

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian Indonesia mengalami perlambatan pada tahun 2020 sejak *World Health Organisation* (WHO) secara resmi menetapkan wabah *Coronavirus Disease 19* (Covid 19). Wabah Covid 19 melanda seluruh dunia dan memaksa berbagai negara membuat kebijakan untuk mencegah atau menanggulangi wabah ini seperti pemberlakuan *lockdown*, pembatasan kegiatan bisnis berskala besar, hingga larangan bepergian ke luar daerah, tidak terkecuali di Indonesia. Sehingga banyak sektor bisnis yang beralih ke *online* agar tetap dapat menjalankan kegiatan sesuai protokol yang berlaku.²

Adanya pandemi tersebut menyebabkan perekonomian Indonesia pada tahun 2020 mengalami deflasi atau penurunan drastis sebesar -2,07% karena perkembangan ekonomi di Indonesia mempunyai pergerakan yang kurang stabil. Dengan adanya penurunan perekonomian tersebut juga berdampak pada investasi yang mengalami penurunan dari 3,25% menjadi 1,94%.³ Namun, pada tahun 2021 perekonomian di Indonesia sudah berangsur pulih dengan bersumber dari kegiatan di pasar modal.

² Syamsu Rizal Fadli, "Aktivitas Pasar Modal Indonesia di Era Pandemi", dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses 31 April 2024

³ Yenni Ratna Pratiwi, "Pemulihan Perekonomian Indonesia Setelah Kontraksi Akibat Pandemi Covid-19", dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses 31 April 2024

Pasar modal merupakan salah satu sumber permodalan bagi perusahaan-perusahaan di Indonesia, terutama perusahaan *go public* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menurut Khaerul pasar modal merupakan suatu media yang dapat digunakan untuk mendapatkan dana, baik dana dari dalam negeri maupun luar negeri dan dana tersebut dialokasikan dari pihak yang kelebihan dana ke pihak yang membutuhkan dana. Kinerja pasar modal Indonesia yang baik dapat menciptakan peluang investasi baik bagi para investor luar negeri maupun dalam negeri untuk berinvestasi, khususnya investasi saham.⁴

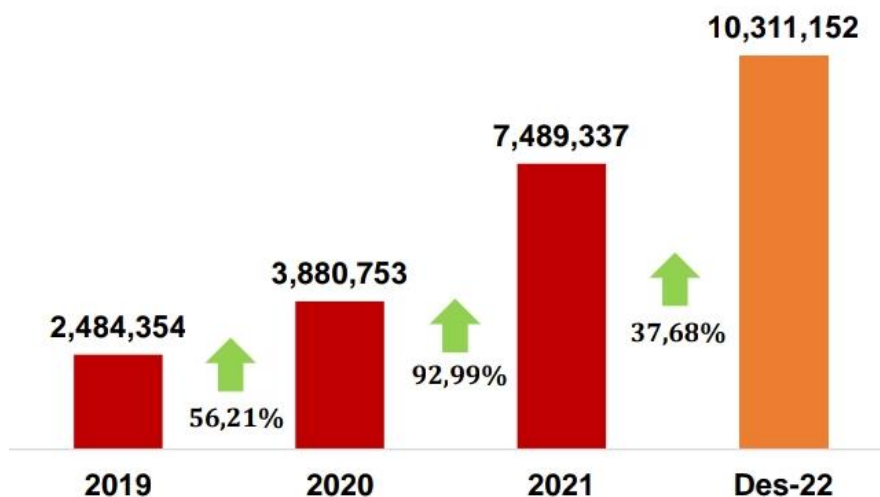
Pasar modal di Indonesia memegang peran penting bagi perekonomian suatu negara, karena pasar modal mempunyai dua fungsi yaitu pasar modal sebagai sarana pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat (investor) dan pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan.⁵ Instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar modal adalah instrumen keuangan jangka panjang yang meliputi saham, obligasi, reksadana, right, waran, dan berbagai instrumen derivatif lainnya.⁶

⁴ Umam Khaerul dan Sutanto Herry, *Manajemen Investasi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2016), hlm. 112

⁵ Ali Geno Berutu, *Pasar Modal Syariah Indonesia*, (Salatiga: LP2M IAIN Salatiga, 2020), hlm. 14

⁶ Zulfikar, *Pengantar Pasar Modal Dengan Pendekatan Statistika*, (Yogyakarta: Deepublish, 2016), hlm. 4

Grafik 1.1
Perkembangan Jumlah Investor Pasar Modal Periode 2019-2022



Sumber: www.ksei.co.id

Berdasarkan grafik 1.1 memaparkan perkembangan jumlah investor pasar modal di Indonesia yang mengalami kenaikan signifikan dari tahun 2019 hingga November 2022. Terlihat dari tahun 2019 jumlah investor dari 2,4 juta naik 56,21% pada tahun 2020 dengan jumlah investor 3,8 juta. Kemudian dilanjutkan pada tahun 2020 ke tahun 2021 naik 92,99% dengan jumlah investor 7,4 juta dan dilanjutkan pada tahun 2021 ketahun 2022 pada bulan Desember naik 37,68% dengan jumlah investor 10,311,152.

Peningkatan jumlah investor tersebut didominasi oleh investor lokal sebesar 99,78%. Peningkatan jumlah investor ini menandakan minat masyarakat untuk berinvestasi di pasar modal meningkat meskipun pada tahun 2019 hingga tahun 2021 negara sedang mengalami wabah pandemi Covid-19. Dengan meningkatnya jumlah investor di pasar modal menandakan bahwa

jumlah investor saham juga meningkat, hal ini karena saham adalah salah satu bagian dari investasi di pasar modal.⁷

Saham merupakan salah satu instrumen di pasar modal yang banyak diminati dan digunakan oleh investor, hal ini karena saham dapat memberikan keuntungan yang menarik dan cukup besar. Saham merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan, dimana pemegang saham tersebut merupakan pemilik perusahaan. Semakin besar saham yang dimiliki maka akan semakin besar juga kekuasaan pemilik saham atas perusahaannya.⁸ Saham juga merupakan sumber pendanaan alternatif perusahaan jangka panjang. Perusahaan yang membutuhkan modal dapat memperoleh modalnya melalui penerbit saham.⁹ Kenaikan jumlah investor yang terjadi bisa saja karena para investor lebih memilih untuk membeli saham dengan mempertimbangkan tingkat pengembalian dana yang diinvestasikan dalam bentuk dividen maupun *capital gain*.¹⁰

Pasar modal Indonesia telah mencatatkan pertumbuhan hingga 900 emiten di Bursa Efek Indonesia. Objek yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), yang mana sektor properti dan *real estate* mempunyai

⁷ Kustodian Sentral Efek Indonesia, Statistik Pasar Modal Indonesia, dalam <https://www.ksei.co.id>, diakses 15 September 2023

⁸ Alexander Thian, *Pasar Modal Syariah-Mengenal dan Memahami Ruang Lingkup Pasar Modal di Indonesia*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2021), hlm. 5

⁹ Siregar, dkk., "Pengaruh Debt to Equity Ratio, Net Profit Margin dan Return On Equity Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Ilmiah Simantek*, Vol. 1 No. 3, 2017, hlm. 17

¹⁰ Christina V Situmorang, "Kontribusi Ukuran Perusahaan, Book Value Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Harga Saham Pada Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Akuntansi, Manajemen, Ekonomi*, Vol. 2 No. 1, 2021, hlm. 18

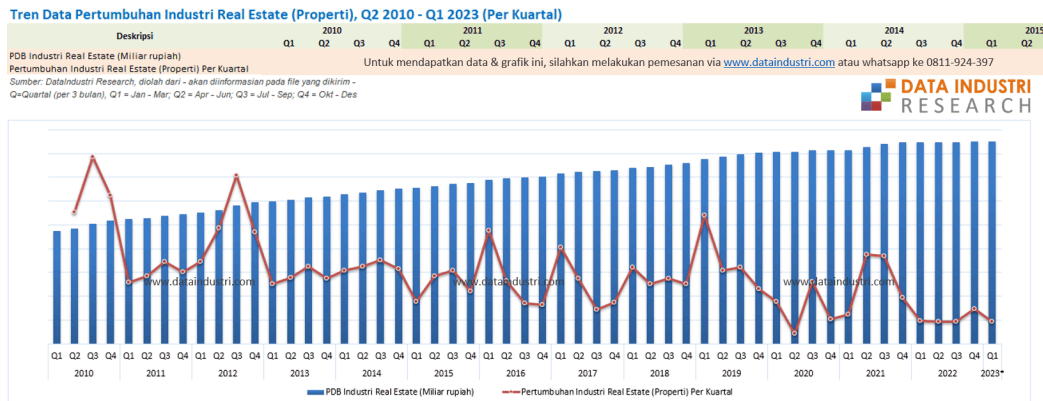
jumlah emiten sebesar 91 emiten. Ketertarikan peneliti untuk menggunakan perusahaan tersebut didasarkan pada harga tanah dan bangunan yang cenderung mengalami kenaikan ketika penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan semakin bertambah. Pertambahan permintaan ini sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain. Dari tahun ke tahun perusahaan sektor properti dan *real estate* mengalami pertambahan jumlah perusahaan, sehingga menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* memiliki prospek yang baik untuk terus berkembang.

Pada awalnya, sektor ini hanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan papan atau perumahan bagi masyarakat. Seiring berjalannya waktu bisnis ini terus berkembang, tidak hanya bergerak untuk pemenuhan kebutuhan akan perumahan pribadi, namun menjadi semakin luas mencakup kebutuhan untuk usaha perkantoran, perdagangan dan perindustrian. Sektor properti adalah salah satu sektor yang memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara.¹¹ Sektor properti dapat mencerminkan kondisi perekonomian suatu negara apakah ekonomi dalam kondisi yang baik atau

¹¹ Hasanudin dan Anugrah Kumaruza, "Effect of Interest Rates, Rupiah Currency Exchange Rates, World Gold Prices, and Dow Jones Index on Stock Prices of Property and Real estate Companies with Inflation as Moderating Variables", *Journal of Social Studies*, Vol 1 No. 1, 2020, hlm. 44

tidak, dikatakan demikian karena sektor ini merupakan sektor utama dalam menciptakan kesejahteraan masyarakat.¹²

Gambar 1.1
Data Pertumbuhan Industri Real Estate (Properti) Q2 2010- Q1 2023



Sumber: Pusat Data Industri

Berdasarkan gambar 1.1 memaparkan bahwa kinerja sektor industri properti dan *real estate* (*year on year*) sampai kuartal 1 2023, tumbuh positif. Kinerja sektor industri properti dan *real estate* yang positif ini melanjutkan kinerja dari tahun-tahun sebelumnya yang juga positif.

Investasi di sektor properti dan *real estate* dapat dianggap sebagai investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di sektor properti dan *real estate* bersifat jangka panjang dan terus mengalami perkembangan seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan perusahaan sektor properti dan *real estate* dapat menarik minat para investor untuk menginvestasikan dananya pada perusahaan properti dan *real estate* di pasar modal.

¹² Fitri Ramadani, “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia”, Vol. 6 No. 1, 2016, hlm. 73

Dalam berinvestasi saham, hendaknya investor menganalisa dan mempertimbangkan antara return dan risikonya serta investor harus mengetahui dan memahami pergerakan harga saham. Harga saham adalah nilai nominal yang terkandung di dalam tanda bukti kepemilikan perusahaan. Harga saham juga merupakan harga per lembar saham di pasar modal yang ditentukan oleh penawaran dan permintaan saham yang bersangkutan. Semakin meningkatnya permintaan maka akan menaikkan harga saham, yang nantinya dapat digunakan acuan investor dalam menganalisis kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan yang baik akan menarik minat investor untuk menginvestasikan modalnya karena dapat dipastikan perusahaan tersebut akan memperoleh keuntungan dari investasi yang telah dilakukan.

Harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada waktu tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar serta ditentukan oleh penawaran dan permintaan saham yang relevan di pasar modal.¹³ Harga saham sangat mudah dipengaruhi adanya masalah perekonomian suatu negara yang sewaktu-waktu dapat terjadi sehingga menyebabkan harga saham perusahaan akan menurun karena investor tidak menanamkan modalnya di pasar saham dalam kondisi yang mengakibatkan perusahaan mengalami kerugian di masa yang akan datang. Secara teoritis, terdapat dua faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham yaitu faktor internal dan faktor eksternal perusahaan.

¹³ Jogiyanto Hartono, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi Kedelapan*, (Yogyakarta: BPF, 2012), hlm. 106

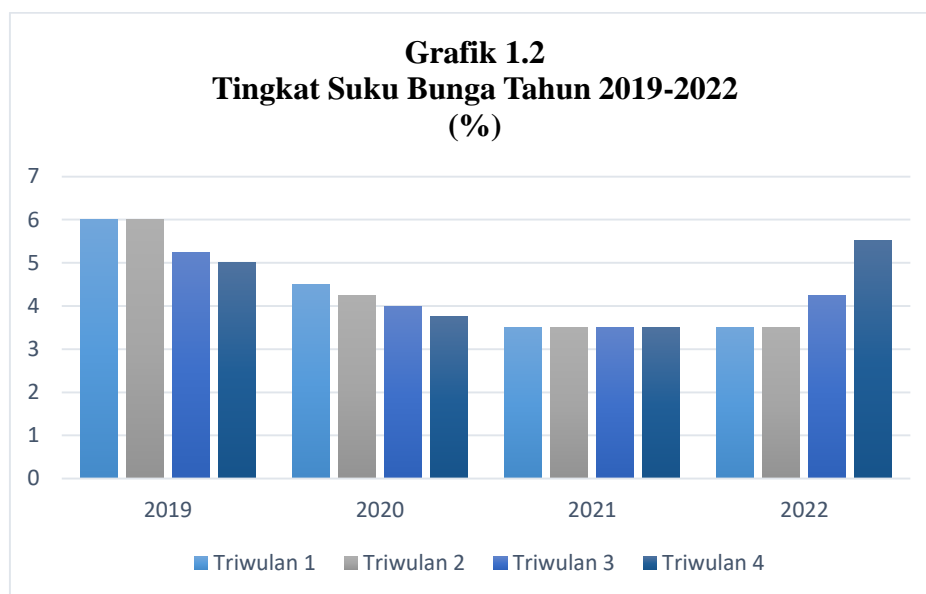
Faktor internal perusahaan yaitu faktor yang dapat mempengaruhi harga saham yang bersumber dari dalam perusahaan seperti pengumuman laporan keuangan, sedangkan faktor eksternal yaitu faktor yang berasal dari luar perusahaan yaitu faktor makroekonomi seperti perubahan suku bunga tabungan dan deposito, kurs valuta asing, inflasi, PDB, gejolak politik dan peraturan pemerintah.¹⁴ Dalam penelitian ini variabel makroekonomi yang digunakan yaitu variabel suku bunga, inflasi dan PDB. Hal ini karena suku bunga, inflasi dan PDB merupakan fenomena ekonomi yang memiliki keterkaitan erat dengan perekonomian negara yang pada akhirnya dapat mempengaruhi pergerakan harga saham perusahaan.

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham yaitu suku bunga. Suku bunga adalah pembayaran atas modal yang dipinjam dari pihak lain. Tingkat suku bunga dapat digunakan sebagai acuan para investor dalam mempertimbangkan keputusan investasi di pasar modal. Tandelilin mengungkapkan bahwa perubahan suku bunga mempengaruhi variabilitas return investasi yang tercermin akibat perubahan harga saham. Perubahan suku bunga berpengaruh secara terbalik terhadap harga saham. Naiknya tingkat suku bunga akan mengakibatkan harga saham menurun, hal ini dikarenakan para investor lebih tertarik pada investasi yang berkaitan dengan suku bunga seperti dengan cara memindahkan investasinya dari saham ke deposito.¹⁵ Semakin tinggi tingkat suku bunga maka semakin tinggi pula

¹⁴ Zulfikar. *Pengantar Pasar Modal...*, 91-93

¹⁵ Eduardus Tandelilin, *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: Kanisius, 2015), hlm. 48-49

return yang di syaratkan investor yang nantinya dapat berpengaruh terhadap harga-harga saham di pasar.¹⁶



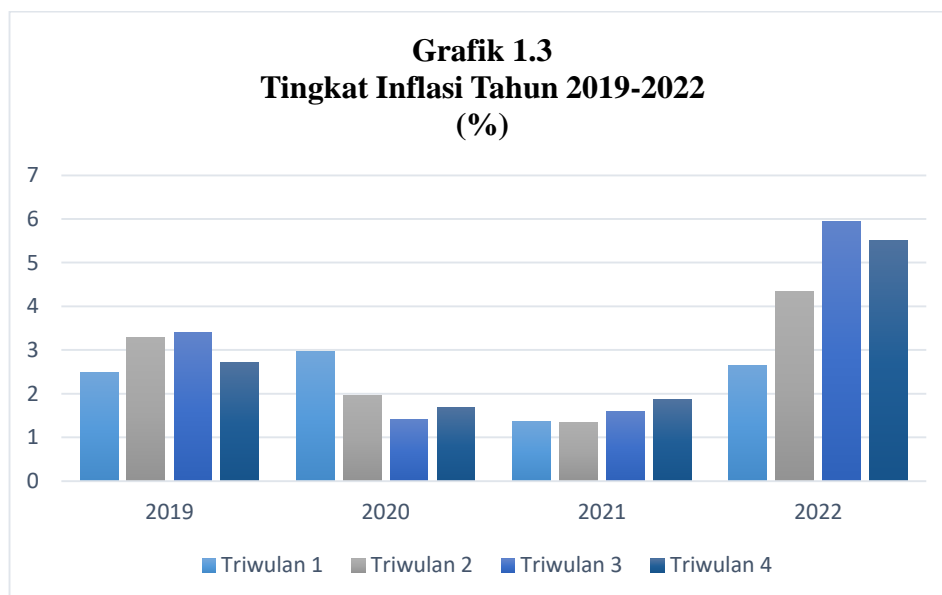
Sumber: *www.bps.go.id* (data diolah)

Pada grafik 1.2 memaparkan data tingkat suku bunga pada tahun 2019 hingga 2022. Pada tahun 2019 triwulan tiga sampai triwulan keempat tahun 2020 suku bunga mengalami penurunan. Pada tahun 2021 triwulan pertama sampai triwulan kedua tahun 2022 tingkat suku bunga stabil di angka 3,50%. Sedangkan pada triwulan ketiga tahun 2022 suku bunga mengalami kenaikan sebesar 4,25 % dan pada triwulan keempat sebesar 5,50%.

Selain suku bunga harga saham juga dipengaruhi oleh inflasi. Inflasi merupakan kondisi kenaikan harga barang dan jasa secara berkelanjutan pada periode waktu tertentu. Menurut Samsul tingkat inflasi yang tinggi dapat menurunkan harga saham di pasar, begitu pula jika inflasi rendah menyebabkan

¹⁶ Ridwan Maronrong dan Kholik Nugroho, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Otomotif Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017, *Jurnal STEI Ekonomi*, Vol. 26 No. 2, 2017, hlm. 283

pertumbuhan perekonomian menjadi lambat yang nantinya juga berdampak pada pergerakan harga saham yang lambat.¹⁷ Inflasi berdampak besar pada perusahaan karena jika inflasi tinggi biaya produksi yang diperlukan perusahaan meningkat dan harga jualpun mengalami peningkatan sehingga menyebabkan daya beli masyarakat menjadi turun dan berdampak juga turunnya minat investasi. Jika perusahaan mengalami penurunan kinerja maka investor pun cenderung menarik dananya, sehingga mengakibatkan turunnya harga saham.



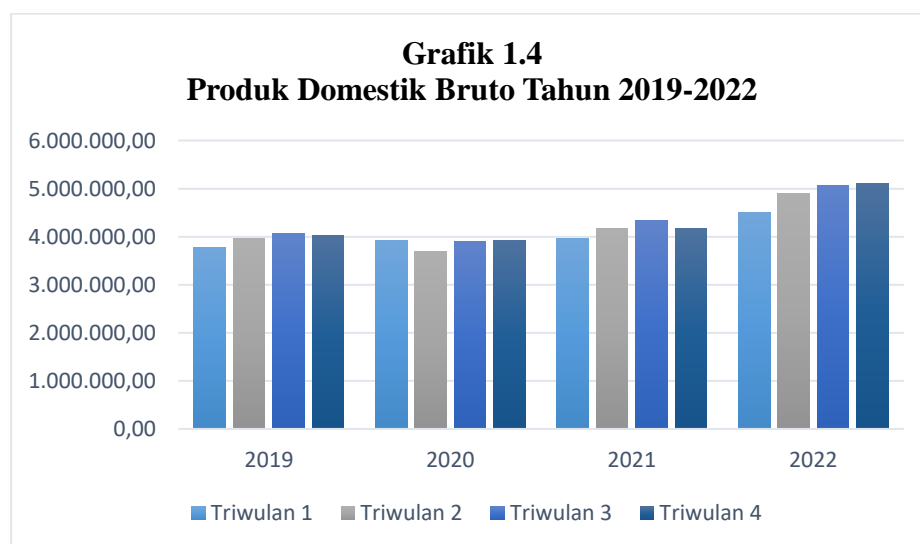
Sumber: www.bi.go.id (data diolah)

Pada grafik 1.3 menjelaskan tingkat inflasi pada tahun 2019-2022 mengalami kenaikan dan penurunan yang fluktuatif. Pada triwulan kedua 2019 inflasi mengalami kenaikan sampai triwulan ketiga sebesar 3,39% sedangkan pada triwulan keempat mengalami penurunan sebesar 2,72%. Pada tahun 2020 triwulan kedua inflasi mengalami penurunan sampai tahun 2021 triwulan

¹⁷ Mohamad Samsul, *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio Edisi Kedua*, (Jakarta: Erlangga, 2016), hlm. 201

kedua, sedangkan pada triwulan ketiga sampai triwulan keempat tahun 2022 inflasi mengalami kenaikan, dimana pada triwulan keempat sebesar 5,51%.

Selain suku bunga dan inflasi, yang dapat memengaruhi harga saham yaitu Produk Domestik Bruto (PDB). Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan pendapatan yang diperoleh di suatu daerah, termasuk pendapatan yang diperoleh orang asing yang bekerja di daerah tersebut. Semakin tinggi PDB maka pendapatan perusahaan semakin meningkat, karena daya beli masyarakat mengalami kenaikan yang kemudian berpengaruh terhadap permintaan masyarakat terhadap barang dan jasa meningkat. Peningkatan pendapatan perusahaan akan mendorong peningkatan harga saham.¹⁸ Sebaliknya apabila PDB rendah maka minat investasi juga akan menurun sehingga akan berdampak pada permintaan saham yang mengalami penurunan dan berimbas pada harga saham.



Sumber: *satudata kemendag.go.id* (data diolah)

¹⁸ Rani Ayu Susanti dan Bambang Hadi Santoso, “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan PDB Terhadap IHS Sektor Properti dan *Real Estate* di BEI”, *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, Vol. 8 No. 7, 2019, hlm. 2

Pada grafik 1.4 memaparkan besarnya Produk Domestik Bruto (PDB) pada tahun 2019 hingga 2022. Pada triwulan pertama tahun 2019 hingga triwulan keempat PDB mengalami kenaikan. Sedangkan, pada tahun 2020 triwulan pertama sampai triwulan kedua PDB mengalami penurunan dan pada triwulan ketiga mengalami kenaikan hingga akhir tahun 2022. Pada tahun 2021 untuk periode tahunannya mengalami peningkatan 9.93% hingga tahun 2022 mengalami peningkatan yang cukup baik yaitu sebesar 15.36% untuk periode tahunannya.

Penelitian ini didukung oleh penelitian terdahulu yang membahas tentang variabel suku bunga, inflasi dan PDB yaitu penelitian yang dilakukan oleh Lily Nailis Sa'adah dan Khuzaini yang berjudul Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Pertumbuhan PDB Terhadap Harga Saham yang menyatakan bahwa secara parsial inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham, suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, nilai tukar dan pertumbuhan PDB berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Sedangkan secara simultan inflasi, suku bunga, nilai tukar dan pertumbuhan PDB berpengaruh signifikan terhadap harga saham¹⁹

Menurut teori sinyal fluktuasi tingkat suku bunga, inflasi dan PDB dapat memberikan sinyal terhadap harga saham. Jika tingkat suku bunga dan

¹⁹ Lily Nailis Sa'adah dan Khuzaini, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan Pertumbuhan PDB Terhadap Harga Saham", *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 2019, Vol. 8 No. 4, hlm. 1

inflasi tinggi maka dapat menyebabkan harga saham menurun dan otomatis return saham semakin juga menurun. Hal tersebut dapat memberikan sinyal negatif terhadap investor untuk tidak melakukan investasi di perusahaan yang memiliki return rendah. Jika PDB tinggi maka harga saham meningkat sehingga return saham perusahaan juga meningkat. Dimana teori sinyal ini dapat memberikan kebebasan bagi para investor untuk memahami keputusan yang diambil dan kaitannya dengan harga saham. Sinyal tersebut dapat digunakan dalam membuat keputusan investasi di pasar modal serta memungkinkan mereka untuk menyesuaikan strateginya sesuai dengan kondisi yang terjadi dalam faktor-faktor ekonomi.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan menggunakan variabel suku bunga, inflasi dan PDB. Penelitian ini merupakan kebaruan suatu kebaruan dari penelitian sebelumnya yang mana kondisi ekonomi saat ini tidak sama dengan kondisi ekonomi pada penelitian yang telah dilakukan sehingga membuat penelitian ini penting untuk dikaji lebih mendalam lagi. Dengan demikian, peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Pengaruh Suku Bunga, Inflasi, dan Produk Domestik Bruto (PDB) Terhadap Harga Saham yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2022”***.

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang di atas maka peneliti menemukan permasalahan yang dapat diidentifikasi dari variabel-variabel yang akan di uji sebagai berikut:

1. Suku Bunga

Tingkat suku bunga dapat digunakan acuan para investor dalam memutuskan untuk berinvestasi di pasar modal. Tingginya suku bunga menyebabkan investor tertarik untuk memindahkan dananya pada tabungan atau deposito, dimana pada kondisi ini harga saham mengalami penurunan.

2. Inflasi

Tingkat inflasi selama beberapa tahun terakhir mengalami kenaikan, hal ini dapat diketahui dari grafik di atas yang menggambarkan nilai inflasi semakin meningkat. Peningkatan inflasi berpengaruh terhadap biaya produksi perusahaan dan rendahnya daya beli masyarakat, sehingga menyebabkan investor melakukan analisis yang tepat guna meminimalisir risiko investasi di pasar modal khususnya pada saham.

3. Produk Domestik Bruto

Produk Domestik Bruto menggambarkan seberapa besar pendapatan nasional suatu negara. Selama beberapa tahun terakhir PDB mengalami kenaikan yang dapat diketahui pada grafik diatas. Sehingga dengan meningkatnya PDB pendapatan perusahaan semakin meningkat karena daya beli meningkat sehingga harga saham perusahaan juga mengalami

peningkatan. Dan sebaliknya apabila PDB rendah maka harga saham juga akan turun.

4. Harga Saham

Pergerakan harga saham yang fluktuatif menjadikan investor harus melakukan analisis terhadap faktor internal maupun eksternal perusahaan, sehingga dengan analisis yang tepat dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan apakah saham perusahaan tersebut menguntungkan atau tidak bagi investor.

C. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022?
2. Apakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022?
3. Apakah Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022?
4. Apakah suku bunga, inflasi, dan Produk Domestik Bruto (PDB) secara bersama-sama berpengaruh terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022?

D. Tujuan Penelitian

Dari uraian rumusan masalah yang sudah dijabarkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022
2. Untuk menguji pengaruh inflasi terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022
3. Untuk menguji pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022
4. Untuk menguji pengaruh suku bunga, inflasi, dan Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian dan penulisan ini, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan mampu menambah informasi dan wawasan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu manajemen keuangan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai literatur bidang kepastakaan di UIN Sayyid Ali Rahmatullahi Tulungagung.

b. Bagi Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi guna melakukan penelitian yang sejenis.

F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian

Ruang lingkup dan keterbatasan penelitian ini untuk mengetahui seberapa luas lingkup pembahasan sehingga dapat menghindari pembahasan masalah yang melebar kemana-mana dalam penelitian ini. Batasan masalah dalam penelitian ini diantaranya:

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diakses melalui website resmi perusahaan terkait, Badan Pusat Statistika (BPS), Bank Indonesia (BI), dan Kementerian Perdagangan.
2. Penelitian ini hanya berfokus pada variabel suku bunga, inflasi, dan Produk Domestik Bruto (PDB).

3. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
4. Periode waktu yang digunakan pada penelitian ini yaitu tahun 2019-2022.

G. Penegasan Istilah

Berikut ini uraian definisi yang terdapat dalam penelitian ini, guna menghindari penafsiran yang tidak diharapkan. Definisi dalam penelitian ini diantaranya:

1. Definisi Konseptual

Definisi konseptual dapat didefinisikan sebagai bentuk atau unsur dalam penelitian yang isinya menjelaskan perihal teori dan karakteristik yang akan dijadikan topik penelitian. Berdasarkan paparan teori yang telah dijelaskan diatas, dapat disimpulkan definisi konseptual dari masing-masing variabel diantaranya:

a. Suku Bunga

Suku bunga merupakan harga yang diterima karena telah menggunakan aset berupa dan untuk berinvestasi (*loanable funds*). Alat yang dapat digunakan sebagai acuan investor dalam hal investasi salah satunya adalah tingkat suku bunga.²⁰

²⁰ Boediono, *Ekonomi Internasional-Pengantar Ilmu Ekonomi No. 3*, (Penerbit: BPFE UGM, 2014), hal.76

b. Inflasi

Inflasi merupakan tingkat kenaikan harga barang/komoditas dan jasa secara umum selama suatu periode tertentu. Tingkat inflasi dapat diukur dengan tingkat perubahan dari tingkat harga secara umum.²¹

c. Produk Domestik Bruto (PDB)

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan jumlah seluruh pendapatan yang dihasilkan oleh seluruh warga negara sendiri maupun warga negara asing dari seluruh barang dan jasa dalam suatu negara. PDB digunakan untuk memperkirakan nilai seluruh barang dan jasa yang diproduksi di dalam negeri tanpa memperhatikan kepemilikan/kewarganegaraan dalam periode tertentu.²²

d. Harga Saham

Harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada waktu tertentu yang ditentukan oleh entitas pasar serta ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham di pasar modal. Harga saham juga merupakan nilai dari harga saham sendiri.²³

2. Definisi Operasional

Pasar modal mempunyai peran penting di dalam suatu negara karena pasar modal sebagai indikator yang dapat digunakan sebagai tolok ukur kemajuan perekonomian serta penunjang perekonomian sebuah

²¹ Jogyanto Hartanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPF, 2016), hal.300

²² Ali Ibrahim Hasyim, *Ekonomi Makro Edisi Pertama*. (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 9-10

²³ Jogyanto Hartanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPF, 2017), hlm. 208

negara. Hal ini, karena pasar modal merupakan sumber pembiayaan alternatif bagi perusahaan yang membutuhkan dana. Salah satu instrumen yang diperdagangkan di pasar modal yaitu saham, investasi saham adalah investasi yang diminati oleh banyak investor karena dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal. Namun pergerakan harga saham sangat rentan dengan kondisi makroekonomi suatu negara, apabila kondisi makroekonomi negara tidak stabil maka akan berpengaruh terhadap minat investasi.

Dalam penelitian ini indikator yang mewakili makroekonomi tersebut yaitu suku bunga, inflasi, dan PDB. Sehingga penelitian ini akan menguji apakah variabel suku bunga, inflasi dan Produk Domestik Bruto (PDB) dapat mempengaruhi harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi didalamnya mencakup keseluruhan isi dari skripsi dimana terdapat 6 bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab yang meliputi: latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup dan keterbatasan penelitian, penegasan istilah dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab landasan teori terdiri dari teori-teori variabel, kajian penelitian terdahulu, kerangka konseptual, mapping variabel dan hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab metodologi penelitian terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, populasi, sampling dan sampel penelitian, sumber data, variabel dan skala pengukuran, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada bab hasil penelitian terdiri dari deskripsi objek penelitian, deskripsi data, dan analisis data dari berbagai uji.

BAB V PEMBAHASAN

Pada bab pembahasan terdiri dari hasil pembahasan untuk menjawab rumusan masalah.

BAB VI PENUTUP

Pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kemudian nanti akan dilanjutkan pada bagian akhir yang terdiri dari daftar rujukan, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian skripsi, dan daftar riwayat hidup.