

**PENGARUH RESESI GLOBAL TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI



**OLEH
RINA AVI NUR AZIZAH
934126919**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI
2024**

**PENGARUH RESESI GLOBAL TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Kediri
untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan program Sarjana

Oleh

**Rina Avi Nur Azizah
934126919**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul

PENGARUH RESESI GLOBAL TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

Rina Avi Nur Azizah
934126919

Disetujui oleh:

Pembimbing I



Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M.
NIP. 19740528 200312 2 001

Pembimbing II



Dr. Yuliani, S.E., M.M.
NIP. 19840710 201903 2 009

NOTA DINAS

Kediri, 28 Desember 2023

Lampiran : 4 (empat berkas)
Hal : Penyerahan Skripsi

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jl. Sunan Ampel No. 07 – Ngronggo Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Mengetahui permintaan bapak dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Rina Avi Nur Azizah
NIM : 934126919
Judul : Pengaruh Resesi Global terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini terlampir satu berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqasah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M.
NIP. 19740528 200312 2 001

Pembimbing II



Dr. Yuliani, S.E., M.M.
NIP. 19840710 201903 2 009

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 28 Desember 2023

Lampiran : 4 (empat berkas)
Hal : Penyerahan Skripsi

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jl. Sunan Ampel No. 07 – Ngronggo Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersamaan dengan ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Rina Avi Nur Azizah
NIM : 934126919
Judul : Pengaruh Resesi Global terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini terlampir satu berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqasah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M.
NIP. 19740528 200312 2 001

Pembimbing II



Dr. Yuliani, S.E., M.M.
NIP. 19840710 201903 2 009

HALAMAN PENGESAHAN

**PENGARUH RESESI GLOBAL TERHADAP HARGA SAHAM
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA**

Rina Avi Nur Azizah
934126919

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Kediri pada Tanggal 4 Maret 2024

Tim Penguji,


1. Penguji Utama

Sri Anugrah Natalina, S.E., M.M.
NIP. 19771225 200901 2 006


(.....)

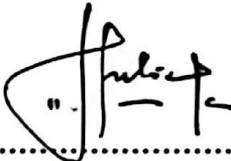
2. Penguji I

Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M.
NIP. 19740528 200312 2 001


(.....)

3. Penguji II

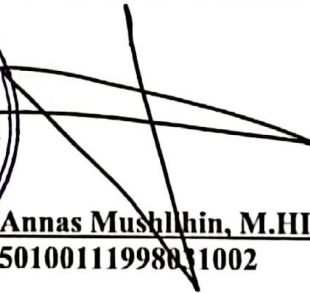
Dr. Yuliani, S.E., M.M.
NIP. 19840710 201903 2 009


(.....)

Kediri, 19 Maret 2024

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kediri




Dr. H. Anas Muslih, M.H.I.
NIP. 19750100111998011002

MOTTO

As sure as the spring will follow the winter, prosperity and economic growth will follow recession.

“Sepasti musim semi yang akan mengikuti musim dingin, kemakmuran dan pertumbuhan ekonomi akan mengikuti resesi.”

– Robert Foster Bennett–

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Drs. H. Samsul Hadi dan Ibu Hj. Nuryati, S.Pd. terima kasih selalu medoakan saya, terima kasih sudah merawat dan membesarkan saya, beribu terima kasih saya ucapkan telah membimbing dan berjuang penuh keikhlasan serta telah memberikan segala kasih sayang dengan penuh ketulusan.

Kakak tersayang saya Hidayatul Munashihah, S.Pd dan Moh. Khoirul Huda, terima kasih telah memberikan semangat serta motivasi selama ini yang pada setiap momennya selalu ada.

Dosen pembimbing saya Ibu Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M. dan Ibu Dr. Yuliani, S.E., M.M. yang senantiasa membimbing, mengarahkan, dan memotivasi dalam mengerjakan skripsi.

Sahabat-sahabat dan teman-teman terdekat saya, terima kasih selalu ada di samping saya. Terima kasih sudah bersedia berbagi ilmu juga wawasan, senantiasa memberikan semangat dan dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rina Avi Nur Azizah
NIM : 934126919
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

menyatakan bahwa tulisan yang berbentuk skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi sebagian atau seluruhnya. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil dari plagiasi, maka saya siap untuk menerima sanksi atas perbuatan yang saya lakukan tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku.

Kediri, 25 Desember 2023
Peneliti



Rina Avi Nur Azizah
NIM. 934126919

ABSTRAK

RINA AVI NUR AZIZAH, Dosen Pembimbing Dr. Hj. NANING FATMAWATIE, S.E., M.M. dan Dr. YULIANI, S.E., M.M., Pengaruh Resesi Global terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia, Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2024.

Kata Kunci: Inflasi, Suku Bunga, Harga Saham

Inflasi didefinisikan sebagai peningkatan umum dan berkesinambungan dalam harga barang dan jasa selama suatu jangka waktu tertentu. Suku bunga memiliki definisi biaya pinjaman mengacu pada jumlah yang perlu dikeluarkan sebagai imbalan atas penggunaan dana yang dipinjam. Sedangkan harga saham merupakan harga yang berlaku pada waktu khusus di bursa saham. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi inflasi, suku bunga, dan harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia saat terjadi resesi global. Selain itu, untuk mengetahui pengaruh secara parsial dan simultan inflasi dan suku bunga terhadap harga saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan menerapkan jenis penelitian asosiatif untuk menemukan apakah terdapat pengaruh antara variabel-variabel yang memiliki sifat kausal. Penelitian ini memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari laman *website* resmi Bursa Efek Indonesia dan Bank Indonesia. Penelitian ini melibatkan semua perusahaan bidang properti dan real estat yang sudah tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 sampai kuartal II 2023 sebagai populasi. Pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian adalah sampel *purposive*. Berdasarkan kriteria sampel yang telah ditetapkan, diperoleh 5 perusahaan sampel yang menghasilkan 70 data laporan statistik BEI. Analisis data memanfaatkan program IBM SPSS 26.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi inflasi, suku bunga, dan harga saham sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ketika terjadi resesi global memiliki kategori sedang. Hasil analisis data secara parsial inflasi tidak berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan suku bunga berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Secara simultan inflasi dan suku bunga berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Inflasi dan suku bunga berkontribusi dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 8,8%, sedangkan sebesar 91,2% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti seperti nilai tukar (kurs), *price to book value* (PBV), *earning per share* (EPS), *price earning ratio* (PER), *return on asset* (ROA), dan *return on investment* (ROI).

KATA PENGANTAR



Segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya yang tiada terukur sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Pengaruh Resesi Global terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia”. Peneliti berharap semoga Allah SWT senantiasa memberikan Ridho-Nya sehingga menjadikan ilmu yang bermanfaat baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Sholawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya dan para sahabatnya, yang mana beliau adalah sebagai Rasul utusan Allah SWT untuk membimbing seluruh umat manusia dari zaman *jahilliyah* menuju jaman *islamiyah* yang terang benderang dalam menggapai kebenaran yang hakiki untuk menuju jalan yang diridhoi Allah SWT.

Penyusunan skripsi ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini dengan segenap kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Wahidul Anam, M.Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Kediri.
2. Bapak Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Kediri.
3. Ibu Nuril Hidayati, S.Fil.I, M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Kediri.

4. Ibu Dr. Hj. Naning Fatmawatie, S.E., M.M. dan Ibu Dr. Yuliani, S.E., M.M. yang telah memberikan banyak bimbingan, arahan, motivasi, sehingga skripsi ini terselesaikan.
5. Ibu Ulfi Dina Hamida, M.Pd. selaku Wali Dosen yang telah mendampingi dan memberikan motivasi selama menempuh studi Sarjana.
6. Bapak dan Ibu dosen beserta staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Kediri.
7. Kedua orang tuaku Bapak Drs. H. Samsul Hadi dan Ibu Hj. Nuryati, S.Pd. serta kakakku Hidayatul Munashihah, S.Pd. dan Moh. Khoirul Huda, juga segenap keluarga yang selalu memberikan semangat dan doa selama menyelesaikan studi.
8. Teman-teman mahasiswa di Institut Agama Islam Negeri Kediri dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan moril sehingga dapat menyelesaikan studi.

Semoga segala amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapatkan pahala yang berlipat dari Allah SWT. Peneliti menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kepada semua pihak dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan bagi peneliti dan pembaca.

Kediri, 25 Desember 2023
Peneliti



Rina Avi Nur Azizah
NIM. 934126919

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS	iii
NOTA PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Telaah Pustaka.....	12
F. Hipotesis Penelitian.....	17
BAB II LANDASAN TEORI	19
A. Resesi Global.....	19
1. Pengertian Resesi.....	19
2. Penyebab Resesi Global.....	21
B. Inflasi.....	22
1. Pengertian Inflasi.....	22
2. Penyebab Inflasi.....	23
3. Jenis Inflasi.....	24
4. Dampak Inflasi.....	25
C. Suku Bunga.....	26
1. Pengertian Suku Bunga.....	26
2. Jenis Suku Bunga.....	26
3. Fungsi Tingkat Bunga.....	28
4. <i>BI Rate</i> dan <i>BI 7-day (Reverse) Repo Rate</i>	29
D. Harga Saham.....	31
1. Pengertian Harga Saham.....	31
2. Jenis Harga Saham.....	32
3. Aspek yang Dapat Mempengaruhi Harga Saham.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	37
B. Lokasi Penelitian.....	37

C. Definisi Operasional Variabel	38
D. Jenis dan Sumber Data	39
E. Populasi dan Sampel Penelitian.....	39
F. Teknik Pengumpulan Data	43
G. Teknik Analisis Data	43
BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN	50
A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	50
1. Sejarah Bursa Efek Indonesia.....	50
2. Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia	51
3. Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia.....	51
4. Organ Pelaksana Bursa Efek Indonesia	52
B. Hasil Penelitian.....	61
1. Analisis Statistik Deskriptif.....	61
2. Uji Asumsi Klasik	63
a. Uji normalitas	63
b. Uji multikolinearitas	64
c. Uji autokorelasi.....	65
d. Uji heteroskedastisitas.....	66
3. Analisis Regresi Linear Berganda	67
4. Uji Hipotesis	69
a. Uji signifikansi parsial (Uji-t)	69
b. Uji signifikansi simultan (Uji F).....	70
c. Analisis koefisien determinasi (R^2)	71
BAB V PEMBAHASAN.....	72
A. Kondisi Inflasi di Indonesia Ketika Resesi Global.....	72
B. Kondisi Suku Bunga di Indonesia Ketika Resesi Global	73
C. Kondisi Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia Ketika Resesi Global.....	74
D. Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia	75
E. Pengaruh Suku Bunga terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia Ketika Resesi Global.....	77
F. Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia	79
BAB VI PENUTUP.....	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	83
1. Bagi Emiten	83
2. Bagi Investor.....	83
3. Bagi Peneliti Selanjutnya.....	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1: Tingkat Inflasi di Indonesia 2020-2023	4
Tabel 1.2: Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (BI 7DRR) 2020-2023.....	6
Tabel 3.1: Definisi Operasional Variabel Independen (X).....	38
Tabel 3.2: Definisi Operasional Variabel Dependen (Y)	39
Tabel 3.3: Populasi Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat di BEI	40
Tabel 3.4: Seleksi Sampel	42
Tabel 3.5: Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat di BEI.....	43
Tabel 4.1: Uji Statistik Deskriptif.....	61
Tabel 4.2: Kategori Variabel Inflasi	62
Tabel 4.3: Kategori Variabel Suku Bunga.....	62
Tabel 4.4: Kategori Variabel Harga Saham.....	63
Tabel 4.5: Uji Normalitas	64
Tabel 4.6: Uji Multikolinearitas	65
Tabel 4.7: Uji Autokolerasi	65
Tabel 4.8: Hasil <i>Durbin-Watson</i> Metode <i>Cochrane-Orcutt</i>	66
Tabel 4.9: Uji Heterokedastisitas.....	67
Tabel 4.10: Analisis Regresi Linear Berganda.....	67
Tabel 4.11: Uji Signifikansi Parsial Variabel Inflasi.....	69
Tabel 4.12: Uji Signifikansi Parsial Variabel Suku Bunga	70
Tabel 4.13: Uji Signifikansi Simultan	70
Tabel 4.14: Analisis Koefisien Determinasi.....	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Harga Saham Gabungan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	8
Gambar 4.1: Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia.....	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Data Penelitian	90
Lampiran 2: <i>Output</i> Analisis Statistik Deskriptif	92
Lampiran 3: <i>Output</i> Uji Normalitas.....	92
Lampiran 4: <i>Output</i> Uji Multikolinearitas	93
Lampiran 5: <i>Output</i> Uji Autokolerasi.....	93
Lampiran 6: <i>Output</i> Uji Autokolerasi Metode <i>Cochrane-Orcutt</i>	93
Lampiran 7: <i>Output</i> Uji Heteroskedastisitas	93
Lampiran 8: <i>Output</i> Uji Regresi Linear Berganda	94
Lampiran 9: <i>Output</i> Uji Hipotesis Signifikansi Parsial Variabel Inflasi	94
Lampiran 10: <i>Output</i> Uji Hipotesis Signifikansi Parsial Variabel Suku Bunga.....	94
Lampiran 11: <i>Output</i> Uji Hipotesis Signifikansi Simultan	95
Lampiran 12: <i>Output</i> Uji Hipotesis Analisis Koefisien Detarminasi	95
Lampiran 13: Daftar Konsultasi Skripsi	96
Lampiran 14: Daftar Riwayat Hidup	98