

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan-perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama rentang waktu 2019 sampai 2023. Berdasarkan hasil dari analisis data dan pembahasan mengenai perkembangan Produk Domestik Bruto, Tingkat Suku Bunga, Pertumbuhan Penduduk, dan Harga Saham sektor Properti dan Real Estate, serta pengaruh dari tiga variabel makroekonomi utama terhadap fluktuasi harga saham di sektor properti dan real estate. Variabel-variabel yang diteliti mencakup Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga, dan laju pertumbuhan populasi, serta pengaruhnya terhadap pergerakan harga saham di sektor tersebut. Berikutnya penulis dapat menyimpulkan beberapa hal yaitu:

1. Perkembangan Produk Domestik Bruto Nasional periode 2019-2023 cenderung fluktuatif di setiap tahunnya dengan mayoritas trend positif. Meningkatnya Produk Domestik Bruto disebabkan oleh sumbangsih dari sektor-sektor utama perekonomian Indonesia yang menunjukkan kinerja cukup baik. Beberapa diantaranya yaitu sektor Industri pengolahan, sektor pertanian, kehutnanan, dan perikanan, lalu sektor jasa kesehatan, kegiatan sosial, serta ekspor barang dan jasa. sementara dari sisi pengeluaran sebagian besar didominasi oleh komponen konsumsi rumah tangga. Adapun penurunan Produk Domestik Bruto disebabkan oleh pandemi yang menghambat aktivitas perekonomian dalam negeri hingga global, baik dari

sisi produksi maupun pengeluaran.

2. Perkembangan Tingkat Suku Bunga BI-Rate periode 2019-2023 cenderung fluktuatif di setiap tahunnya namun didominasi oleh tren meningkat. Peningkatan suku bunga disebabkan oleh upaya pemerintah dalam menstabilkan perekonomian. Selain itu, ditingkatkannya suku bunga bertujuan untuk menjaga stabilitas nilai tukar rupiah terhadap mata uang lain. Sedangkan penurunan tingkat suku bunga acuan disebabkan oleh kondisi perekonomian yang lesu akibat faktor-faktor eksternal yang menghambat laju pertumbuhan perekonomian nasional, hal ini dilakukan untuk merangsang perekonomian agar tetap hidup serta merupakan respons kebijakan atas kondisi yang terjadi.
3. Perkembangan Pertumbuhan Penduduk periode 2019-2023 cenderung fluktuatif di setiap tahunnya. Peningkatan pertumbuhan penduduk disebabkan oleh peningkatan kelahiran yang dipengaruhi fenomena bonus demografi yang sedang dinikmati Indonesia, dengan harapan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi melalui populasi usia produktif serta perbaikan dalam kualitas kesehatan, gizi, dan pola hidup masyarakat Indonesia yang semakin baik. Penurunan pertumbuhan penduduk disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang mempengaruhi tingkat kelahiran dan mortalitas, selain itu perubahan sosial dan ekonomi yang mempengaruhi tingkat kelahiran, serta masalah kesehatan yang mempengaruhi mortalitas juga turut berperan sebagai pengaruh turunya pertumbuhan penduduk Indonesia.

4. Pertumbuhan Harga Saham perusahaan sektor properti dan real estate periode 2019-2023 cenderung fluktuatif di setiap tahunnya dengan mayoritas mengalami trend menurun. Peningkatan harga saham perusahaan sektor properti dan real estate dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi yang positif, penurunan suku bunga, dan kebijakan pemerintah yang mendukung berperan sebagai katalisator utama dalam mendorong permintaan properti dan meningkatkan valuasi saham perusahaan di sektor ini. Faktor demografis seperti urbanisasi dan pertumbuhan penduduk, serta masuknya investasi asing, juga berkontribusi signifikan terhadap dinamika harga saham, peningkatan ini sebagian besar didorong oleh kebijakan stimulus ekonomi dan upaya pemulihan pasca-pandemi. Penurunan harga saham pada sektor ini dipengaruhi oleh berbagai faktor makroekonomi dan mikroekonomi, diantaranya adalah kelesuan aktivitas perekonomian yang menyebabkan turunnya daya beli masyarakat serta minat investasi, sehingga penurunan harga saham tidak dapat dihindari oleh hampir semua perusahaan di sektor ini.

Pengaruh Produk Domestik Bruto, Tingkat Suku Bunga, Pertumbuhan Penduduk terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2023 secara parsial dan simultan adalah sebagai berikut:

- a. Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh negatif terhadap Harga Saham pada Perusahaan sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023. Artinya apabila

Produk Domestik Bruto mengalami peningkatan maka Harga Saham perusahaan sektor properti dan real estate akan menurun.

- b. Tingkat Suku Bunga berpengaruh positif terhadap Harga Saham pada Perusahaan sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023. Artinya apabila tingkat suku bunga mengalami peningkatan maka harga saham perusahaan sektor properti dan real estate juga berpeluang meningkat.
- c. Pertumbuhan Penduduk berpengaruh positif terhadap Harga Saham pada Perusahaan sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023. Artinya apabila pertumbuhan penduduk mengalami peningkatan maka harga saham perusahaan sektor properti dan real estate juga berpeluang meningkat.
- d. Produk Domestik Bruto (PDB), Tingkat Suku Bunga, dan Pertumbuhan Penduduk secara bersama-sama berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023. Artinya Produk Domestik Bruto, Tingkat Suku Bunga, dan Pertumbuhan Penduduk apabila secara bersama-sama mengalami peningkatan, maka harga saham perusahaan sektor properti dan real estate juga berpeluang mengalami peningkatan, begitupun sebaliknya.

5.2 Saran

1. Bagi investor dan calon investor, disarankan untuk memperhatikan secara seksama pergerakan variabel makroekonomi seperti PDB, tingkat suku bunga

BI-Rate, dan pertumbuhan penduduk sebelum mengambil keputusan investasi di sektor properti dan real estate. Pemahaman yang mendalam terhadap pengaruh faktor-faktor ini dapat membantu dalam membuat keputusan investasi yang lebih informed dan strategis.

2. Bagi perusahaan sektor properti dan real estate, direkomendasikan untuk mengembangkan strategi bisnis yang adaptif terhadap perubahan kondisi makroekonomi. Hal ini dapat dilakukan melalui diversifikasi portofolio properti, inovasi dalam metode pembiayaan, serta peningkatan efisiensi operasional untuk memitigasi dampak fluktuasi ekonomi terhadap kinerja perusahaan.
3. Perusahaan properti sebaiknya lebih memperhatikan perubahan PDB, mengingat pengaruhnya yang signifikan terhadap harga saham. Disarankan untuk mengembangkan strategi yang dapat memitigasi dampak negatif dari penurunan PDB, seperti diversifikasi portofolio properti atau ekspansi ke segmen pasar yang lebih tahan terhadap fluktuasi ekonomi.
4. Meskipun tingkat suku bunga dan pertumbuhan penduduk tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan, perusahaan tetap perlu memantau kedua faktor ini. Disarankan untuk melakukan analisis lebih lanjut tentang faktor-faktor lain yang mungkin mempengaruhi harga saham sektor properti.
5. Disarankan bagi perusahaan untuk meningkatkan transparansi dan kualitas pelaporan keuangan mereka untuk membantu investor dalam membuat keputusan investasi yang lebih informasi.

6. Terakhir, mengingat pengaruh simultan yang signifikan antara semua variabel independen, disarankan bagi pemangku kepentingan untuk mempertimbangkan interaksi antara PDB, tingkat suku bunga, dan pertumbuhan penduduk dalam membuat keputusan strategis jangka Panjang.
7. Bagi regulator dan pembuat kebijakan, disarankan untuk mempertimbangkan dampak kebijakan moneter dan fiskal terhadap sektor properti dan real estate. Implementasi kebijakan yang mendukung stabilitas dan pertumbuhan sektor ini, seperti insentif pajak atau program pembiayaan yang terjangkau, dapat membantu menjaga kesehatan industri properti dan pasar modal secara keseluruhan.
8. Untuk penelitian selanjutnya, direkomendasikan untuk memperluas cakupan variabel yang diteliti, seperti memasukkan faktor inflasi, nilai tukar, atau indikator sektor spesifik lainnya. Selain itu, penggunaan metode analisis yang lebih kompleks, seperti Vector Error Correction Model (VECM) atau pendekatan panel data, dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang dinamika harga saham sektor properti dan real estate.
9. Bagi akademisi dan praktisi, disarankan untuk melakukan studi komparatif antara sektor properti dan real estate dengan sektor-sektor lain di pasar modal Indonesia. Hal ini dapat memberikan wawasan tentang karakteristik unik sektor properti dalam merespons perubahan variabel makroekonomi dibandingkan dengan sektor-sektor lainnya.