

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam mengatur aktivitas ekonomi termasuk investasi agar selalu memberikan manfaat dan bebas dari unsur riba, perjudian, dan ketidakpastian yang menjadikan prinsip syariah sebagai landasan dalam kemajuan instrumen keuangan termasuk di pasar modal.¹ Pasar modal memiliki fungsi penting dalam perekonomian negara sebagai sarana investasi dan sumber pembiayaan jangka panjang bagi perusahaan yang memerlukan dana untuk memperluas usaha dan mengembangkan produk.² Pasar saham Syariah di Indonesia, diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan merupakan bagian dari lembaga keuangan Syariah terutama Direktorat Pasar Modal Syariah. Penerbitan Daftar Efek Syariah (DES) yang dirilis oleh Bapepam-LK mulai November 2007, didasarkan pada daftar saham yang memenuhi prinsip-prinsip Syariah dan terdaftar di Indonesia. Daftar Efek Syariah (DES) adalah sekumpulan sertifikat yang menunjukkan kepemilikan perusahaan yang aktivitas pasar modalnya tidak bertentangan dengan ketentuan Islam.³

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) diperkenalkan pada tanggal 12 Mei 2011 sebagai indeks gabungan untuk saham-saham syariah yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.⁴ Indeks Saham Syariah menjadi salah satu patokan utama dalam pasar modal syariah dan mencerminkan performa saham yang memenuhi syarat syariah sesuai dengan daftar sekuritas syariah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia. ISSI mencerminkan pergerakan pasar modal syariah dan berperan untuk menilai seberapa efektif pasar modal dalam mendorong pertumbuhan

¹ Nur Alim Arrazaq, "Investasi syariah dalam rangka menegakan prinsip syariah," *Journal of Islamic Law Studies* 3, no. 1 (2020): 1–18, <https://scholarhub.ui.ac.id/jils/vol3/iss1/3>.

² Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Kesiapan Infrastruktur Hukum Dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Syariah) Sebagai Instrumen Pembiayaan dan Investasi Untuk Mendorong Pertumbuhan Pasar Modal Syariah Indonesia," *Jurnal Jurisprudence* 7, no. 1 (2017): 1–14, <https://doi.org/10.0.11.175/assehr.k.200529.206>.

³ Abdalloh Irwan, *Pasar Modal Syariah* (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2018).

⁴ Iiz Izmuddin dan Awaluddin, *Indeks Saham Syariah Di Pasar Modal (Analisis Investasi di Bursa Efek Indonesia)* (Ponorogo: Wade Group National Publishing, 2022).

ekonomi, dan sejak tahun 2021 mengalami kenaikan yang berkelanjutan hingga tahun 2025 hal ini terlihat dari peningkatan yang konsisten dalam nilai Kapitalisasi Pasar ISSI di BEI.⁵ Berikut adalah informasi mengenai nilai Kapitalisasi Pasar Saham ISSI di BEI dari tahun 2021 hingga 2025:

Tabel 1. 1
Perkembangan Kapitalisasi Pasar Indeks Syariah di Bursa Efek
Indonesia (Rp Miliar) Pada Tahun 2021-2025

Tahun	Jakarta Islamic Index	Indeks Saham Syariah Indonesia	Jakarta Islamic Index 70
2021	2.015.192,24	3.983.652,80	2.539.123,39
2022	2.155.449,41	4.786.015,74	2.668.041,87
2023	2.501.485,69	6.145.957,92	3.306.081,03
2024	3.340.604,23	6.825.306,13	4.121.996,89
2025	3.607.919,84	8.856.947,05	4.460.712,56

Sumber: *Data Otoritas Jasa Keuangan Tahun 2026*.⁶

Berdasarkan tabel 1.1 mengenai kapitalisasi pasar dari tahun 2021 hingga 2025, ISSI menunjukkan pertumbuhan yang sangat signifikan jika dibandingkan dengan indeks syariah lainnya seperti JII dan JII 70. Dalam hal ukuran, kapitalisasi ISSI pada tahun 2025 mencapai Rp 8.856.947,05 yang menjadikannya sebagai elemen terbesar dalam ekosistem syariah. Angka ini mempertegas bahwa perkembangan pasar syariah tidak hanya ditopang oleh beberapa saham *blue-chip* yang memiliki likuiditas tinggi, tetapi juga oleh pertumbuhan dan peningkatan investasi secara keseluruhan dari saham syariah lainnya.

Pasar modal syariah menawarkan beragam pilihan sektor saham yang sesuai dengan prinsip Syariah termasuk sektor properti, yang memiliki peranan penting karena dapat menarik investasi dan mendorong kegiatan di

⁵ Ahmad Khoirin Andi, "Mekanisme Penetapan Saham Syariah Dalam Kategori Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Surabaya," ASA 5, no. 1 (2023): 72–89.

⁶ "Statistik Saham Syariah," diakses Januari 2, 2026, [https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/saham-syariah/Documents/Pages/Statistik-Saham-Syariah---Agustus-2025/STATISTIK SAHAM SYARIAH AGUSTUS 2025.pdf](https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/saham-syariah/Documents/Pages/Statistik-Saham-Syariah---Agustus-2025/STATISTIK%20SAHAM%20SYARIAH%20AGUSTUS%202025.pdf).

berbagai sektor ekonomi, serta memengaruhi kemajuan di sektor keuangan dan berdampak pada pertumbuhan ekonomi serta penciptaan lapangan kerja. Kegiatan di sektor properti yang bersifat *immobile*, menunjukkan bahwa sektor ini merupakan sumber pendapatan bagi pemerintahan dan memberikan peluang besar untuk meningkatkan otonomi pajak daerah baik melalui instrumen pajak daerah ataupun cara pembagian pajak.⁷ Berikut data pertumbuhan saham tiap sektor:

Gambar 1. 1

Perbandingan Kinerja Saham Sektoral Tahun 2021-2025



Sumber: *Data Bursa Efek Indonesia diolah peneliti tahun 2026.*⁸

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa sektor *real estate* mengalami penurunan saham yang signifikan yaitu sebesar -40,06% dibandingkan sektor lainnya. Situasi ini menunjukkan adanya pergeseran dalam preferensi pasar serta tekanan makroekonomi yang secara khusus membebani sektor properti, termasuk dalam perubahan suku bunga dan daya beli masyarakat yang belum sepenuhnya pulih terhadap aset properti. Perlambatan pertumbuhan nilai saham pada sektor ini menunjukkan persepsi risiko yang tinggi atau harapan profitabilitas yang rendah dari perspektif investor. Menurut Tandelilin, harga saham mencerminkan kinerja perusahaan dimana

⁷ “Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara,” diakses Januari 2, 2026, <https://portal.fiskal.kemenkeu.go.id/pustaka/index.php?p=kajian&id=2193>.

⁸ “Index Fact Sheet,” diakses Januari 2, 2026, <https://www.idx.co.id/id/data-pasar/laporan-statistik/fact-sheet-index/>.

hal ini penting bagi investor untuk memperhatikan berbagai aspek yang dapat berpengaruh terhadap harga saham.⁹

Menurut Antonakakis dalam Samsul, harga saham dianggap sebagai indikator dalam aktivitas ekonomi dan penting untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pasar, sedangkan nilai saham dipengaruhi oleh kinerja perusahaan serta keadaan makroekonomi. Indikator makroekonomi ini mencakup nilai tukar, tingkat suku bunga, inflasi, dan produk domestik bruto. Nilai saham terpengaruh oleh kondisi makroekonomi, yang selanjutnya memengaruhi pilihan investor tentang pergeseran faktor-faktor tersebut. Investor memperkirakan dampak kemungkinan perubahan faktor ekonomi di masa mendatang dan kemudian menentukan apakah akan membeli atau menjual saham tertentu.¹⁰

Perubahan yang terjadi pada faktor ini bisa menyebabkan fluktuasi di pasar modal, seperti kenaikan atau penurunan nilai saham. Pasar modal di Indonesia dalam perkembangannya juga bergantung pada keadaan lingkungan makro. Faktor-faktor tersebut memiliki dampak terhadap hasil investasi di pasar modal yang terlihat melalui aktivitas volume perdagangan saham. Dalam hal ini, teori sinyal menjadi relevan untuk menjelaskan bagaimana kondisi makroekonomi yang diterima pasar dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap prospek suatu perusahaan, yang akhirnya tercermin pada pergerakan harga saham.¹¹

Menurut Samsul, harga saham dipengaruhi oleh faktor-faktor makroekonomi, termasuk suku bunga dan inflasi.¹² Selama periode 2021-2025 terdapat 70 perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia, dengan 20 perusahaan diantaranya konsisten selama periode penelitian. Terhadap 20 perusahaan tersebut dilakukan perhitungan rata-rata harga saham dan membandingkan nya dengan faktor makroekonomi yang memengaruhi harga saham yaitu *BI Rate* dan inflasi.

⁹ Eduardus Tandelilin, *Pasar Modal Manajemen Portofolio Dan Investasi*, ed. by Gan. (Yogyakarta: PT. Kanisius, 2017).

¹⁰ Muhammad Samsul, *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2015).

¹¹ Thomas Sumarsan Goh, *Monograf: Financial Distress*, I. (Medan: Indomedia Pustaka, 2023).

¹² Samsul, *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*.

Tabel 1. 2
Data BI Rate, Inflasi dan Harga Saham Perusahaan Properti
dan Real Estate di ISSI Tahun 2021-2025

Tahun	Kuartal	BI Rate %	Inflasi %	Rata-rata Harga Saham (Rp)
2021	1	3,50	1,37	456.85
	2	3,50	1,33	480.15
	3	3,50	1,60	433.20
	4	3,50	1,87	444.50
2022	1	3,50	2,64	420.30
	2	3,75	3,40	373.90
	3	4,65	4,30	380.90
	4	5,50	3,95	391.75
2023	1	5,75	4,97	384.95
	2	5,75	3,52	440.75
	3	5,75	2,28	398.55
	4	6,00	2,61	364.00
2024	1	6,00	3,05	341.85
	2	6,25	2,51	309.90
	3	6,00	1,84	379.85
	4	6,00	1,57	370.50
2025	1	5,75	1,03	329.10
	2	5,50	1,87	347.25
	3	4,75	2,65	377.20
	4	4,75	2,92	389.60

Sumber: Data dari BI, BPS, dan BEI diolah peneliti tahun 2026.

Berdasarkan tabel 1.2, pergerakan variabel BI Rate dan inflasi terhadap rata-rata harga saham properti di ISSI periode 2021-2025 menunjukkan adanya perbedaan dengan teori ekonomi. Hal ini terlihat dimana teori Keynes menyatakan bahwa peningkatan suku bunga

seharusnya menaikkan biaya modal dan menekan nilai saham.¹³ Namun, ketika *BI Rate* naik dari 3,75% pada kuartal 2 tahun 2022 menjadi 5,50% pada kuartal 4 tahun 2022, rata-rata harga saham properti malah naik dari Rp373,90 menjadi Rp391,75.

Menurut Tandelilin inflasi yang tinggi seharusnya memberi sentimen negatif yang dapat menurunkan harga saham.¹⁴ Namun, pada kuartal 3 tahun 2022 ketika inflasi naik hingga 4,30% rata-rata harga saham properti tercatat mencapai Rp380,90 kemudian meningkat menjadi Rp391,75 dan sebaliknya ketika inflasi berhasil ditekan menjadi 2,28% pada kuartal 3 tahun 2023 rata-rata harga saham properti justru mengalami penurunan dari Rp440,75 menjadi Rp398,55.

BI Rate adalah salah satu faktor makroekonomi yang mempengaruhi kinerja harga saham, karena investor cenderung berinvestasi pada aset yang menjanjikan keuntungan. Ketika *BI Rate* naik, harga saham umumnya turun dan sebaliknya ketika *BI Rate* turun harga saham cenderung naik. *BI Rate* yang tinggi mendorong investor untuk beralih ke instrumen investasi yang lebih aman seperti deposito atau tabungan, sehingga saham menjadi kurang menarik dan menyebabkan harganya turun.¹⁵ Selain *BI Rate*, inflasi juga memengaruhi harga saham di pasar modal. Inflasi mengacu pada tren kenaikan harga secara umum dan berkelanjutan.

Perusahaan yang beroperasi di sektor *real estate* adalah bagian dari industri yang fokus pada pembangunan hunian dan kawasan pemukiman, yang juga terlibat dalam konstruksi bangunan dengan menggunakan bahan bangunan sebagai bahan utama.¹⁶ Inflasi tinggi menyebabkan kenaikan harga bahan bangunan, yang pada gilirannya memengaruhi biaya produksi perusahaan. Mengingat kenaikan harga bahan baku dan tenaga kerja serta inflasi para produsen menjadi ragu untuk menaikkan harga produk mereka.

¹³ Boediono, *Ekonomi Moneter* (Yogyakarta: BPFE, 2005).

¹⁴ Tandelilin, *Pasar Modal Manajemen Portofolio Dan Investasi*.

¹⁵ Arief Kurniawan dan Tri Yuniati, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan," *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)* 8, no. 1 (2019), <https://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jirm/article/view/789>.

¹⁶ Buddy Setianto, *Industri Property Saham-saham BEI per Laporan Keuangan tahunan yang berakhir 31 Desember 2018: Lengkap Profile emiten, Key Financials dan Ratio, Analisa industry & Laporan Keuangan dan Perhitungan Nilai Wajar Saham* (BSK Capital, 2019).

Hal ini akan berdampak negatif pada keuntungan perusahaan yang dibutuhkan untuk pembayaran dividen, sehingga mengurangi permintaan saham di sektor properti dan pada akhirnya menyebabkan penurunan harga saham.¹⁷

Penelitian sebelumnya oleh Meidiana dan Ikaputra menunjukkan bahwa *BI Rate* tidak memiliki dampak negatif yang signifikan, sedangkan inflasi memiliki dampak positif yang signifikan.¹⁸ Namun, studi oleh Ratna dan Jojok menemukan hasil yang berbeda *BI Rate* memiliki dampak negatif yang signifikan sedangkan inflasi memiliki dampak positif yang signifikan terhadap harga saham perusahaan di sektor properti.¹⁹

Berdasarkan perbedaan hasil pada peneliti terdahulu dan faktor-faktor makroekonomi yang telah diuraikan yaitu *BI Rate* dan inflasi yang dapat memberikan dampak baik positif maupun negatif terhadap sektor properti dan *real estate*. Selain itu, banyak penelitian yang masih berfokus pada indeks konvensional sementara penelitian mengenai indeks saham Syariah terutama di bidang properti dan *real estate* untuk periode 2021-2025 belum banyak diteliti.

Situasi ini memunculkan pertanyaan bagi peneliti apakah kondisi makroekonomi di Indonesia, yaitu *BI Rate* dan inflasi berpengaruh pada harga saham perusahaan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia. Hal ini memotivasi penulis untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai “Pengaruh *BI Rate* dan Inflasi Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2021-2025.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁷ Monika Budiman, Villia Premana, dan Adi Maryadi, “Pengaruh suku bunga, inflasi, dan nilai tukar terhadap return saham,” *Margin: Jurnal Lentera Manajemen Keuangan* 1, no. 01 (2023): 9–17.

¹⁸ Wahyuni Pratiwi Ratna dan Jojok Dwiridotjahjono, “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Suku Bunga BI terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Propertidan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020,” *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5 (2023): 391–406, <https://doi.org/10.47476/reslaj.v5i2.1517>.

¹⁹ Ibid.

1. Bagaimana pengaruh *BI Rate* terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021–2025?
2. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021–2025?
3. Bagaimana pengaruh *BI Rate* dan inflasi secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021–2025?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *BI Rate* terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021-2025.
2. Untuk menganalisis pengaruh tingkat inflasi terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021-2025.
3. Untuk menganalisis pengaruh *BI Rate* dan inflasi secara simultan terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021-2025.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan ilmiah dalam ranah ekonomi dan keuangan syariah, terutama mengenai pengaruh variabel makroekonomi terhadap harga saham di sektor properti dan *real estate* di pasar modal syariah.

2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Bagi Akademik

Sebagai sumber rujukan untuk penelitian selanjutnya yang mengkaji keterkaitan antara variabel makroekonomi dan harga saham di pasar modal Syariah.

- b. Bagi Investor Syariah

Menyediakan data dan pertimbangan dalam menentukan keputusan investasi pada saham di sektor properti dan *real estate* yang sesuai dengan prinsip Syariah.

c. Bagi Peneliti

Menghadirkan analisis empiris tentang pengaruh *BI Rate* dan inflasi terhadap harga saham syariah di sektor property dan *real estate* sebagai bahan pertimbangan dalam evaluasi kebijakan ekonomi.

E. Penelitian Terdahulu

1. Nadiyah Bararatun Nufus dengan judul skripsi “Pengaruh *BI 7 Day Repo Rate*, *Kurs* Rupiah dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2021.²⁰

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *BI 7 DRR*, *kurs* rupiah, dan tingkat inflasi terhadap indeks harga saham perusahaan sektor *real estate*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif yang signifikan dari *BI 7 DRR* terhadap indeks harga saham sektor *real estate*. Sebaliknya, *kurs* rupiah dan tingkat inflasi memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap indeks harga saham sektor *real estate*.

Persamaan dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel independen yang digunakan, yaitu *BI Rate* dan inflasi. Perbedaannya terletak pada variabel dependen yang digunakan yaitu harga saham sektor properti di BEI pada periode 2017–2020, sedangkan penelitian ini mengkaji harga saham sektor properti di ISSI pada periode 2021–2025.

2. Gumilang dan Nadiansyah dengan judul “Pengaruh Inflasi dan *BI Rate* Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 Pada Bursa Efek” STIE Sebelas April Sumedang tahun 2021.²¹

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh inflasi dan *BI Rate* terhadap harga saham perusahaan yang terdaftar di LQ45.

²⁰ Nadiyah Bararatun Nufus, “Pengaruh *BI 7 Day Repo Rate*, *Kurs* Rupiah dan Tingkat Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2020)” (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2021).

²¹ Risa Ratna Gumilang dan Dikdik Nadiansyah, “Pengaruh Inflasi Dan *BI Rate* Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 Pada Bursa Efek Indonesia” XII, no. 2 (2021): 253–262.

Pengujian dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder. Hasil analisis uji-t menunjukkan bahwa inflasi memiliki nilai t sebesar 0,828 dan tingkat signifikansi 0,417. Hal ini menunjukkan bahwa inflasi, jika diuji secara parsial tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Variabel *BI Rate* memiliki nilai t sebesar -2,511 dan tingkat signifikansi 0,020. Ini berarti bahwa *BI Rate*, jika diuji secara parsial memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham dan kedua variabel tersebut bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.

Persamaan dengan peneliti yaitu menggunakan variabel independen yang sama yaitu *BI Rate* dan inflasi dan perbedaannya terletak pada lokasi dan tahun penelitian, peneliti sebelumnya pada harga saham perusahaan LQ45 2016-2018 sedangkan peneliti pada harga saham sektor properti dan *real estate* di ISSI tahun 2021-2025.

3. Rahma Wijayanti dengan judul skripsi “Analisis Pengaruh *BI 7 Day Repo Rate*, Inflasi, Nilai Tukar dan PDB Terhadap Indeks Harga Saham Properti (Studi Empiris di Bursa efek Indonesia)” Universitas Pamulang tahun 2018.²²

Penelitian ini menguji apakah variabel makro dapat mempengaruhi penilaian investor dalam menanamkan dananya di pasar modal khususnya di sektor properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *BI 7 DRR* berpengaruh signifikan sedangkan inflasi tidak berpengaruh terhadap harga saham sektor properti.

Persamaan dengan peneliti terdahulu terletak pada variabel *BI Rate* dan inflasi yang digunakan. Untuk perbedaannya terletak pada lokasi dan tahun yang diteliti yaitu peneliti terdahulu terhadap harga saham properti di BEI tahun 2013-2016 sedangkan peneliti pada harga saham properti di ISSI tahun 2021-2025.

4. Diah Retno Palupi dengan judul skripsi “Pengaruh Inflasi dan *BI Rate* Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Asuransi Yang

²² Rahma Wijayanti, “Analisis Pengaruh *BI 7 Day Repo Rate*, Inflasi, Nilai Tukar dan PDB Terhadap Indeks Harga Saham Properti (Studi Empiris di Bursa efek Indonesia)” (Universitas Pamulang, 2022).

Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)” UIN Raden Fatah Palembang tahun 2017.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan tingkat pengaruh inflasi dan *BI Rate* terhadap harga saham (studi kasus perusahaan asuransi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode dokumentasi kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi dan *BI Rate* berpengaruh terhadap harga saham perusahaan asuransi yang terdaftar di BEI.

Penelitian ini menggunakan variabel yang sama dengan peneliti sebelumnya yaitu inflasi dan *BI Rate*. Perbedaannya terletak pada variabel dependen, penelitian sebelumnya berfokus pada harga saham perusahaan asuransi yang terdaftar di BEI sedangkan penelitian ini berfokus pada harga saham perusahaan *real estate* yang terdaftar di ISSI.²³

5. Umi Khasanah dengan judul skripsi “Pengaruh *BI Rate*, *Kurs* dan Inflasi Terhadap Harga Saham Keuangan di BEI Tahun 2018-2022” Universitas Tidar tahun 2024.²⁴

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh *BI Rate*, nilai tukar, dan inflasi terhadap saham sektor keuangan pada BEI selama periode 2018–2022, menggunakan data sekunder berupa data *time series* dari Januari 2018 hingga Desember 2022. Model VECM digunakan untuk analisis data menggunakan perangkat lunak Eviews 12. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *BI Rate* dan nilai tukar memiliki pengaruh jangka pendek terhadap saham sektor keuangan, sedangkan variabel inflasi tidak berpengaruh. Dalam jangka panjang, *BI Rate* memiliki dampak negatif terhadap saham sektor keuangan, sedangkan variabel nilai tukar dan inflasi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham sektor keuangan.

²³ Diah Retno Palupi, “Pengaruh Inflasi dan *BI Rate* Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Asuransi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)” (UIN Raden Fatah Palembang, 2021).

²⁴ Ummi Khasanah, “Pengaruh *BI Rate*, *Kurs*, dan Inflasi Terhadap Saham Keuangan di BEI Tahun 2018-2022” (Universitas Tidar, 2024).

Persamaan dengan penelitian ini terletak pada penggunaan variabel *BI Rate* dan inflasi. Perbedaannya adalah bahwa peneliti sebelumnya berfokus pada saham sektor keuangan di BEI selama periode 2018–2022, sedangkan studi ini berfokus pada saham sektor properti dan *real estate* di ISSI selama periode 2021–2025.