanan minuman, aktivitas profesional, konstruksi pengangkutan, perdagangan, dan pengelolaan air, aktivitas remediasi, aktivitas ketenagakerjaan, dan penunjang usaha lainnya. Pada tanggal 28 Juni 1996 Lippo Karawaci pertama kali tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan pada tanggal 3 Juni 1996 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 30.800.000 dengan nilai nominal Rp 500 per saham dan harga penawaran Rp 3.250 per saham.<sup>25</sup> Lippo Karawaci bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tahun 2009.

**18) PT Modernland Realty Tbk.**

Modern Realty bergerak pada bidang pengembangan *real estate*, lapangan golf, dan operasi Country club, kontraktor umum dan perdagangan.<sup>26</sup> modern reality didirikan tanggal 12 November 1983 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Pada tanggal 18 Januari 1993 Modernland pertama kali tercatat sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan pada tanggal 18 Desember 1992 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 22.800.000 dengan nilai nominal Rp 100 per saham dengan harga penawaran Rp 4.650 per saham.<sup>27</sup> Moderland Realty bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tahun 2011.

**19) PT Metrapolitan Kentjana Tbk.**

Perusahaan ini didirikan pada tanggal 29 Maret 1972 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. Perusahaan ini bergerak pada bidang *real estate*, pembangunan, penyewaan, dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan, serta jasa pemeliharaan pembersihan dan pengelolaan. Pada tanggal 10 Juli 2009 metropolitan pertama kali tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Juli 2009 metropolitan melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 95.000.000 dengan nilai

---

<sup>25</sup> <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-lpkr/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>26</sup> <https://www.modernland.co.id/about-us>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>27</sup> <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-mdln/>. Diakses 08 Januari 2023.

nominal Rp 100 1000 per saham dengan harga penawaran Rp 2.100 per.<sup>28</sup> Metropolitan Kentjana bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tahun 2013.

**20) PT Metropolitan Land Tbk.**

Metropolitan Land berdiri pada tanggal 16 Februari 1994 dan pertama kali tercatat pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 20 Juni 2011.<sup>29</sup> Metropolitan Land bergerak dalam bidang pembangunan rumah dan konstruksi, bangunan serta penyediaan jasa. Kegiatan utamanya yaitu pembebasan tanah, pengembangan *real estate*, persewaan hotel, dan penjualan tanah berikut bangunan rumah dan ruko serta melakukan investasi pada entitas anak. Pada tanggal 9 Juni 2011 Metropolitan Land melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 1.894. 833.000 dengan nilai nominal Rp100 per saham dan harga penawaran Rp 240 per saham.<sup>30</sup> Metropolitan Land bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tanggal 8 Mei 2015.

**21) PT Plaza Indonesia Tbk.**

Plaza Indonesia didirikan pada tanggal 5 November 1983 dengan nama PT Bimantara Eka Santosa dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990. Plaza Indonesia bergerak dalam bidang perhotelan, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan apartemen pada tanggal 15 Juni 1992 pertama kali tercatat pada Bursa Efek Indonesia dan pada tanggal 2 Mei 1992 melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 35.000.000 dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dan harga penawaran Rp 4.950 per saham.<sup>31</sup> Plaza Indonesia bergabung dengan Indeks Saham Syariah Indoensia (ISSI) pada tahun 2012.

**2. Analisis Data**

**a. Analisis Statistik Deskriptif**

Analisis deskriptif adalah metode analisis yang bertujuan memberikan gambaran mengenai subjek penelitian berdasarkan data variabel yang diperoleh dari kelompok subjek tertentu.

---

<sup>28</sup> <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-mkpi/>. Diakses 08 Jnauari 2023

<sup>29</sup> <https://metropolitanland.com/id/company>, Diakses 08 Januari 2023.

<sup>30</sup> <https://britama.com/index.php/2012/09/sejarah-dan-profil-singkat-mtla/>. Diakses 08 Januari 2023.

<sup>31</sup> <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-plin/>. Diakses 08 Januari 2023.

Dalam analisis deskriptif yang akan ditampilkan yaitu dalam bentuk tabel distribusi frekuensi, tabel histogram, nilai mean, nilai standar deviasi, nilai maksimum, nilai minimum, dan lain-lain. Kegunaan yang diperoleh dari penggunaan analisis deskriptif adalah mendapatkan gambaran lengkap dari data baik dalam bentuk variabel atau numerik yang berhubungan dari data yang diteliti.<sup>32</sup>

**Tabel 4.1 Descriptive Statistics**

	N	Mini mum	Maxi mum	Mean	Std. Deviation
Investasi	140	3.1	7.8	5.234	1.3059
Tingkat Suku Bunga	140	3.10	7.75	5.2096	1.31166
Inflasi	140	1.32	7.26	3.4204	1.53804
Nilai Kurs Rupiah	140	1310. 00	16657 .30	13393.01 54	1877.90936
Valid N (listwise)	140				

Sesuai tabel 4.1 dijelaskan hasil pengujian yang dilakukan diatas menyatakan jumlah sampel perusahaan yang diambil sebanyak 21 perusahaan dalam penelitian dilakukan selama periode 2015-2021. Maka diperoleh hasil terkecil (minimum) investasi sebesar 3.1 tingkat suku bunga sebesar 3.10 inflasi 1.32 dan kurs rupiah 1310.00. Sedangkan nilai terbesar (maksimum) investasi sebesar 7.8 tingkat suku bunga sebesar 7.75 inflasi 7.26 dan kurs rupiah sebesar 16657.30. Rata-rata variabel (mean) investasi sebesar 5.234 tingkat suku bunga sebesar 5.2096 inflasi 3.4204 dan kurs rupiah sebesar 13393.0154.

**b. Uji Asumsi Klasik**

**1) Uji Normalitas**

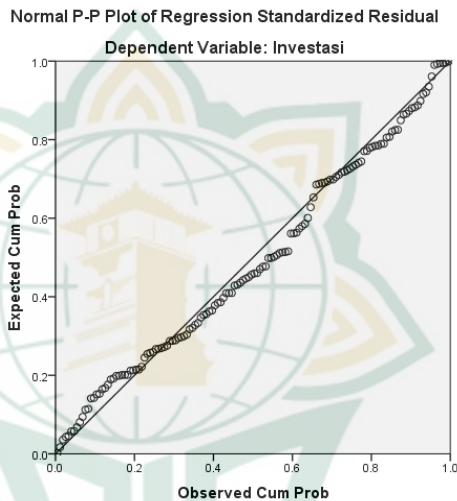
Uji normalitas adalah salah satu jenis Teknik pengambilan data dalam uji asumsi klasik. Dalam uji normalitas merupakan salah satu penentu kualitas data yang

---

<sup>32</sup> Latifah Uswatun, “Analisis Data Kuantitatif, Kenali Analisis Deskriptif,” Jakarta:DOLab, 10 September, 2021, <https://www.dqlab.id/analisis-data-kuantitatif-kenali-analisisdeskriptif#:~:text=Analisis%20deskriptif%20merupakan%20suatu%20metode,dip%20eroleh%20dari%20kelompok%20subjek%20tertentu>

baik sebelum masuk ke dalam teknik analisis data selanjutnya.<sup>33</sup> Uji normalitas dilakukan dengan tujuan untuk melihat apakah nilai residu terdistribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki nilai residual yang terdistribusi normal. Dalam penelitian ini penulis menggongkan analisis statistik berdasarkan *PP Plot Regression Standardized Residual*.

**Gambar 4.1 Hasil Uji Normalitas**



Hasil dari uji normalitas berdasarkan analisis grafiknlewat SPSS dengan melihat dari *probability plot (P-Plot)*, terlihat bahwa data menyebar disekitar garis diagonal dan mendekati arah garis diagonal maka data dapat dikatakan berdistribusi normal atau dengan kata lain model regresi telah memenuhi asumsi normalitas.

## 2) Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas dilakukan untuk menguji apakah terdapat korelasi antar variabel bebas dalam model regresi. Multikolinieritas menjelaskan hubungan linier yang sempurna antara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan model regresi, ada atau tidaknya multikolinieritas dapat diketahui dari koefisien korelasi dari

<sup>33</sup> Reyvan Maulid, *Teknik "Analisis Data Ragam Jenis Uji Normalitas dalam Asumsi Klasik,"* Banten, DOLab, 21 Juli 2022, <https://www.dqlab.id/teknik-analisis-data-ragam-jenis-uji-normalitas-dalam-asumsi-klasik>

masing-masing variabel independen. Tujuan dari uji ini untuk mengetahui apakah model regresi ditemukan korelasi antar variabel dependen atau variabel bebas. Dari uji yang dilakukan berarti standar error besar, akibatnya ketika koefisien diuji, t-hitung akan bernilai kecil dari t-tabel, hal tersebut berarti menunjukkan tidak adanya hubungan linier antara variabel independen atau variabel bebas yang dipengaruhi dengan variabel dependen atau variabel terikat.

Hasil pengujian dari multikolinieritas menyatakan tidak ada gejala multikolinieritas di seluruh variabel, model regresi yang digunakan pada variabel tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah. Dalam penelitian ini maka dihasilkan nilai VIF seperti yang ditunjukkan tabel dibawah ini.

**Tabel 4.2 Hasil Uji Multikolinieritas Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Tingkat Suku Bunga	.387	2.583
	Inflasi	.396	2.527
	Nilai Kurs Rupiah	.965	1.036

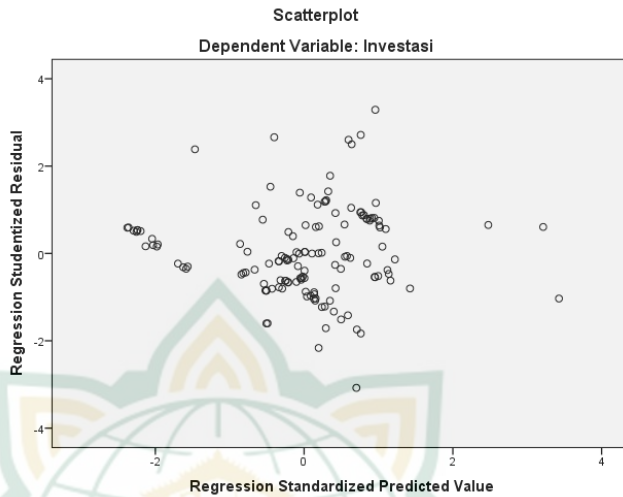
a. Dependent Variable: Investasi

Hasil tabel 4.2 berdasarkan uji yang telah dilakukan tingkat suku bunga nilai VIF 2,583 dan *Tolerance* 0,387, inflasi nilai VIF 2,527 dan nilai *Tolerance* 0,396, dan nilai kurs rupiah nilai VIF 1,036 dan *Tolerance* 0,965, sehingga dapat disimpulkan bahwa ketiga variabel tersebut tidak terdapat masalah multikolinieritas. Karena bisa dikatakan tidak terdapat uji multikolinieritas jika nilai VIF kurang dari 10 dan *Tolerance* lebih dari 0,10.

**3) Uji Heterokedastistas**

Uji heterokedastistas berguna untuk mengukur apakah model regresi ada perbedaan variance dari residu antar observasi. Tujuannya untuk membuktikan bahwa dalam model regresi apakah terdapat ketidaksamaan variance antara objek satu ke objek berikutnya terdapat residual. Disebutkan heterokedastistas apabila dari residual antar observasi tetap dan jika berbeda maka disebut dengan heterokedastistas. Berikut hasil dari uji heterokedastistas.



**Gambar 4.2 Hasil Uji Heterokedastistas**

Sesuai dari hasil yang didapat dari grafik scatterplot diatas menyatakan bahwa tidak terdapat pola yang jelas dan mempunyai titik secara acak atau penyebaran yang acak dan tersebar dibawah juga diatas angka 0 (nol) pada sumbu Y. Bisa ditarik kesimpulan bahwa tidak terjadi heterokedastistas dalam model ini.

#### 4) Uji Autokorelasi

Model regresi dapat dikatakan baik ketika terbebas dari autokorelasi. Uji autokorelasi yang dapat muncul karena adanya observasi yang berurutan sepanjang waktu dan saling berkaitan satu sama lain.<sup>34</sup> Permasalahan ini muncul karena residual tidak bebas pada satu observasi ke observasi lainnya. Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi anggota observasi yang diurutkan berdasarkan waktu ruang. Dalam penelitian ini menggunakan uji Durbin-Watson.

<sup>34</sup> Gozali, *Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM 23 Edisi 8* (Semarang Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016), 67.

**Tabel 4.3 Hasil Uji Autokorelasi Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.331 <sup>a</sup>	.110	.090	.00681	1.603

a. Predictors: (Constant), Nilai Kurs Rupiah, Inflasi, Tingkat Suku Bunga

b. Dependent Variable: Investasi

Dalam tabel 4.3 bisa dilihat bahwa hasil dari nilai *Durbin Watson* yaitu sebesar 1.603 yang artinya lebih besar dari batas atas ( $du$ ) dan kurang dari ( $4-du$ )  $4-1,600 = 2,400$  maka tidak dapat menolak  $H_0$  yang menyatakan bahwa tidak ada autokorelasi positif dan negatif,  $du < d < 4-du$  ( $1,600 < 1,603 < 2,400$ ), dan dapat disimpulkan tidak terdapat autokorelasi.

**c. Uji Hipotesis**

**1) Regresi Berganda**

Regresi linier berganda merupakan sebuah pelunasan dari regresi linier sederhana yang dipergunakan untuk menganalisis hubungan antar 1 variabel terkait dengan 2 ataupun lebih variabel bebas. Berikut hasil dari penelitian yang telah dilakukan sebagai berikut:

**Tabel 4.3 Hasil Uji Linier Berganda Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	.063	.019		3.375	.001
Tingkat Suku Bunga	.991	.003	.996	393.903	.000
1 Inflasi	.004	.002	.005	2.069	.040
Nilai Kurs Rupiah	-6.728E-007	.000	-.001	-.604	.547

a. Dependent Variable: Investasi

Berdasarkan tabel 4.3 yang terdapat diatas bahwa variabel saling berhubungan dibuktikan dengan nilai yang

terdapat pada unstandardized coefficients  $b$  yang menunjukkan saling berhubungan satu sama lain. Untuk persamaan regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

$$Y = 0,063 + 0,996 + 0,005 + (-0,001) + 0,019$$

- a) Nilai konstanta sebesar 0,063 memberikan arti bahwa apabila tingkat suku bunga ( $X_1$ ), inflasi ( $X_2$ ), dan kurs rupiah ( $X_3$ ) diasumsikan 0 maka investasi terhadap perusahaan properti dan *real estate* secara konstan bernilai 0,063.
- b) Nilai koefisien regresi variabel tingkat suku bunga ( $X_1$ ) sebesar 0,996. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh positif antara variabel tingkat suku bunga dan investasi. Hal ini artinya jika variabel tingkat suku bunga mengalami kenaikan sebesar 1% maka sebaliknya variabel investasi akan mengalami penurunan sebesar 0,996. Tanda positif artinya menunjukkan pengaruh yang searah antara variabel independen dan variabel dependen.
- c) Nilai koefisien regresi variabel inflasi ( $X_2$ ) yaitu sebesar 0,005 yang artinya memiliki nilai positif. Hal ini menunjukkan jika inflasi mengalami kenaikan 1% maka investasi akan naik sebesar 0,005 dengan asumsi variabel independen lainnya dianggap konstan. Tanda positif artinya menunjukkan pengaruh yang searah antara variabel independen dan variabel dependen.
- d) Nilai koefisien regresi variabel kurs rupiah ( $X_3$ ) memiliki nilai negatif sebesar -0,001. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel kurs rupiah dengan investasi. Hal ini artinya jika variabel kurs rupiah mengalami kenaikan sebesar 1% maka sebaliknya variabel investasi akan mengalami penurunan sebesar 0,001. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya dianggap konstan.

## 2) Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t)

Uji parsial (uji t) dilakukan untuk menguji hipotesis penelitian mengenai pengaruh dari masing-masing variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat. Uji T dipergunakan untuk menguji kebenaran atau kepalsuan hipotesis yang menyatakan bahwa antara mean sampel yang diambil secara randomu dari populasi yang sama, tidak dapat perbedaan yang signifikan. Pengambilan keputusan dengan

melihat nilai signifikansi pada tabel *Coefficients*. Dasar pengujian hasil regresi dilakukan dengan tingkat kepercayaan sebesar 95% atau dengan taraf signifikannya 5% ( $\alpha = 0,05$ ) dengan derajat kebebasan  $(df) = n - k = 40 - 4 = 36$ .

**Tabel 4.4 Hasil Uji Statistik t Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	.063	.019		3.375	.001
Tingkat Suku Bunga	.991	.003	.996	393.903	.000
1 Inflasi	.004	.002	.005	2.069	.040
Nilai Kurs Rupiah	-6.728E-007	.000	-.001	-.604	.547

a. Dependent Variable: Investasi

Sesuai dengan pengujian pada tabel 4.4 maka hasil didapatkan adalah:

- a) Pengujian hipotesis pertama dalam penelitian ini adalah:
  - H<sub>01</sub>: Tingkat suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2015-2021.
  - H<sub>a1</sub>: Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2015-2021.

Berdasarkan hasil regresi yang terdapat pada tabel 4.4 terlihat bahwa tingkat suku bunga menghasilkan nilai  $t_{hitung}$  393.903 dan memiliki tingkat probabilitas sebesar 0,000. Data tersebut menyatakan tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2015-2021 dikarenakan nilai probabilitas  $0,000 < 0,05$ . Serta nilai  $t_{hitung} > t_{table}$  yaitu  $393.903 > 1,655$ . Setelah melakukan uji hipotesis pertama kesimpulan yang didapat adalah H<sub>0</sub> diterima serta H<sub>a</sub> ditolak serta mempunyai arti tingkat suku bunga berpengaruh terhadap investasi. Dengan demikian

hipotesis pertama diterima karena menduga bahwa tingkat suku bunga memiliki pengaruh.

- b) Pengujian hipotesis kedua dalam penelitian, sebagai berikut:

$H_{02}$ : Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode tahun 2015-2021.

$H_{a2}$ : Inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode tahun 2015-2021.

Berdasarkan hasil regresi yang terdapat pada tabel 4.4 diketahui bahwa inflasi menghasilkan t hitung sebesar 2,069 dan memiliki probabilitas 0,040. Dengan demikian inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di JII periode 2015-2021, dikarenakan nilai probabilitas  $0,040 < 0,05$ . Serta nilai t hitung  $> t$  table yaitu  $2,069 > 1,655$ . Pada pengujian hipotesis kedua ditarik kesimpulan bahwa  $H_0$  ditolak serta  $H_a$  diterima, bisa diartikan bahwa inflasi mempunyai pengaruh signifikan terhadap investasi, pernyataan tersebut sama artinya dengan hipotesis kedua diterima.

- c) Pengujian hipotesis ketiga dalam penelitian, sebagai berikut:

$H_{03}$ : Nilai Kurs Rupiah berpengaruh signifikan terhadap investasi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode tahun 2015-2021.

$H_{a3}$ : Nilai Kurs Rupiah tidak pengaruh yang signifikan terhadap investasi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2015-2021.

Berdasarkan hasil regresi yang terdapat dalam tabel 4.4 diketahui bahwa Kurs Rupiah menghasilkan nilai t hitung sebesar  $-0,604$  dan memiliki probabilitas sebesar 0,547. Data tersebut menyatakan tingkat nilai kurs rupiah tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap investasi perusahaan property dan *real estat* yang terdaftar di ISSI periode tahun 2015-2021 dikarenakan nilai probabilitas  $0,547 > 0,05$ . Serta nilai t hitung  $< t$  table yaitu  $-0,604 < 1,655$ . Setelah melakukan uji hipotesis pertama kesimpulan yang didapat adalah  $H_0$  tidak diterima serta  $H_a$  diterima serta mempunyai arti



nilai kurs rupiah tidak berpengaruh terhadap investasi. Dengan demikian hipotesis ketiga diterima karena menduga bahwa nilai kurs rupiah tidak memiliki pengaruh.

**3) Uji Signifikansi Stimultan (Uji Statistik F)**

Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel independen atau terikat. Pengujian regresi ini digunakan pengujian satu arah untuk mendapatkan nilai F tabel dengan menggunakan  $\alpha = 5\%$ . Apabila nilai sig yang dihasilkan oleh tabel ANOVA lebih kecil dari 0,05, maka dinyatakan variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen secara simultan. Berikut adalah hasil pengujian statistik F.

**Tabel 4.5 Hasil Uji Statistik ANOVA<sup>a</sup>**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	.001	3	.000	5.592	.001 <sup>b</sup>
Residual	.006	136	.000		
Total	.007	139			

a. Dependent Variable: Investasi

b. Predictors: (Constant), Nilai Kurs Rupiah, Inflasi, Tingkat Suku Bunga

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H<sub>04</sub>: Tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah secara simultan tidak memiliki pengaruh terhadap investasi.

Ha<sub>4</sub>: Tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah secara simultan memiliki pengaruh terhadap investasi.

Berdasarkan tabel 4.5 diperoleh F hitung sebesar 5,592 dengan nilai signifikan sebesar 0,001. Untuk nilai probabilitas < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak dan Ha diterima. Jadi dapat disimpulkan variabel tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah secara simultan berpengaruh terhadap investasi perusahaan *property* dan *real estate* di ISSI periode 2015-2021, dengan kata lain hipotesis diterima.

**4) Analisis Determinasi R<sup>2</sup>**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisis koefisien determinasi yakni mengukur kemampuan model dalam penggambaran variasi variabel terikat. Angka koefisien determinasi yaitu angka nol dan satu. Koefisien determinasi yang bernilai kecil mempunyai arti bahwa variabel independen menjelaskan variabel dependen mempunyai kemampuan yang sangat terbatas. Sedangkan nilai R<sup>2</sup> mendekati satu mengindikasikan bahwa variabel independen keseluruhannya hampir dibutuhkan untuk meramalkan variabel dependen.<sup>35</sup> Dalam penelitian ini nilai yang dipakai yaitu *Adjusted R Square* untuk mewakili nilai koefisien determinasi.

**Tabel 4.6 Hasil Uji Determinasi R<sup>2</sup>  
Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.331 <sup>a</sup>	.110	.090	.00681	1.603

a. Predictors: (Constant), Nilai Kurs Rupiah, Inflasi, Tingkat Suku Bunga

b. Dependent Variable: Investasi

Tabel 4.6 menyatakan bahwa nilai *Adjusted R Square* yang didapat sebesar 0,90 atau 90% artinya investasi dapat dipengaruhi oleh variabel tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah.

**B. Pembahasan**

**1. Pembahasan Secara Parsial**

**a. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Investasi**

Hipotesis pertama, secara parsial tingkat suku bunga hasil yang diperoleh menerangkan bahwa mempunyai pengaruh secara signifikan dengan investasi perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di ISSI periode 2015-2021. Pernyataan tersebut berdasarkan hasil pengujian yang dapat dijadikan bukti, diperoleh dari nilai probabilitas kurang dari 0,05 ( $0,000 < 0,05$ ). Serta t hitung kurang dari t tabel yaitu ( $393.903 < 1,655$ ).

Teori *Keynes* mengemukakan bahwa tingkat suku bunga merupakan indikator paling penting dalam menentukan tingkat

<sup>35</sup> Duwi Priyanto, *Paham Analisis Statistik Data dengan SPSS Pus! Tata Cara dan Tips Menyusun Skripsi dalam Waktu Singkat*, (Yogyakarta : MediaKom, 2010), 66

investasi. Menurut *Keynes* semakin tinggi tingkat suku bunga semakin tidak adanya keuntungan perusahaan untuk meminjam uang dan melakukan investasi baru. Sebaliknya, semakin menguntungkan bagi perusahaan untuk meminjam uang dan melakukan investasi baru ketika tingkat suku bunga mengalami penurunan. Dengan demikian dalam teori *Keynes* tingkat suku bunga dan sumber investasi saling terikat dan berpengaruh satu sama lain. Semakin rendah tingkat suku bunga, semakin mudah bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dan melakukan investasi, sementara sumber dari investasi berasal dari berbagai sumber seperti tabungan, penciptaan uang baru, dan defisit anggaran.

Salah satu hal yang menjadikan prospek perusahaan yaitu bagaimana negara tersebut bisa menstabilkan tingkat suku bunga yang ada dinegara tersebut. Tingkat suku bunga merupakan salah satu pengaruh yang memutuskan untuk berinvestasi yang paling banyak mengambil keuntungan. Tetapi suku bunga merupakan isyarat dalam memilih proyek yang memberikan pendapatan yang lebih rendah, sedangkan kenaikannya menyebabkan rumah tangga mengonsumsi lebih sedikit dan menabung lebih banyak.<sup>36</sup> Beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat suku bunga yaitu inflasi, kebijakan moneter, tingkat pertumbuhan ekonomi, dan kondisi pasar keuangan global.<sup>373839</sup>

Berdasarkan hasil pengujian dan teori tentang tingkat suku bunga yang menunjukkan berpengaruh positif karena tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam pengambilan keputusan dalam berinvestasi, tetapi ada beberapa faktor lain yang mempengaruhi minat investor dalam berinvestasi di perusahaan. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang mengatakan bahwa semakin tinggi tingkat suku bunga maka akan semakin tinggi keinginan masyarakat untuk

---

<sup>36</sup> Muhammad Ilham Rusli, “Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi Dan Tingkat Pengembalian Modal Terhadap Investasi Properti Di Kota Makassar,” *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* (2017): 72.

<sup>37</sup> Anand, B, dan Paul, “What Determines Interest Rates? An Empirical Analysis”, *Journal of Economics and Behavior Studies* (2016): 8, No 4, 51-59

<sup>38</sup> Bank for International Settlements, Understanding the Drivers of Interest Rates Working Papers, No 757, <https://www.bis.org/publ/work757.html>

<sup>39</sup> Federal Reserve Bank of St.,Louis, (n.d.), “Factors that affect interest rates”, <https://www.stlouisfed.org/education/economic-lowdown-podcast-series/episode-11-factors-affect-interest-rates>

menabung. Ketika tingkat suku bunga tinggi itulah akan mendorong untuk mengorbankan atau mengurangi pengeluaran untuk konsumsi guna menambah tabungannya.

Menurut pernyataan dari Sukirno yang menyatakan tingginya tingkat suku bunga membuat jumlah investasi semakin sedikit, sebaliknya jika tingkat suku bunga rendah investasi akan bertambah. Penelitian ini didukung oleh penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Agustine, Arize, Osazee, dan Chuku mendukung hasil penelitian ini bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap investasi.<sup>40</sup> Pengaruh variabel tingkat suku bunga pada penelitian ini memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap investasi di perusahaan properti dan *real estate*. Hal ini terlihat dari nilai koefisien tingkat suku bunga yang positif.<sup>41</sup>

#### **b. Pengaruh Inflasi Terhadap Investasi**

Hipotesis kedua menunjukkan bahwa Inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap investasi dalam perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di ISSI periode tahun 2015-2021, dikarenakan nilai probabilitas kurang dari 0,05 ( $0,040 < 0,05$ ). Serta  $t_{hitung}$  lebih dari  $t_{table}$  yaitu  $2,069 > 1,655$ .

Teori *Keynes* menjelaskan bahwa pengaruh inflasi terhadap investasi berhubungan, keputusan dalam melakukan investasi dilakukan para investor tidak hanya didasarkan pada pertimbangan rasional semata tetapi jugadipengaruhi oleh faktor emosional, seperti keyakinan, kepercayaan, dan harapan. Ketika terjadi inflasi kondisi ini disebut ketidakpastiaan tentang nilai uang di masa depan hal ini dapat mempengaruhi para investor untuk melakukan investasi, sehingga dapat menurunkan atau menaikkan keinginan untuk melakukan investasi.<sup>42</sup>

Inflasi merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi stabilitas perekonomian di suatu negara karena dapat menurunkan produksi. Tingkat inflasi berpengaruh langsung terhadap investasi, Ketika harga dan faktor produksi mengalami peningkatan, yang terjadi perusahaan mengalami

---

<sup>40</sup> Agustine, Arize, Osazee, dan Chuku, "Interest Rate and Investment in Developing Countries: An Empirical Investigation", *Journal of Economics and Finance* (2004) 28, No 1, 38-46

<sup>41</sup> Setia Panjaitan, "Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Investasi di Provinsi Jambi", *Respository*: 89, diakses pada 18 Januari, 2023, <http://repository.unbari.ac.id/958/1/setia%20panjaitan%20FE.pdf>

<sup>42</sup> Keynes, J,M, "The General Theory of Employment, Interest, and Money", Palgrave Macmillan (1936)

tingkat pengembalian yang lebih lambat.<sup>43</sup> Tingkat inflasi yang terkendali diartikan perekonomian suatu negara stabil sehingga investor aman untuk melakukan investasi di negara tersebut. Sebaliknya jika inflasi negara tinggi dan berfluktuasi tajam maka investor akan menarik investasinya di negara tersebut dan beralih berinvestasi di negara lain. Beberapa faktor yang mempengaruhi investor untuk melakukan investasi yaitu tingkat suku bunga, harapan inflasi dimasa depan, tingkat pengangguran, dan kebijakan moneter.<sup>4445</sup>

Beberapa hal yang menyebabkan pengaruh inflasi terhadap investasi justru positif dan signifikan, pertama karena inflasi digolongkan ke dalam inflasi ringan apabila terjadi inflasi ringan yang terjadi perekonomian justru berpengaruh positif dalam artian inflasi mendorong perekonomian untuk berkembang lebih baik dengan meningkatkan pendapatan dan membuat masyarakat giat bekerja, menabung dan melakukan investasi. Disamping hal itu terdapat kekhawatiran akan inflasi yang tiba-tiba bisa berakibat buruk bagi perekonomian jika tidak ditangani dengan tepat.<sup>46</sup>

Hasil penelitian ini diperkuat oleh penelitian yang dilakukan Dicky (2018) dimana hasil penelitiannya adalah inflasi berpengaruh positif terhadap investasi.<sup>47</sup> Dan penelitian yang dilakukan Ilham (2017) dengan judul Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Terhadap Investasi di Kota Makassar menyatakan bahwa inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi properti.

### **c. Pengaruh Kurs Rupiah Terhadap Investasi**

Hipotesis kedua menunjukkan bahwa Kurs Rupiah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap investasi dalam perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di ISSI periode tahun 2015-2021, dikarenakan nilai probabilitas lebih dari 0,05

---

<sup>43</sup> Setiono, “Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi Dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Investasi Di Provinsi Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam Tahun 2007 - 2016,” 115–116.

<sup>44</sup> Mankiw, N. G., “Principles of Economics (7<sup>th</sup> ed), Cengage Learning: (2014)

<sup>45</sup> Mishkin, F. S., “The Economics of Money, Banking, and Financial Market (11<sup>th</sup> ed), Person: (2016)

<sup>46</sup> Ilham Rusli, “Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi Dan Tingkat Pengembalian Modal Terhadap Investasi Properti Di Kota Makassar,” 73–74.

<sup>47</sup> Dicky Andreano, “Ekspor, Pengaruh Tukar, Nilai Tukar, Inflasi, dan BI Rate Terhadap Investasi Portofolio Asing Di Indonesia”, *resipotoryub* (2018): 99–100, diakses pada 5 Januari 2023, <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/162549/1/Dicky%20Andreano.pdf>



(0,547 > 0,05). Serta  $-t_{hitung}$  kurang dari  $-t_{table}$  yaitu  $-0,604 < 1,655$ .

Teori *Keynes* memnadang bahwa nilai kurs berpengaruh terhadap investasi karena dapat mempengaruhi daya saing produk domestic dan juga mempengaruhi kebijakan moneter dalam negeri. *Keynes* berpendapat bahwa jika nilai kurs mata uang suatu Negara terlalu tinggi, maka hal tersebut dapat meurunkan daya saing prodek dalam negeri sehingga berdampak pada penurunan investasi. Sebaliknya, jika nilai kurs terlalu rendah maka hal tersebut dapat mempengaruhi inflasi dan kenikan harga bahan baku yang berdampak pada menurunnya investasi,<sup>48</sup> maka dapat disimpulkan investor akan tertarik untuk melakukan investasi disuatu Negara jika nikai kurs mata uang Negara tersebut stabil.

Kurs rupiah memiliki dampak investasi langsung melalui berbagai saluran, perubahan kurs rupiah akan mempengaruhi dua saluran, permintaan domestik dan sisi penawaran. Mata uang suatu negara dapat berubah-ubah sewaktu-waktu, hal ini disebabkan oleh perubahan yang selalu terjadi pada permintaan dan penawaran uang. Yang harus dilakukan yaitu otoritas moneter diharapkan menjaga kestabilan nilai kurs rupiah guna menguatnya rupiah terhadap mata uang asing. Dengan menguatnya kurs rupiah merupakan indikator yang penting untuk meningkatkan investasi yang artinya perekonomian di negara tersebut mengalami peningkatan atau stabil. Faktor yang mempengaruhi nilai kurs rupiah yaitu faktor eksternal meliputi (kebijakan moneter dan fiskal negara, kondisi global, dan floktuasi harga komoditas dunia), faktor domestik meliputi (kebijakan moneter, dan fiskal pemerintah Indonesia, inflasi, suku bunga, dan satbilitas politik dan keamanan), faktor perminataan dan penawaran valuta asiang, dan faktor sentimen pasar.<sup>4950</sup>

Hasil penelitian yang dilakukan Ramli dan Rahardja (2019) dengan judul *Exchange Rate, Investment and*

---

<sup>48</sup> Keynes, J, M, "The German Transfer Problem", *Economic Journal*: (1929) 39, 153, 1-7

<sup>49</sup> Kurniawan, E, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar Amerika Serikat, " *Jurnal Manajemen dan Keuangan* (2019) 8, No. 1, 79-94, <https://doi.org/10.25105/jmk.v8i1.6039>

<sup>50</sup> Lestari, T,W, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar AS", *Jurnal Ekonomi Pembangunan* (2017) 15, No. 1, 1-16, <https://doi.org/10.23917/jep.v15i1.3899>

*Manufacturing Sector in Indonesia* menyatakan bahwa terdapat hubungan negatif antara nilai kurs rupiah dan investasi di sektor manufaktur, artinya kenaikan nilai tukar rupiah akan menurunkan tingkat investasi di sektor tersebut.

**d. Pembahasan Secara Simultan**

Dari hasil perhitungan sesuai tabel 4.5 didapatkan nilai F hitung sebesar 5,592, kemudian hasil dari F tabel sebesar 4,13 dan memiliki nilai signifikansi 0,001. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat suku bunga, inflasi, dan kurs rupiah secara simultan dapat mempengaruhi investasi pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di ISSI periode tahun 2015-2021.

