

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Serangkaian guncangan parah menghantam ekonomi dunia pada tahun 2022 saat berusaha mencapai *Sustainable Development Goals* (SDGs) yang ditargetkan pada tahun 2030. Sementara dampak pandemi Covid-19 terus bergema di seluruh dunia serta perang di Ukraina menyebabkan krisis baru yang berakibat mengganggu pasar pangan dan energi serta memperburuk krisis pangan dan kekurangan gizi di banyak negara berkembang. Inflasi yang tinggi mengikis pendapatan riil, memicu krisis biaya hidup global yang telah mendorong jutaan orang ke dalam kemiskinan dan kesulitan ekonomi. Pada saat yang sama, krisis iklim merenggut banyak korban di banyak negara dengan gelombang panas, kebakaran hutan, banjir, dan angin topan yang menimbulkan kerusakan ekonomi besar-besaran.

Guncangan ini akan sangat membebani ekonomi dunia pada tahun 2023. *International Monetary Fund* (IMF) mengestimasi tingkat inflasi secara global menyentuh 8,7% pada 2022 serta akan menyusut pada tahun 2023 yakni menjadi 7,0%.¹ Desakan inflasi di negeri Barat menciptakan bank sentral terus meningkatkan suku bunga acuan guna mengendalikan inflasi. Peningkatan suku bunga serta berkurangnya daya beli telah melemahkan keyakinan konsumen serta sentimen investor kian memudarkan prospek perkembangan jangka pendek ekonomi dunia. Kecemasan investor perihal inflasi serta resesi diperburuk dengan kenaikan suku bunga oleh *Federal Reserve*.

¹ International Monetary Fund, "World Economic Outlook: A Rocky Recovery", International Monetary Fund, 2023, Diakses dari <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023>, Pada Senin, 5 Juni 2023, Pukul 10:47 WIB.

Ketidakpastian global saat ini sungguh mengkhawatirkan banyak negeri, termasuk Indonesia. Indrawati menuturkan ancaman resesi pada 2023 serta perlambatan ekonomi global bukanlah tantangan yang mudah, terlebih ketegangan geopolitik berpotensi mempengaruhi perekonomian dalam negeri akibat terganggunya rantai pasok global. Bukan hanya tantangan geopolitik dan resesi ekonomi tersebut, dunia juga menghadapi tantangan pergantian iklim yang akan berdampak besar pada keuangan negeri, ekonomi, serta kesejahteraan penduduk.² Ariani menyatakan bahwa resesi global 2023 akan berdampak pada pasar saham.³ Menurut Hutagaol, dkk. resesi global dipicu oleh pandemi Covid-19, konflik antara Rusia dan Ukraina, tingkatan inflasi yang tinggi serta kenaikan suku bunga.⁴ Menurut Awal, harga saham dipengaruhi oleh aspek pokok perusahaan, rumor yang beredar di pasar, tindakan korporasi perusahaan, adanya keinginan dari investor tertentu, keadaan ekonomi semacam krisis, resesi ataupun pandemi, serta kebijakan pemerintah.⁵

Perubahan harga saham perusahaan disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk unsur-unsur ekonomi mikro dan makro. Thian mengungkapkan komponen ekonomi mikro mencakup kondisi laba perusahaan.⁶ Menurut Hartono yang dikutip

² Alinda Mahdiyan, "Perekonomian Dunia Diprediksi Akan Dihantam Resesi Tahun 2023, Bagaimana Dengan Pembangunan Infrastruktur?", Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha - Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023, Diakses dari <https://kpbu.kemenkeu.go.id/read/1173-1508/umum/kajian-opini-publik/perekonomian-dunia-diprediksi-akan-dihantam-resesi-tahun-2023-bagaimana-dengan-pembangunan-infrastruktur>, Pada Senin, 5 Juni 2023, Pukul 21:18 WIB.

³ Haryansyah Setiawan, "Resesi Dunia Didepan Mata, Bagaimana Dampaknya pada Pasar Saham Indonesia?", UNAIR News, 2022, Diakses dari <https://unair.ac.id/resesi-dunia-didepan-mata-bagaimana-dampaknya-pada-pasar-saham-indonesia/>, Pada Senin, 5 Juni 2023, Pukul 21:39 WIB.

⁴ Yobel Rayfinando Tua Hutagaol, Ronaldo Putra Pratama Sinurat, dan Sulthan Muhammad Shalahuddin, "Strategi Penguatan Keuangan Negara Dalam Menghadapi Ancaman Resesi Global 2023 Melalui Green Economy", Jurnal Pajak dan Keuangan Negara, Vol. 4, No. 1S, (Tangerang: Politeknik Keuangan Negara STAN, 2022), 381.

⁵ Sabda Awal, "6 Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham", Stockbit, 2022, Diakses dari <https://snips.stockbit.com/investasi/faktor-yang-mempengaruhi-harga-saham>, Pada 19 Juni 2023, Pukul 16:22 WIB.

⁶ Alexander Thian, *Strategi Value Investing Ala Warren Buffet*, Ed. 1, (Yogyakarta: Andi, 2022), 94.

oleh Fitriaty, harga saham suatu perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor ekonomi makro, seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar, dan ketidaksamaan laporan.⁷ Perubahan harga saham akibat dari situasi resesi dapat ditinjau dari Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). IHSG adalah indeks yang mengukur kinerja pasar modal di Bursa Efek Indonesia. Dalam Ovami, Joven dan Trisnadi menjelaskan bahwa Indeks Harga Saham Gabungan berfungsi untuk mengevaluasi prestasi saham yang terdaftar.⁸

Widodo menerangkan jika dalam suasana perekonomian dunia yang bergejolak, perekonomian Indonesia menempati urutan atas. Bahkan, *Managing Director International Monetary Fund* berkata Indonesia merupakan titik cerah di dunia yang hitam.⁹ Penelitian ini menggunakan inflasi dan suku bunga sebagai proksi pada variabel resesi global, karena tingkatan inflasi Indonesia yang relatif normal berada pada tingkat yang lebih rendah dibanding dengan negara-negara ASEAN bahkan negara-negara G20. Tingkat inflasi yang tinggi akan menyebabkan penurunan harga saham karena meningkatnya biaya. Apabila kenaikan biaya lebih besar dibandingkan pendapatan, maka profit perusahaan akan menurun sehingga menyebabkan harga saham menjadi turun.

⁷ Fitriaty dan Muhammad Haris Saputra, "Inflasi, Suku Bunga dan Resesi terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan (Mankeu)*, Vol. 11, No. 04, (Jambi: Universitas Dinamika Bangsa, 2022), 982.

⁸ Debbi Chyntia Ovami, *Pasar Modal di Era Revolusi Investasi 4.0*, Cet. 1, (Medan: Umsu Press, 2021), 101.

⁹ Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, "Hadapi Perekonomian Global 2023, Presiden: Optimistis Namun Tetap Waspada", Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2022, Diakses dari <https://setkab.go.id/hadapi-perekonomian-global-2023-presiden-optimistis-namun-tetap-waspada/>, Pada Senin, 5 Juni 2023, Pukul 21:51 WIB.

Tabel 1.1: Tingkat Inflasi di Indonesia 2020-2023

	2020	2021	2022	2023
Januari	2,68%	1,55%	2,18%	5,28%
Februari	2,98%	1,38%	2,06%	5,47%
Maret	2,96%	1,37%	2,64%	4,97%
April	2,67%	1,42%	3,47%	4,33%
Mei	2,19%	1,68%	3,55%	4,00%
Juni	1,96%	1,33%	4,35%	3,52%
Juli	1,54%	1,52%	4,94%	
Agustus	1,32%	1,59%	4,69%	
September	1,42%	1,60%	5,95%	
Oktober	1,44%	1,66%	5,71%	
November	1,59%	1,74%	5,42%	
Desember	1,68%	1,87%	5,51%	

Sumber: Bank Indonesia¹⁰

Tabel 1.1 Pada periode tahun 2020 hingga 2021, terjadi penurunan inflasi menjadi sekitar 1,80% akibat dari dampak pandemi Covid-19. Namun, pada akhir tahun 2022, inflasi kembali meningkat hingga mencapai 5,95%, menunjukkan pemulihan ekonomi pasca pandemi yang membuat tingkat inflasi meningkat. BPS melaporkan bahwa inflasi naik seiring dengan kenaikan harga pada mayoritas kelompok belanja, antara lain: kelompok makanan, minuman dan rokok naik 5,83%; kelompok sandang naik 1,40%; kelompok perumahan, air, listrik, dan BBM naik 3,78%; kelompok perlengkapan dan perawatan rumah tangga naik 4,86%; kelompok kesehatan naik 2,87%; kelompok transportasi naik 15,26%; kelompok rekreasi, olahraga, dan budaya naik 3,04%; kelompok pendidikan naik 2,77%; kelompok jasa makanan dan minuman/restoran naik 4,49%; dan kelompok perawatan diri dan jasa lainnya naik 5,91%. Hanya satu kelompok belanja yang mengalami penurunan harga, yaitu: kelompok informasi, komunikasi, dan jasa keuangan yang mengalami penurunan sebesar 0,36%.

¹⁰ Bank Indonesia, "Data Inflasi", Bank Indonesia, 2023, Diakses dari <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 10:59 WIB.

Sebelum memasuki masa resesi global, tingkat inflasi di Indonesia relatif stabil dan terkendali, dimana pada tahun 2020 inflasi sebesar 1,68% *year-on-year*, lebih rendah dibandingkan target BI sebesar 3+1%.¹¹ Kondisi ini dipengaruhi oleh pandemi Covid-19 yang menyebabkan penurunan permintaan barang dan jasa. Pada tahun 2021 sedikit meningkat sebesar 3,28% *year-on-year*, namun masih berada dalam target BI.¹² Peningkatan ini dipengaruhi oleh mulai pulihnya permintaan dan kenaikan harga komoditas global. Tahun 2022 inflasi tercatat 2,38% *year-on-year*, kembali turun dan berada dalam target BI.¹³ Stabilitas inflasi ini diraih melalui kebijakan moneter BI dan koordinasi dengan pemerintah.

Suku bunga adalah salah satu penilaian terpenting dalam pertimbangan sebelum melakukan investasi.¹⁴ Dalam hal ini, jika suku bunga naik maka investasi akan cenderung lesu, alasannya pelaku investasi cenderung memilih menyimpan dananya di institusi perbankan karena di sana mereka dapat meraih potensi pengembalian yang besar dengan tingkat risiko yang minim atau bahkan tanpa risiko sama sekali. Sebaliknya, apabila suku bunga mengalami penurunan, investor cenderung mengalokasikan investasi mereka di pasar modal karena keuntungan yang dapat diperoleh di pasar modal lebih tinggi dibandingkan dengan yang diperoleh melalui produk perbankan.¹⁵ Suku bunga yang tinggi dapat menyebabkan penurunan harga saham karena meningkatkan biaya pinjaman bagi perusahaan. Hal

¹¹ Bank Indonesia, "Target Inflasi", Bank Indonesia, Diakses dari <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/target-inflasi.aspx>, Pada Kamis 7 Maret 2024, Pukul 10:24 WIB.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

¹⁴ Zvi Bodie, Alex Kane, Alan J. Marcus, *Investments*, 10th Edition, (New York: The McGraw Hill Education, 2013), 118.

¹⁵ Fitriaty, Muhammad Haris Saputra, dan Dessy Elliyana, "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Selama Covid-19 di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan (Mankeu)*, Vol. 11, No. 02, (Jambi: Universitas Jambi, 2022), 333.

ini dapat menyebabkan penurunan investasi dan penurunan profitabilitas yang dapat menyebabkan penurunan harga saham.

Tabel 1.2: Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (BI 7DRR) 2020-2023

	2020	2021	2022	2023
Januari	5,00%	3,75%	3,50%	5,75%
Februari	4,75%	3,50%	3,50%	5,75%
Maret	4,50%	3,50%	3,50%	5,75%
April	4,50%	3,50%	3,50%	5,75%
Mei	4,50%	3,50%	3,50%	5,75%
Juni	4,25%	3,50%	3,50%	5,75%
Juli	4,00%	3,50%	3,50%	
Agustus	4,00%	3,50%	3,75%	
September	4,00%	3,50%	4,25%	
Oktober	4,00%	3,50%	4,75%	
November	3,75%	3,50%	5,25%	
Desember	3,75%	3,50%	5,50%	

Sumber: Bank Indonesia¹⁶

Tabel 1.2 Selama empat tahun terakhir, suku bunga Bank Indonesia mengalami fluktuasi. Dari tahun 2020 hingga kuartal II tahun 2022, terjadi penurunan signifikan dalam tingkat suku bunga sebagai hasil dari dampak pandemi Covid-19. Namun, pada kuartal III tahun 2022, suku bunga mulai meningkat secara perlahan dan mencapai 5,75% pada kuartal I tahun 2023. Demi memelihara kestabilan ekonomi, Gubernur Bank Indonesia menjalankan kebijakan untuk menyesuaikan tingkat suku bunga dengan menerapkan tingkat *BI 7-Day Reverse Repo Rate*, suku bunga ini diharapkan dapat memperkuat sinyal sebagai acuan utama di pasar keuangan.

Sebelum resesi global 2023, kondisi suku bunga di Indonesia relatif stabil dan rendah. Suku bunga acuan *BI 7-Day Reverse Repo Rate* berada pada 3,50% sejak Februari 2021. BI menahan suku bunga acuan selama 18 bulan

¹⁶ Bank Indonesia, “BI 7-Day”, 2023. Diakses dari <https://www.bi.go.id/bi/indicator/bi-7day-rr.aspx>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 12:15 WIB.

berturut-turut sejak Februari 2021 hingga Juli 2022. Namun, pada bulan September 2022, BI mulai menaikkan suku bunga acuan sebagai respons peningkatan inflasi global yang dipicu oleh berbagai faktor, seperti perang di Ukraina dan krisis energi, kenaikan suku bunga oleh bank sentral di negara maju, seperti *The Fed* dan *ECB*, serta tekanan terhadap nilai tukar Rupiah.¹⁷ Resesi global 2023 memberikan tekanan terhadap nilai tukar Rupiah dan inflasi, sehingga BI perlu terus memantau dan menyesuaikan kebijakannya.

Peneliti menggunakan objek perusahaan sektor properti dan real estat karena ketika perekonomian sedang merosot, harga-harga saham ikut terpancang. Namun faktanya beberapa sektor saham tidak terkena dampak resesi global, salah satunya adalah saham sektor properti dan real estat. Sumual dalam Ardiyanto menyatakan sektor properti dan real estat memiliki banyak indikator positif yang menunjukkan bahwa sektor ini akan lebih *resilient* dengan situasi resesi perekonomian global meskipun belum bisa normal seperti situasi sebelum pandemi.¹⁸ Situasi bisnis seperti kenaikan inflasi, tren peningkatan suku bunga, maupun situasi resesi global tidak akan bisa mengurangi kebutuhan pasar yang besar dan tetap harus dipenuhi. Hal tersebut dikarenakan sektor properti merupakan kebutuhan primer, sehingga permintaannya akan selalu ada. Dari permintaan yang besar tersebut, maka akan mendorong industri sektor lainnya seperti material bahan bangunan, jasa arsitektur, tenaga kerja dan sebagainya. Sektor properti dan real estat properti berkontribusi memberikan lapangan pekerjaan dengan jumlah yang sangat besar setiap tahunnya.

¹⁷ Agustinus Yoga Primantoro, "Merespons Ketidakpastian Global, BI Naikkan Suku Bunga Acuan", Kompas, 2023, Diakses dari <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/10/19/merespon-ketidakpastian-global-bi-naikkan-suku-bunga-acuan>, Pada 7 Maret 2024, Pukul 10:43 WIB.

¹⁸ Wahyu Ardiyanto, "Sektor Properti Bakal Baik-baik Saja Kendati Ekonomi Global Resesi", Rumah.com, 2022, Diakses dari <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/12/207410/sektor-properti-bakal-baik-baik-saja-kendati-ekonomi-global-resesi>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 15:03 WIB.

IDX Sector Properties & Real Estate



Sumber: Google Finance¹⁹

Gambar 1.1: Harga Saham Gabungan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat

Gambar 1.1 Harga saham perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan real estat menunjukkan kecenderungan menurun selama periode kuartal I 2021 hingga kuartal III 2021. Pada bulan September 2021 perlahan mengalami kenaikan efek dari membaiknya kondisi akibat pandemi Covid-19. Pada penghujung 2021 sampai dengan kuartal I 2022 harga saham turun secara konsisten. Pada akhir Januari 2022 sampai dengan awal Juni 2022 harga saham fluktuatif. Rizali menyatakan bahwa dalam situasi pandemi yang berkepanjangan, di mana inflasi meningkat dengan cepat, suku bunga naik, dan ada potensi resesi global, tekanan

¹⁹ Google Finance, "IDX Sector Properties & Real Estate", IDX Propert-Indeks, 2023, Diakses dari <https://www.google.com/finance/quote/IDXPROPERT:IDX?window=5Y>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 17:15 WIB.

terus menghadang kemampuan konsumen untuk melakukan pembelian rumah baru.²⁰

Meski harga saham sektor properti dan estat menunjukkan kecenderungan yang menurun, namun sepanjang 2020 sampai dengan 2023 telah berkontribusi sebesar Rp2.300-2.800 triliun pada setiap tahunnya untuk menggerakkan perekonomian Indonesia terhadap Produk Domestik Bruto (PDB).²¹ Industri properti juga turut memberikan *multiplier effect* bagi industri pendukung serta mempengaruhi perkembangan sektor keuangan sekaligus menyerap tenaga kerja secara signifikan. Selain itu, pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan seperti *Loan to Value* 100% dan *Financing to Value* untuk kredit properti yang berlaku hingga 31 Desember 2023 guna mendorong peningkatan permintaan dan investasi pada sektor ini.²²

Sebelum tahun 2021, Bank Indonesia menerapkan aturan LTV/FTV yang lebih ketat untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Sebelumnya, minimum *Down Payment* (DP) 10% dan maksimum LTV/FTV 80% untuk semua jenis properti.²³ Artinya, pembeli harus menyediakan dana minimal sebesar 20% dari harga properti sebagai DP. Pada 1 Maret 2021, BI melonggarkan ketentuan LTV/FTV menjadi DP 0% dan maksimum LTV/FTV

²⁰ Siswa Rizali, "Opini: Prospek Investasi Saham Properti Menilik Peluang Investasi Saham Properti di Tengah Inflasi, Kenaikan Suku Bunga dan Risiko Resesi Global", *Bisnis.com*, 2022, Diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220928/47/1582020/opini-prospek-investasi-saham-properti>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 15:36 WIB.

²¹ Afiffah Rahmah Nurdifa, "LPEM UI: Sektor Properti Hingga Real Estat Sumbang Rp2.865 T ke PDB", *Bisnis.com*, 2023, Diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20230410/47/1645456/lpem-ui-sektor-properti-hingga-real-estat-sumbang-rp2865-t-ke-pdb>, Pada Senin, 6 November 2023, Pukul 16:16 WIB.

²² Haryo Limanseto, "Menko Airlangga: Indonesia Telah Menjadi Tujuan Investasi Properti Terbaik di Dunia", Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, 2023, Diakses dari <https://ekon.go.id/publikasi/detail/5385/menko-airlangga-indonesia-telah-menjadi-tujuan-investasi-properti-terbaik-di-dunia>, Pada Senin, 6 November 2023, Pukul 16:41 WIB.

²³ Khomarul Hidayat, "BI Longgarkan Aturan LTV, Uang Muka Kredit Rumah Makin Enteng", *Kontan.co.id*, 2023, Diakses dari <https://keuangan.kontan.co.id/news/bi-longgarkan-aturan-ltv-uang-muka-kredit-rumah-makin-enteng>, Pada Kamis, 7 Maret 2024, Pukul 16:54 WIB.

100% untuk semua jenis properti.²⁴ Artinya, pembeli tidak perlu menyediakan DP dan dapat membeli properti dengan harga penuh melalui KPR/PPR. Kebijakan ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan sektor properti, yang merupakan salah satu sektor utama dalam perekonomian Indonesia. Selain itu Kebijakan ini juga diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah sendiri.

Rizali mengungkapkan bahwa sebagai bentuk harta nyata, properti menjadi salah satu opsi yang optimal untuk menjaga nilai investasi dari dampak inflasi yang tinggi. Di sisi lain, perusahaan-perusahaan yang tangguh memiliki kapabilitas untuk menaikkan harga produk mereka ketika inflasi melanda.²⁵ Hal ini membuat saham-saham properti unggulan menjadi alternatif investasi jangka panjang yang menjanjikan karena dapat memberikan *return* yang lebih besar daripada laju inflasi. Dilihat dari fundamental bisnis, valuasi saham, dan sentimen pasar, saham-saham properti saat ini sangat menarik untuk dimiliki dalam jangka panjang.

Berdasarkan fenomena yang telah dikemukakan dan riset terdahulu mengenai resesi global, peneliti tertarik untuk mengetahui sejauh mana pengaruh resesi skala global terhadap harga saham perusahaan-perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan real estat dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Maka dari itu, studi ini akan dijalankan oleh peneliti dengan judul **“Pengaruh Resesi Global terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia”**

²⁴ Ibid.

²⁵ Siswa Rizali, “Opini: Prospek Investasi Saham Properti Menilik Peluang Investasi Saham Properti di Tengah Inflasi, Kenaikan Suku Bunga dan Risiko Resesi Global”, *Bisnis.com*, 2022, Diakses dari <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220928/47/1582020/opini-prospek-investasi-saham-properti>, Pada Selasa, 6 Juni 2023, Pukul 15:36 WIB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat ditentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi inflasi di Indonesia ketika terjadi resesi global?
2. Bagaimana kondisi suku bunga di Indonesia ketika terjadi resesi global?
3. Bagaimana kondisi harga saham sektor properti dan real estat ketika terjadi resesi global?
4. Bagaimana inflasi mempengaruhi harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimana suku bunga mempengaruhi harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia?
6. Bagaimana inflasi dan suku bunga mempengaruhi harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Dari hasil perumusan permasalahan yang telah diajukan, maka tujuan dari penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kondisi inflasi di Indonesia ketika terjadi resesi global.
2. Untuk mengetahui kondisi suku bunga di Indonesia ketika terjadi resesi global.
3. Untuk mengetahui kondisi harga saham sektor properti dan real estat ketika terjadi resesi global.
4. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.

6. Untuk mengetahui pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat secara teoritis

Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam pengetahuan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pergerakan harga saham di sektor properti dan real estat selama periode resesi global. Selain itu, studi ini menunjukkan temuan empiris tentang dampak inflasi dan perubahan tingkat suku bunga terhadap harga saham perusahaan-perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat secara praktis

Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai sumber informasi dan bahan pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan investasi, baik dalam aspek pembelian maupun penjualan saham. Selain itu, harapannya hasil penelitian ini akan menjadi tambahan dalam literatur dan dapat dijadikan referensi bagi akademisi yang berencana melaksanakan analisis yang lebih mendalam pada masa mendatang.

E. Telaah Pustaka

Berikut adalah rangkuman telaah pustaka yang digunakan oleh penulis sebagai acuan, antara lain:

1. Inflasi, Suku Bunga dan Resesi terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia oleh Fitriaty dan Muhammad Haris Saputra (2022), mahasiswa Universitas Dinamika Bangsa.

Penelitian ini berfokus pada inflasi, suku bunga, dan kondisi resesi yang dapat memberikan pengaruh kepada kinerja saham di sektor perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Studi ini termasuk dalam penelitian kuantitatif yang menunjukkan bahwa kinerja saham tidak dipengaruhi oleh inflasi, tetapi tingkat bunga dan potensi resesi memiliki efek negatif yang signifikan terhadap kinerja saham.²⁶ Kesamaan antara studi yang dilakukan oleh penulis dan penelitian sebelumnya adalah keduanya meneliti pengaruh resesi terhadap saham di industri properti dan real estat yang ada di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif. Namun, perbedaannya terletak pada variabel bebas yang dipertimbangkan. Studi ini menggunakan inflasi dan suku bunga sebagai variabel bebas, berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan inflasi, suku bunga, dan potensi resesi sebagai variabel bebas.

2. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Ekspor Impor di Era Covid-19 (Studi Perusahaan Sub-Sektor Makanan dan Minuman Terdaftar di BEI) oleh Aisyah Abbas (2022), mahasiswa Universitas Muhammadiyah Makassar.

Penelitian ini meneliti pengaruh inflasi, suku bunga, dan fluktuasi nilai tukar terhadap harga saham dari perusahaan yang bergerak di bidang ekspor dan impor dengan sub-sektor makanan dan minuman selama masa pandemi Covid-

²⁶ Fitriaty dan Muhammad Haris Saputra, "Inflasi, Suku Bunga dan Resesi terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan (Mankeu)*, Vol. 11, No. 04, (Jambi: Universitas Dinamika Bangsa, 2022), 981.

19. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan hasilnya menunjukkan hal-hal berikut: Dari analisis secara parsial, dengan uji-T, terlihat bahwa inflasi berdampak positif dan signifikan terhadap harga saham selama masa pandemi Covid-19, yang menyebabkan H_1 diterima. Sementara itu, bunga berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap harga saham selama periode yang sama, sehingga H_2 diterima. Namun, kurs rupiah tidak mempengaruhi harga saham secara signifikan semasa pandemi Covid-19, sehingga H_3 ditolak. Dari analisis secara simultan dengan uji F, inflasi, bunga, dan kurs rupiah secara bersama-sama memberikan dampak positif dan signifikan terhadap harga saham, yang mengakibatkan penerimaan H_4 . Namun, pengaruh ketiga variabel tersebut hanya menjelaskan 34,9% dari variasi harga saham, dengan 65,1% sisanya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak diuraikan dalam penelitian ini.²⁷ Penelitian ini sama dengan penelitian sebelumnya dalam hal tujuan untuk menganalisis pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap harga saham dengan metode kuantitatif. Namun, ada beberapa perbedaan jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya. Pertama, penelitian sebelumnya menggunakan variabel independen yaitu inflasi, suku bunga, dan kurs, sedangkan dalam penelitian ini hanya inflasi dan suku bunga yang menjadi variabel independen. Kedua, variabel dependen dalam penelitian ini adalah harga saham di sektor properti dan real estat, sedangkan penelitian sebelumnya menitikberatkan pada harga saham perusahaan ekspor-impor di sub-sektor makanan dan minuman.

²⁷ Aisyah Abbas, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Harga Saham Perusahaan Ekspor Impor di Era Covid-19 (Studi Perusahaan Sub-Sektor Makanan dan Minuman Terdaftar di BEI)", Skripsi, (Makassar: Universitas Muhammadiyah Makassar, 2022), 61-62.

3. Dampak Resesi 2023 terhadap Harga Saham di Indonesia oleh Sintia Nur Afifah dan Nurul Fauziyyah (2023), mahasiswa Universitas Nahdlatul Ulama Indonesia.

Penelitian ini berfokus pada analisis efek dari resesi tahun 2023 terhadap harga saham di Indonesia. Penelitian ini mengadopsi metode penelitian kualitatif, dan hasilnya menunjukkan bahwa dampak negatif dari resesi terhadap kinerja harga saham dapat diamati melalui fluktuasi Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dalam pekan kedua bulan Januari 2023. Dampak merugikan ini muncul akibat ketidakstabilan dalam perekonomian, perlambatan dalam pertumbuhan laba perusahaan, serta kecemasan yang dirasakan oleh para investor.²⁸ Penelitian yang saya lakukan dan penelitian sebelumnya sama-sama meneliti pengaruh resesi terhadap harga saham di Indonesia. Akan tetapi, ada beberapa perbedaan yang mencolok. Pertama, penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, sedangkan penelitian sebelumnya memakai metode kualitatif. Kedua, penelitian lama mengamati harga saham secara umum, sedangkan penelitian ini mengkhususkan pada pergerakan harga saham pada perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estat.

4. Reaksi Pasar Modal Indonesia terhadap Peristiwa Pengumuman Resesi Akibat Pandemi Covid-19 oleh Vani Aryani dan Nurasik (2021), mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sidoarjo.

Penelitian ini mengkaji dampak pengumuman resesi akibat pandemi Covid-19 terhadap kinerja pasar modal Indonesia. Metode kuantitatif digunakan dalam studi ini. Hasil analisis menunjukkan adanya perbedaan yang bermakna

²⁸ Sintia Nur Afifah dan Nurul Fauziyyah, "Dampak Resesi 2023 terhadap Harga Saham di Indonesia", *Mizania: Jurnal Ekonomi dan Akuntansi*, Vol. 3, No. 1, (Jakarta: Universitas Nahdlatul Ulama Indonesia, 2023), 292.

dalam rata-rata *abnormal return* saham perusahaan yang masuk dalam indeks IDX 30 antara sebelum dan sesudah pengumuman masa resesi yang disebabkan oleh pandemi Covid-19, yang ditunjukkan oleh nilai *signifikansi (2-tailed)* sebesar 0,006. Ini mengindikasikan penolakan terhadap H_{01} dan penerimaan terhadap H_{a1} . Selanjutnya, juga rata-rata *trading volume activity* saham dari perusahaan yang masuk dalam IDX 30 mengalami perbedaan signifikan sebelum dan sesudah pengumuman resesi yang disebabkan oleh Covid-19, dengan tingkat *signifikansi (2-tailed)* yang mencapai nilai 0,000. Hasil ini menyiratkan penolakan terhadap H_{02} dan penerimaan terhadap H_{a2} . Namun, variabilitas rata-rata *security return variability* saham dari perusahaan yang termasuk dalam IDX 30 tidak mengalami perbedaan signifikan antara periode sebelum dan sesudah pengumuman resesi yang diakibatkan oleh Covid-19, karena nilai *signifikansi (2-tailed)* adalah 0,797. Ini berarti H_{03} diterima dan H_{a3} ditolak.²⁹ Kesamaan antara penelitian yang saya lakukan dan penelitian sebelumnya terletak pada fokus keduanya yang membahas respons saham terhadap peristiwa resesi melalui pendekatan penelitian kuantitatif. Namun, perbedaannya terletak pada pendekatan yang digunakan. Dengan inflasi dan suku bunga sebagai variabel independen, penelitian ini menyoroti pengaruh resesi terhadap harga saham di sektor properti dan real estat. Sedangkan, penelitian sebelumnya lebih memfokuskan pada bagaimana pasar modal Indonesia menanggapi pengumuman resesi, dengan menganalisis *abnormal return*, *trading volume activity*, dan *security return variability* sebagai variabel independen.

²⁹ Vani Aryani dan Nurasik, "Reaksi Pasar Modal Indonesia terhadap Peristiwa Pengumuman Resesi Akibat Pandemi Covid-19", *Academia Open*, Vol. 5, (Sidoarjo: Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, 2021), 12.

5. Ancaman Krisis Ekonomi Global Dari Dampak Penyebaran Virus Corona (Covid-19) oleh Chairul Iksan Burhanuddin dan Muhammad Nur Abdi (2020), mahasiswa Universitas Muhammadiyah Makassar.

Penelitian ini fokus pada bahaya krisis ekonomi global akibat penularan virus Covid-19. Studi ini merupakan jenis penelitian kualitatif, dan temuan menunjukkan bahwa pertumbuhan dan dampak aspek ekonomi tidak terbatas pada dimensi ekonomi itu sendiri. Sebaliknya, aspek budaya dan kondisi kesehatan juga memiliki potensi mempengaruhi kondisi ekonomi. Fakta ini dapat dilihat melalui penyebaran virus Covid-19 yang mengakibatkan dampak merugikan pada perekonomian global.³⁰ Kedua penelitian memiliki topik yang sama yaitu dampak Covid-19 terhadap ekonomi global. Perbedaannya adalah bahwa penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan inflasi, suku bunga, dan harga saham properti dan real estat sebagai variabel bebas. Penelitian sebelumnya bersifat kualitatif dan meneliti ancaman krisis ekonomi global yang disebabkan oleh Covid-19.

F. Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah sebuah proposisi yang menjawab secara sementara pertanyaan atau pernyataan masalah yang diajukan dalam suatu penelitian.³¹ Berdasarkan penjelasan permasalahan sebelumnya, hipotesis diajukan sebagai jawaban sementara yang perlu diuji keabsahannya adalah sebagai berikut:

³⁰ Chairul Iksan Burhanuddin dan Muhammad Nur Abdi, "Ancaman Krisis Ekonomi Global Dari Dampak Penyebaran Virus Corona (Covid-19)", *AkMen: Jurnal Ilmiah*, Vol. 17, No. 1, (Makassar: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Nobel Indonesia, 2020), 90.

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cetakan 19, (Bandung: Alfabeta, 2013), 64.

1. H_{01} : Analisis parsial menunjukkan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H_{a1} : Analisis parsial menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. H_{02} : Analisis parsial menunjukkan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H_{a2} : Analisis parsial menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. H_{03} : Analisis simultan menunjukkan bahwa inflasi dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H_{a3} : Analisis simultan menunjukkan bahwa inflasi dan suku bunga berpengaruh signifikan dalam menetapkan harga saham di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.