

SKRIPSI

PENGARUH INFLASI, PERTUMBUHAN EKONOMI, NILAI TUKAR, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP HARGA SAHAM

(Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa
Efek Indonesia periode 2019-2023)



Oleh:

Atmah Zuliko

NIM 212321001

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA AL GHAZALI CILACAP

2025

SKRIPSI

PENGARUH INFLASI, PRODUK DOMESTIK BRUTO, NILAI TUKAR, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP HARGA SAHAM

(Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa
Efek Indonesia periode 2019-2023)

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana manajemen
pada Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap

Oleh:

ATMAH ZULIKO

NIM 212321001

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA AL GHAZALI CILACAP

2025

SKRIPSI

PENGARUH INFLASI, PERTUMBUHAN EKONOMI, NILAI TUKAR, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP HARGA SAHAM

(Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa
Efek Indonesia periode 2019-2023)

Oleh:

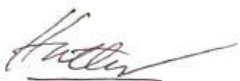
ATMAH ZULIKO

NIM 212321001

Disetujui Untuk Ujian Skripsi Pada Tanggal: Selasa, 17 Juni 2025

Pembimbing I

Pembimbing II


Hatta Setiabudhi, M.Ak.
NIDN. 0631128201


Mutia Pamikatsih, M.E.Sy.
NIDN. 0631058803

SKRIPSI

PENGARUH INFLASI, PERTUMBUHAN EKONOMI, NILAI TUKAR, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP HARGA SAHAM

(Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa
Efek Indonesia periode 2019-2023)

Oleh:

ATMAH ZULIKO

NIM 212321001

Disetujui,

- | | | |
|------------------------------|---------------|---|
| 1. Hatta Setiabudhi, M.Ak. | Pembimbing I | () |
| NIDN. 0631128201 | | |
| 2. Mutia Pamikatsih, M.E.Sy. | Pembimbing II | () |
| NIDN. 0631058803 | | |
| 3. Rahmat Alhakim, M.E. | Penguji I | () |
| NIDN. 0608078104 | | |
| 4. Suwono, M.Si. | Penguji II | () |
| NIDN. 0630106503 | | |

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen

Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap



Elok Ainur Latif, S.Pd., M.M.

NIDN. 0631109002

NOTA KONSULTAN

Hal : Naskah Skripsi

Lamp : -

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Nahdlatul Ulama
Al Ghazali Cilacap

Di –

Cilacap

Assalamu'alaikum wr.wb

Setelah membaca, mengoreksi dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka konsultan berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Atmah Zuliko

NIM 212321001

Fakultas : Ekonomi

Prodi : Manajemen

Judul Skripsi : Pengaruh Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, Nilai Tukar, dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham

(Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023)

Telah dapat diajukan kepada Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap untuk memenuhi syarat memperoleh gelar strata satu (S-1)

Wassalamu'alaikum wr.wb

Cilacap, 20 Juni 2025

Konsultan



Rahmat Alhakim, M.E.

NIDN. 0608078104

PENGESAHAN

Skripsi Saudara

Nama : **ATMAH ZULIKO**
NIM : 212321001
Judul : Pengaruh Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, Nilai Tukar, dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan *Real Estat* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023)

Telah disidang Skripsi oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap pada hari / tanggal :

Selasa, 17 Juni 2025

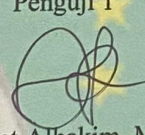
Dan dapat diterima sebagai pemenuhan tugas akhir mahasiswa Program Strata 1 (S.1) Manajemen Fakultas Ekonomi pada Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap.

Cilacap, 17 Juni 2025

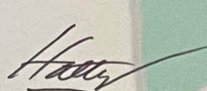
Ketua


Mutia Pamikatsih, M.E.Sy.
NIDN. 0631058803

Penguji 1


Rahmat Alhakim, M.E.
NIDN. 0608078104

Pembimbing


Hatta Setiabudhi, M.Ak.
NIDN. 0631128201

Dewan Sidang

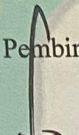
Sekretaris


Suwono, M.Si.
NIDN. 0630106503

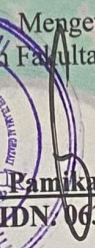
Penguji 2


Suwono, M.Si.
NIDN. 0630106503

Ass. Pembimbing


Mutia Pamikatsih, M.E.Sy.
NIDN. 0631058803

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi


Mutia Pamikatsih, M.E.Sy.
NIDN. 0631058803



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Atmah Zuliko

NIM 212321001

Jurusan : Manajemen

Fakultas : Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya; bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang saya peroleh terkait dengan skripsi ini.

Cilacap, 12 Juni 2025

Yang membuat pernyataan



Atmah Zuliko

NIM 212321001

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Dia mendapat (pahala) dari (Kebajikan) yang dikerjakannya dan dia mendapat (siksa) dari kejahatan yang diperbuatnya.”

(Q.S Al-Baqarah : 286)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan.”

(Q.S Al-Insyirah : 5-6)

“Barang siapa yang menempuh jalan untuk mencari ilmu, Allah akan mudahkan baginya jalan menuju surga.”

(HR. Bukhari dan Muslim)

Grateful for the struggle, proud of the journey

“Yes I did, I did tolongin did..”

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi yang berjudul “Pengaruh Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, Nilai Tukar, dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023)” dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag. selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh Pendidikan di Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap
2. Mutia Pamikatsih, M.E.Sy selaku Dekan sekaligus dosen pembimbing II Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap yang telah memberikan ijin penelitian serta memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis
3. Hatta Setiabudhi, M.Ak selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan hingga tersusunnya skripsi ini
4. Rahmat Alhakim, M.E selaku dosen penguji I yang bersedia memberikan berbagai saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini
5. Suwono, M.Si selaku dosen penguji II yang bersedia memberikan berbagai saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini
6. Elok Ainur Latif, S.Pd., M.M selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan pengarahan yang tak terbatas waktu dari awal hingga akhir studi
7. Para dosen Fakultas Ekonomi Universitas Nahdlatul Ulama Al Ghazali Cilacap yang telah memberikan bekal ilmu dan pengetahuan sehingga dapat digunakan dalam penyusunan skripsi serta untuk bekal hidup di kehidupan mendatang.

8. Ibu, Kakak dan Adik yang telah memberikan bantuan dan dukungan baik secara moril maupun materil.
9. Teman-teman dan seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Atmah Zuliko, ya! Diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena sudah bertanggungjawab menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih untuk diriku sendiri, proses yang dilewati bukan hal yang mudah, terimakasih sudah kuat dan selalu bertahan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kesediaan pembaca untuk memberikan kritik dan saran demi sempurnanya skripsi ini. Akhirnya penulis menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya kepada pembaca seandainya terdapat kesalahan-kesalahan di dalam skripsi ini dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Cilacap, Juni 2025

Penulis

RINGKASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh inflasi, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar, dan kebijakan dividen terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 hingga 2023. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan model regresi data panel, penelitian ini menguji keterkaitan antara variabel makroekonomi dan kebijakan internal perusahaan terhadap dinamika harga saham. Berdasarkan teori *Arbitrage Pricing Theory* (APT), keempat variabel tersebut dipandang sebagai faktor risiko sistematis yang mampu memengaruhi pergerakan harga saham dalam sektor strategis ini.

Urgensi penelitian ini terletak pada perlunya pemahaman yang lebih dalam terhadap faktor-faktor yang memengaruhi harga saham di sektor properti, terutama pasca pandemi COVID-19 yang menyebabkan tekanan besar terhadap kinerja pasar modal. Sektor properti memiliki kontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional, namun pemulihannya lebih lambat dibanding sektor lainnya. Selain itu, adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian sebelumnya terkait pengaruh inflasi, PDB, nilai tukar, dan kebijakan dividen terhadap harga saham menunjukkan perlunya pembuktian empiris yang lebih spesifik dan terkini. Dengan demikian, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi investor dalam mengambil keputusan investasi serta menjadi referensi ilmiah bagi pengembangan studi-studi selanjutnya di bidang keuangan dan pasar modal.

SUMMARY

This research aims to examine the influence of inflation, economic growth (GDP), exchange rates, and dividend policy on stock prices of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2019–2023 period. Using a quantitative approach and panel data regression analysis, the study investigates how macroeconomic variables and internal corporate policies affect stock price movements. Based on the Arbitrage Pricing Theory (APT), these four factors are considered systematic risks that may significantly impact the valuation of shares in the property and real estate sector.

The urgency of this research lies in the need to better understand the factors influencing stock price performance in the property sector, especially after the COVID-19 pandemic, which caused severe disruption and a slower recovery in this sector compared to others. The property sector plays a critical role in the national economy, contributing significantly to GDP and employment. However, inconsistent findings from previous studies regarding the effects of inflation, GDP, exchange rates, and dividend policies highlight the importance of further empirical investigation. Therefore, this study is expected to provide practical insights for investors in formulating investment strategies and offer academic contributions for future research in

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
NOTA KONSULTAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
MOTTO.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
RINGKASAN.....	xi
<i>SUMMARY</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR SINGKATAN.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS.....	8
A. TELAAH PUSTAKA.....	8
1. <i>Arbitrage Pricing Theory</i> (APT).....	8
2. Pasar Modal.....	10
3. Investasi.....	12

4. Inflasi.....	14
5. Pertumbuhan Ekonomi.....	19
6. Nilai Tukar.....	21
7. Kebijakan Dividen.....	25
8. Saham.....	28
9. Harga Saham.....	31
B. PENELITIAN TERDAHULU.....	34
C. KERANGKA BERPIKIR.....	41
D. PENGEMBANGAN HIPOTESIS.....	42
BAB III METODE PENELITIAN.....	47
A. DESAIN PENELITIAN.....	47
B. DEFINISI KONSEPTUAL DAN OPERASIONAL VARIABEL.....	53
C. TEKNIK ANALISIS DATA.....	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	60
B. Uji Statistik Deskriptif.....	63
C. Uji Regresi Data Panel.....	64
D. Uji Asumsi Klasik.....	66
E. Uji Hipotesis.....	67
F. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	69
G. Pembahasan.....	70
BAB V KESIMPULAN.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN.....	80

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 2. Daftar Populasi Properti dan Real Estat Tahun 2019-2023	48
Tabel 3. Kriteria Pengambilan Sampel.....	51
Tabel 4. Daftar Sampel Perusahaan Properti & Real Estat Tahun 2019-2023	51
Tabel 5. Operasional Variabel.....	53
Tabel 6. Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	63
Tabel 7. Uji Chow.....	64
Tabel 8. Uji Hausman	65
Tabel 9. Uji Lagrange Multiplier	65
Tabel 10. Uji Multikolinearitas.....	66
Tabel 11. Uji Heterokedastisitas.....	67
Tabel 12. Uji Parsial (t).....	68
Tabel 13. Uji Simultan (f).....	69
Tabel 14. Uji Koefisien Determinasi	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Pertumbuhan PDB Indonesia Tahun 2019-2023.....	2
Gambar 2. Indeks saham properti dan real estat.....	4
Gambar 3. Kerangka Berpikir.....	42

DAFTAR SINGKATAN

Singkatan	Istilah
PDB	: Produk Domestik Bruto
BEI	: Bursa Efek Indonesia
IHSG	: Indeks Harga Saham Gabungan
RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabulasi Data.....	80
Lampiran 2. Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	86
Lampiran 3. Hasil CEM.....	86
Lampiran 4. Hasil FEM.....	87
Lampiran 5. Hasil REM.....	87
Lampiran 6. Hasil Uji Chow.....	88
Lampiran 7. Hasil Uji Hausman.....	89
Lampiran 8. Hasil Uji LM.....	89
Lampiran 9. Hasil REM ROBUST.....	90
Lampiran 10. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	90
Lampiran 11. Uji Multikolinearitas.....	90