

**PENGARUH BI *RATE* DAN INFLASI TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA (ISSI) PERIODE 2021-2025**

SKRIPSI

Disusun Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Ekonomi (S. E)



Oleh:

ADNIN ALIYA RAHMA

22401076

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH WASIL KEDIRI**

2026

HALAMAN JUDUL

**PENGARUH BI *RATE* DAN INFLASI TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA (ISSI) PERIODE 2021-2025**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri

Untuk Memenuhi Program Sarjana

Oleh:

ADNIN ALIYA RAHMA

22401076

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH WASIL KEDIRI
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Dengan Judul

**PENGARUH BI *RATE* DAN INFLASI TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA (ISSI) PERIODE 2021-2025**

Ditulis Oleh:

ADNIN ALIYA RAHMA

22401076

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Rofik Efendi, S. Kom., M. M.
NIP. 19690617 199803 1 002

Pembimbing II



Dr. Oktaria Aditya Putri, S. Si., M. M.
NIP. 19931005 201903 2 017

NOTA DINAS

Kediri, 02 Juni 2026

Lampiran : 4 (empat berkas)
Hal : Bimbingan Skripsi
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri
Jl. Sunan Ampel No. 07 Ngronggo Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Dekan untuk membimbing penyusunan Skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Adnin Aliya Rahma

NIM : 22401076

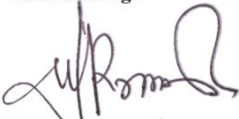
Judul : Pengaruh BI Rate dan Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2021-2025

Setelah diperbaiki materi dan susunan, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Strata Satu (S-1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya dengan harapan segera diujikan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Rofik Efendi, S. Kom., M. M.
NIP. 19690617 199803 1 002

Pembimbing II



Dr. Oktaria Andhya Putri, S. Si., M. M.
NIP. 19931005 201903 2 017

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 02 Juni 2026

Lampiran : 4 (empat berkas)

Hal : Bimbingan Skripsi

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri

Jl. Sunan Ampel No. 07 Ngronggo Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Dekan untuk membimbing penyusunan Skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Adnin Aliya Rahma

NIM : 22401076

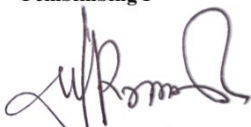
Judul : Pengaruh BI Rate dan Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2021-2025

Setelah diperbaiki materi dan susunan, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntutan yang telah diberikan dalam Sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal 03 Juli 2026, kami menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Demikian agar maklum dan atas perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Rofik Efendi, S. Kom., M. M.
NIP. 19690617 199803 1 002

Pembimbing II



Dr. Oktaria Ardika Putri, S. Si., M. M.
NIP. 19931005 201903 2 017

HALAMAN PENGESAHAN

PENGARUH BI *RATE* DAN INFLASI TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA (ISSI) PERIODE 2021-2025

ADNIN ALIYA RAHMA

22401076

Telah diujikan di depan Sidang Munaqosah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri pada tanggal 03 Juli 2026

Tim Penguji,

1. Penguji Utama

Savekti Indah K., S. E., M. Akun.
NIP. 19910717 201903 2 020

(.....)

2. Penguji I

Rofik Efendi, S. Kom., M. M.
NIP. 19690617 199803 1 002

(.....)

3. Penguji II

Dr. Oktaria Ardika Putri, S. Si., M. M.
NIP. 19931005 201903 2 017

(.....)

Kediri, 13 Juli 2026

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri



Dr. H. Imam Annas Mushlih, M. H. I.

NIP. 19750101 199803 1 002

MOTTO

وَعَسَى أَنْ تَكْرَهُوا شَيْئًا وَهُوَ شَرٌّ لَّكُمْ

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal itu baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu padahal itu tidak baik bagimu”

QS. Al-Baqarah (2): 216

“Kondisi makroekonomi boleh fluktuatif, tetapi komitmen untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai harus tetap konstan”

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adnin Aliya Rahma

NIM : 22401076

Program Studi : Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya dan bukan merupakan plagiasi sebagian ataupun seluruhnya. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil plagiasi, baik sebagian ataupun seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi dari perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri. 02 Juni 2026

Yang Membuat Pernyataan



Adnin Aliya Rahma

22401076

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis ucapkan Alhamdulillah sebagai wujud rasa syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membantu proses penyelesaian skripsi ini.

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Ibu yang tak pernah putus melangitkan doa di setiap sujudnya, memberikan ketenangan di masa-masa sulit serta kasih sayang yang menjadi penguat terbesar bagi saya. Terima kasih kepada Ayah atas setiap keringat, kerja keras, dan dukungan yang tiada henti demi melihat anaknya melangkah sejauh ini.
2. Kakak dan adik tersayang, yang selalu menjadi tempat berbagi dan penyemangat dalam setiap proses kehidupan saya. Terima kasih atas dukungan dan bantuan-bantuan kecil di rumah saat pikiran ini sedang penat karena kehadiran kalian yang selalu menguatkan.
3. Sahabat dan teman-teman terdekat, terima kasih telah menjadi pendengar yang baik untuk setiap keluh kesah dan dukungan dalam setiap proses penyelesaian skripsi ini.
4. Diri saya sendiri, sebagai penghargaan atas setiap langkah yang telah ditempuh dan setiap keberanian untuk terus melangkah meski sering merasa ragu.
5. Teman-teman seperjuangan angkatan 2022 yang selalu memberikan *support* satu sama lain.

ABSTRAK

Adnin Aliya Rahma. Pengaruh BI *Rate* dan Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2021-2025. Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri, 2026. Dosen Pembimbing Rofik Efendi, S. Kom., M. M. dan Dr. Oktaria Ardika Putri, S. Si., M. M.

Kata Kunci: BI *Rate*, Inflasi, Harga Saham, Properti dan *Real Estate*, Indeks Saham Syariah Indonesia

Sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan terbesar dalam kinerja saham di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2021–2025 yaitu sebesar 40,06% meskipun secara keseluruhan kapitalisasi pasar ISSI meningkat. Hal ini menunjukkan bahwa ada tekanan dari faktor makroekonomi, terutama BI *Rate* dan inflasi yang mempengaruhi pergerakan harga saham di sektor tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh BI *Rate* dan inflasi secara parsial dan simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI dalam periode 2021–2025.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder berupa data panel kuartalan dari tahun 2021 sampai 2025. Sampel yang digunakan terdiri dari 20 perusahaan yang dipilih dengan teknik *purposive sampling* dari total 70 perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI. Analisis data dilakukan melalui regresi data panel dengan *Fixed Effect Model* (FEM) sebagai model yang paling sesuai berdasarkan hasil pengujian *Chow* dan *Hausman*.

Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa BI *Rate* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham dengan probabilitas 0,000 yang lebih kecil daripada $\alpha = 5\%$ ($0,000 < 0,05$), sedangkan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia dengan nilai probabilitas sebesar 0,9997 yang artinya lebih besar daripada $\alpha = 5\%$ ($0,9997 > 0,05$). Secara simultan, BI *Rate* dan inflasi berpengaruh signifikan terhadap harga saham dengan nilai *F*-statistik sebesar 81,47990 dan nilai probabilitas $0,000 < \alpha = 5\%$. Nilai koefisien determinasi (*Adjusted R-squared*) sebesar 80,9% artinya bahwa BI *Rate* dan inflasi mampu menjelaskan sebesar 80,9% terhadap harga saham, sedangkan 19,1% dipengaruhi faktor lain di luar penelitian.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat, petunjuk, dan nikmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Ekonomi program studi Ekonomi Syariah.

Penulis menyadari bahwa pencapaian skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak. Maka, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wahidul Anam, M. Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri
2. Bapak Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M. H. I. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri
3. Bapak Dr. Muhamad Wildan Fawaid, M. E. I. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri
4. Bapak Rofik Efendi, S. Kom., M. M. dan Ibu Dr. Oktaria Ardika Putri, S. Si., M. M. selaku dosen pembimbing skripsi yang senantiasa mengarahkan, memotivasi, serta membimbing kepenulisan dengan baik dan benar.
5. Bapak dan Ibu dosen, serta seluruh staff Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan akibat keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada. Untuk itu, masukan dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan skripsi ini di masa depan. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi pembaca dan perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ekonomi Syariah.

Kediri, 02 Juni 2026

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS	iii
NOTA PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Penelitian Terdahulu	9
BAB II	13
LANDASAN TEORI	13
A. Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>)	13
B. <i>BI Rate</i>	13
C. Inflasi	15
D. Harga Saham	17
E. Saham Syariah	19
F. Kerangka Teori	21
G. Hipotesis Penelitian	22

BAB III	23
METODE PENELITIAN	23
A. Rancangan Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian	23
C. Populasi dan Sampel	23
D. Variabel Penelitian	24
E. Teknik Pengumpulan Data	26
F. Teknik Analisis Data	26
G. Model Regresi Data Panel	27
H. Pemilihan Model Regresi Data Panel	28
I. Uji Asumsi Klasik	29
J. Uji Hipotesis	29
BAB IV	32
HASIL PENELITIAN	32
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	32
B. Deskripsi Data	35
C. Hasil Analisis Data	47
BAB V	59
PEMBAHASAN	59
A. Pengaruh <i>BI Rate</i> Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real estate</i> Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia Tahun 2021-2025	59
B. Pengaruh Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real estate</i> Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia Tahun 2021-2025	62
C. Pengaruh <i>BI Rate</i> dan Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real estate</i> Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia Tahun 2021-2025	64
BAB VI	67
PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	73
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	92

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Perkembangan Kapitalisasi Pasar Indeks Syariah di Bursa Efek Indonesia (Rp Miliar) Pada Tahun 2021-2025	2
Tabel 1. 2 Data BI Rate, Inflasi dan Harga Saham Perusahaan Properti dan Real estate di ISSI Tahun 2021-2025.....	5
Tabel 3. 1 Pengambilan Sampel Penelitian.....	24
Tabel 3. 2 Definisi Operasional Variabel	25
Tabel 4. 1 Daftar Sampel Penelitian	34
Tabel 4. 2 Data BI Rate Tahun 2021-2025.....	35
Tabel 4. 3 Data Inflasi Tahun 2021-2025	36
Tabel 4. 4 Data Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate di ISSI Tahun 2021-2025	37
Tabel 4. 5 Hasil Analisis Deskriptif	47
Tabel 4. 6 Hasil Uji CEM	49
Tabel 4. 7 Hasil Uji FEM	50
Tabel 4. 8 Hasil Uji REM	51
Tabel 4. 9 Hasil Uji Chow.....	52
Tabel 4. 10 Hasil Uji Hausman	52
Tabel 4. 11 Hasil Uji Multikolinieritas	54
Tabel 4. 12 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	54
Tabel 4. 13 Hasil Uji Autokorelasi.....	55
Tabel 4. 14 Model Regresi Data Panel FEM	56
Tabel 4. 15 Hasil Uji T	57
Tabel 4. 16 Hasil Uji F	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1Perbandingan Kinerja Saham Sektoral Tahun 2021-2025.....	3
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas	53