

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Investasi merupakan alokasi yang disengaja sejumlah uang tertentu ke dalam suatu aset atau bisnis, dengan tujuan menghasilkan keuntungan finansial di masa depan. Investasi hadir dalam beberapa bentuk, dan tidak terbatas pada satu jenis saja. Dengan beragam pilihan investasi yang tersedia, investor memiliki kebebasan untuk memilih investasi spesifik yang sesuai dengan preferensi mereka. Investasi biasanya dikategorikan menjadi dua jenis utama: (1) Investasi pada Aset Keuangan. Investasi aset keuangan dikategorikan dua menjadi pasar modal dan pasar uang. Investasi pada pasar uang mencakup berbagai instrumen keuangan seperti sertifikat surat berharga, dan surat berharga instrument pasar uang. Investasi di pasar modal mencakup berbagai instrumen keuangan seperti obligasi, saham, dan aset lain yang sejenis. (2) Alokasi dana terhadap aset berwujud seperti real estate, infrastruktur, atau sumber daya alam.

Berinvestasi dalam aset riil mencakup pembelian aset aktual dan produktif, seperti tanah, bangunan, mesin, pabrik, dan perusahaan serupa. Pembahasan investasi yang berfokus pada pasar modal, merupakan sarana investasi yang mempunyai potensi menghasilkan keuntungan di masa depan. Pasar modal berfungsi sebagai wadah pertukaran saham antara penjual dan pembeli. Pasar modal di Indonesia sangat erat kaitannya dengan perekonomian negara.

Pasar modal mencakup semua perusahaan yang sudah menjajaki pada bursa efek. Perusahaan-perusahaan terdata di bursa diklasifikasikan menjadi sembilan kelompok

berbeda.: Pertambangan, Pertanian, industri berbeda, Industri kimia, Barang konsumsi, Properti, Infrastruktur transportasi, dan keuangan. Selanjutnya, sektor-sektor tersebut digabungkan menjadi satu indeks tunggal yang disebut IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan). Menurut Blanchard (2021), IHS dipengaruhi oleh berbagai faktor makroekonomi seperti kondisi perekonomian global, stabilitas politik, inflasi, nilai tukar, dan Suku bunga. Pada Pasar modal tersendiri tidak hanya dari investor local melainkan investasi pihak luar juga bisa memiliki. Pada tampilan dibawah ini Sebagian informasi pada IHSG 2018-2022

GAMBAR 1.1 Grafik Informasi IHSG 2018-2022

Sumber : Ksei.com (Category Investor)

Kepemilikan asing dan local dapat dilihat pada gambar diatas, 2018 sebesar 45% dan pada tahun 2022 41%, dengan adanya menurun kepemilikan di Indonesia. Adanya potensi keputusan dari pihak asing dalam melakukan investasi di Indonesia sehingga beberapa factor yang cukup diperhatikan yang terjadi pada factor mikro dan makro ekonomi.

Pandemi global pada tahun 2020 merupakan awal mula sebuah bencana perekonomian global bisa disebut sebagai krisis global dikarenakan kebijakan hampir seluruh negara untuk memberhentikan aktifitas dan lockdown. Dampak dari lockdown mengakibatkan perekonomian global. Memicu pada investor yang akan berpengaruh terhadap IHSG. Krisis dunia pada tahun 2008 dan 2013 berpotensi berdampak pada Indonesia. Krisis global yang terjadi pada tahun 2007 hingga 2009, krisis keuangan yang muncul pada tahun 2008 sehingga menimbulkan gangguan yang signifikan terhadap perekonomian internasional. Krisis ini menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap sistem perekonomian, tidak hanya

berdampak pada Amerika Serikat sebagai negara awal berdirinya krisis ini, namun juga menyebar ke Eropa dan Asia, termasuk Indonesia. Terjadinya krisis ini berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia pada akhir tahun 2008. Dampak yang cukup besar terhadap perekonomian Indonesia, IHSG mengalami penurunan pada 3 bulan terakhir tahun 2008 menyebabkan turun. Pada tahun 2013, perekonomian dunia mengalami gangguan yang signifikan akibat fenomena yang dikenal dengan istilah “taper tantrum”. Hal tersebut merupakan dampak yang ditimbulkan oleh bank sentral AS, The Fed, yang menurunkan pembelian obligasi pemerintah sebagai bagian dari kebijakan moneternya. Akibatnya, beberapa negara berkembang, termasuk Indonesia, mengalami pengurangan modal secara signifikan.

GAMBAR 1.2 Grafik IHSG dan Nilai Rata-rata Perdagangan
Harian Perbulan Januari 2006- Februari 2014

Sumber : trading economic.com

Dilihat pada trend grafik tersebut diatas dan berkaitan dengan kendala yang terjadi pada tahun-tahun tersebut adanya pembahasan.

Pada masa pandemic covid kondisi perekonomian secara global yang memberikan Tingkat resesi suatu ekonomi. Saat Covid konidisi perekonomian Masyarakat melemah dan adanya kebijakan dari pemerintahan. Banyaknya sektor bisnis yang mengalami penurunan, Pengurangan karyawan hingga tutup usaha bisnis. Hal tersebut berdampak kepada sektor property yang mengalami banyak pengusaha melaukan aksi jual property dan menurunnya permintaan pembelian. Hal tersebut yang menyebabkan terjadinya inflasi Ketika daya beli turun dan sementara harga pasar selalu meningkat. Kebijakan pemerintah sendiri mengambil suatu tindakan untuk

mendorong perekonomian masyarakat dengan melakukan menurunkan tingkat suku bunga dengan tujuan untuk beredarnya uang dimasyarakat hal tersebut dapat dilihat pada table lampiran tahun 2020 SBI adanya penurunan, dan hal namun untuk nilai tukar sendiri masih terjadi pergerakan fluktuatif selama pandemic. Hal tersebut akan berdampak terhadap investor Ketika suatu kebijakan pemerintah terkait tingkat suku bunga investor yang menaruh dananya di bank ada kemungkinan menarik dari suatu Tabungan dan mengelolah dengan investasi yang lainnya.

Pada sektor property sektor property saat covid memiliki harga terendah 404 dan harga tertinggi pada 538 selama tahun 2018-2019 dengan kondisi perekonomian di Indonesia sebelum covid. Kondisi setelah covid dengan harga tertinggi 916 dan harga terendah 679. Adanya perbedaan harga saham sektor property sebelum dan sesudah covid.

Selama Covid terkait dengan makroekonomi adanya memiliki dampak besar yang akan mempengaruhi pada sektor bisnis maupun investor. Pada saat ini peneliti ingin mengetahui perbedaan yang terjadi pengaruh makro ekonomi sebelum covid dan setelah covid terhadap investasi di IHSG sektor property.

Pada Peneliti terdahulu Surya(2016) penelitian tahun 2008-2015 Berdasarkan hasil penelitian dari variable fakto makro ekonomi bahwa 58,6% variable independent Suku bunga dan nilai tukar merupakan mempengaruhi IHSG secara negative dan pernyataan tersebut didukung dengan hasil penelitian oleh Krisdayanti (2024) penelitian tahun 2018-2022 bahwa hasil penelitian dari factor makro ekonomi Inflasi dan Nilai tukar mempengaruhi sebesar 78% dari makro ekonomi. Berpengaruhi secara negative terhadap IHSG.

Witjaksono (2010) menyatakan bahwa Indonesia, kebijakan mengenai bunga Suku langsung diatur melalui SBI(suku bunga indonesia) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. SBI berfungsi sebagai langkah proaktif bank sentral untuk mengatasi antisipasi tekanan inflasi dan menjaganya tetap sesuai tujuan yang telah ditetapkan. Perubahan SBI saja berpotensi menimbulkan gejolak pada pasar saham Indonesia. Penurunan nilai SBI akan berdampak langsung pada penurunan nilai suku bunga pada kredit dan tabungan. Ketika suku bunga deposito turun maka investor akan mengalami penurunan pendapatan dari dana yang diinvestasikannya. Selain itu, penurunan suku bunga pinjaman Suku akan meminimalkan biaya terkait peminjaman uang tunai. Hal ini dapat memfasilitasi organisasi dalam memperoleh modal baru dengan biaya yang lebih rendah, sehingga meningkatkan efisiensinya. Pada pembayaran property dapat dilihat pada penggunaan konsumen pembelian secara kredit yang dimana penggunaannya dengan mengacu pada Suku bunga yaitu adanya Suku bunga floating dan Suku bunga tetap yang dimana menjadi focusan para pembeli rumah secara kredit.

Ruhendi dan Arifin (2003) nilai tukar mata uang suatu negara yang dimanna dapat ditukar dengan mata uang negaralainnya. Ini menunjukkan penjajaran nilai moneter dari mata uang yang berbeda.

Pada Gambar 1.2 dapat melihat secara grafik IHSG tahun 2008, yang mana pembahasan dunia dampak dari sektor property di luar negeri, dan sektor property memiliki peran penting di Indonesia. Pada tahun 2013, Kementerian Perindustrian Republik Indonesia memasukkan 175 barang industri yang terkait dengan sektor properti dan real estate. Sehingga pembahasan ini akan mengkaji terkait dampak

yang terjadi pada Index Saham property era pandemic covid. Berdasarkan pembahasan pada peneliti terdahulu variable makro ekonomi mempengaruhi hingga 58% index harga saham gabungan dan variable makro ekonomi yang memiliki 98% pengaruh yaitu nilai tukar dan inflasi terhadap index harga saham gabungan. Peneliti akan mengkaji variable nilai tukar dan Suku bunga riil terhadap index saham property. Suku bunga riil merupakan nilai suku bunga yang disesuaikan dengan inflasi, memberikan informasi yang lebih akurat tentang daya beli suatu investasi. Namun pada tahun 2020 adanya terjadi pada pandemic covid yang cukup berimbas pada ekonomi dan investasi saham yang dimana dilihat dari segi pembahasan impact krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 2000-an maka ini menjadi krisis ekonomi yang ke 3. Berdasarkan kesenjangan penelitian yang ada, penulis melakukan analisis komprehensif terhadap krisis global yang disebabkan oleh Covid-19. Secara khusus, penulis mengkaji dampak nilai mata uang dan suku bunga riil sebagai variable independen terhadap indeks harga saham properti variable dependen sebelum pandemic covid tahun 2018-2019 dan setelah pandemic covid tahun 2021-2022 serta perbedaan pengaruh nilai tukar dan suku bunga riil periode sebelum pandemi covid tahun 2018-2019 dan sesudah pandemi covid tahun 2021-2022. Penelitian terbatas pada informasi penelitian terdahulu yang membahas dampak sebelum dan setelah pandemic covid-19.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini untuk melihat hubungan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh Nilai Tukar terhadap Index Saham Property di Indonesia selama sebelum pandemi covid tahun 2018-2019
2. Bagaimana pengaruh Suku bunga rill terhadap Index Saham Property di Indonesia selama selama sebelum pandemi covid tahun 2018-2019
3. Bagaimana pengaruh Nilai Tukar terhadap Index Saham Property di Indonesia selama selama setelah pandemi covid tahun 2021-2022
4. Bagaimana pengaruh Suku bunga rill terhadap Index Saham Property di Indonesia selama setelah pandemi covid tahun 2021-2022
5. Bagaimana perbedaan pengaruh terhadap Nilai Tukar & Suku bunga ril sebelum pandemic 2018-2019 dan setelah pandemi covid 2021-2022

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh Nilai Tukar terhadap Index Saham Property di Indonesia selama sebelum pandemi covid tahun 2018-2019
2. Untuk menganalisis pengaruh Suku bunga rill terhadap Index Saham Property di Indonesia selama sebelum pandemi covid tahun 2018-2019
3. Untuk menganalisis Nilai Tukar terhadap Index Saham Property di Indonesia selama setelah pandemi covid tahun 2021-2022
4. Untuk menganalisis Suku bunga rill terhadap Index Saham Property di Indonesia selama setelah pandemi covid tahun 2021-2022

Untuk menganalisis perbedaan pada Nilai tukar & Suku bunga riil sebelum pandemi 2018-2019 dan setelah pandemic 2021-2022

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil kajian peneliti diharapkan memberikan manfaat kepada:

1. Secara akademisi dapat melihat penggunaan teori dan terapan yang terjadi pada market saham di Indonesia
2. Pengujian Teori Makro ekonomi yang terjadi pengujian sebelum terjadinya krisis global dan setelah krisis global

1.5 Sistematis Penulisan

Laporan Tugas Akhir meliputi:

1. BAB I Pendahuluan

Menjelaskan latar belakang masalah, tujuan, manfaat dan sistematis penulisan

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Menjelaskan mengenai definisi Makro ekonomi, Saham, Index Saham, Nilai tukar, Tingkat suku bunga, Tingkat suku bunga riil.

3. BAB III Metodologi

Menjelaskan mengenai sumber data, sampling, variable oprasional, dan metode yang digunakan

4. BAB IV Hasil dan Pembahasan

Memaparkan dan menganalisis data-data yang didapatkan hasil pengujian

5. Bab V Penutupan

Menjelaskan mengenai kesimpulan akhir penelitian dan saran-saran yang direkomendasikan berdasarkan pengujian dan perbaikan proses kedepannya

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Makro Ekonomi

Teori makro ekonomi suatu cabang ilmu dalam ekonomi. Sukirno (2000) cabang ilmu mempelajari kegiatan tentang terna perekonomian komprehensif menyeluruh pada pertumbuhan ekonomi. Menurut Adam Smith merupakan Analisa tentang keadaan suatu negara dengan menggunakan penelitian dipandang menyeluruh kegiatan ekonomi.

Ekonomi makro mempengaruhi pada perilaku secara perilaku konsumsi dan investasi suatu factor penentu perubahan pada suatu harga seperti halnya nilai tukar, inflasi, suku bunga, kebijakan pemerintah. Penelitian ini menggunakan variable makro ekonomi nilai tukar dan Tingkat suku bunga riil dalam melihat pengaruh tersebut pada perilaku investasi.

2.1.2 Pasar Modal

Sesuai ketentuan ketentuan hukum Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995, berfungsi sebagai wadah penanaman modal bagi masyarakat dan berperan penting dalam pertumbuhan negara dengan memberikan dukungan keuangan kepada dunia usaha. Pasar modal berfungsi sebagai wadah bagi individu atau perusahaan yang memiliki dana berlebih untuk berhubungan dengan pihak-pihak yang membutuhkan pendanaan melalui pembelian dan penjualan surat berharga. Pasar modal dan pasar uang menunjukkan perbedaan yang mencolok, dimana pasar modal terutama menekankan pada perdagangan hak kepemilikan perusahaan dan instrumen utang. Pasar modal adalah pasar konseptual di mana broker beroperasi sebagai perwakilan penjual dan pembeli, memfasilitasi transaksi. Dalam publikasi mereka pada tahun 2012, Weston dan Copeland menguraikan

empat keuntungan ekonomi yang berbeda dari pasar modal. Pertama, Bursa Efek mengefektifkan proses transaksi dengan membangun pasar dimana transaksi dapat dilakukan dengan biaya yang efektif dan efisien. (2) Bursa mempunyai kemampuan untuk menyelenggarakan transaksi tanpa gangguan dan menilai nilai suatu surat berharga. Perusahaan dengan prospek yang baik, menurut persepsi investor, memiliki valuasi yang tinggi sehingga memungkinkan diperolehnya tambahan pendanaan dan mendorong ekspansi perusahaan. (3) Kehadiran bursa yang terorganisir memberikan kontribusi terhadap stabilitas yang lebih besar dalam harga sekuritas. Instrumen pasar modal yang umum diperdagangkan antara lain saham, surat berharga pendapatan tetap, dana investasi, dan instrumen derivatif.

2.1.3 Saham

Kepemilikan dalam suatu perusahaan, dan pasar modal adalah pasar dimana saham tersebut diperjualbelikan merupakan pengertian saham (Mankiw 2006). Terdapat dua kategori saham yang berbeda, seperti yang dijelaskan oleh Bodie et al. pada tahun 2005, yaitu :

1. Saham biasa, juga disebut sebagai sekuritas investasi, sekuritas ekuitas, atau sekadar ekuitas, melambangkan sebagian kepemilikan dalam suatu perusahaan. Setiap saham biasa mempunyai hak suara yang memungkinkan pemegang saham untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan perusahaan pada rapat tahunan dan pembagian keuntungan. Saham biasa memiliki dua atribut berbeda sebagai instrumen investasi: fitur klaim sisa, yang menyiratkan bahwa pemegang saham memiliki prioritas terendah dalam mengklaim aset dan pendapatan perusahaan, dan tanggung jawab terbatas, di mana mayoritas pemegang saham bertanggung jawab atas kerugian sebesar investasi awal mereka.

2. Saham preferen memiliki karakteristik yang mirip dengan ekuitas dan hutang. Meski demikian, pemegang saham preferen tidak memiliki kewenangan untuk memberikan suara terhadap keputusan manajemen perusahaan dan memiliki kemiripan dengan obligasi yang akan mencapai jatuh tempo.

2.1.4 Index Harga Saham

Meningkat volume perdagangan yang terus meningkat, sosialisasi informasi yang lebih komprehensif kepada masyarakat mengenai tren pasar saham menjadi penting. Harga saham merupakan faktor penting dalam situasi ini, karena berfungsi sebagai ukuran perubahan di pasar saham. Indeks harga saham merupakan indikator penting yang secara tepat mencerminkan fluktuasi harga saham. Indeks di sektor pasar keuangan diperkirakan akan mampu menjalankan berbagai peran penting secara efisien :

1. Sebagai pengukur pola pasar,
2. Sebagai alat ukur profitabilitas,
3. Sebagai standar untuk mengevaluasi kinerja suatu portofolio,
4. Meningkatkan penciptaan portofolio investasi melalui penggunaan strategi pasif,
5. Mempromosikan kemajuan produk turunan.

Beberapa metode digunakan untuk menilai dan menghitung indeks, antara lain: (1) menghitung rata-rata aritmatika harga-harga komponen saham, (2) menghitung rata-rata geometrik setiap saham dalam indeks, dan (3) menetapkan bobot tertimbang berbasis pasar, rata-rata, dan kapitalisasi. Bursa Efek Indonesia sering menggunakan metodologi rata-rata tertimbang untuk menghitung IHSG(index saham gabungan).

Bursa Efek Indonesia saat ini menyediakan 44 klasifikasi index saham berbeda yang didistribusikan secara konsisten baik melalui elektronik maupun media cetak. Dokumen ini berfungsi sebagai panduan terhadap investor yang akan berinvestasi di pasar modal. Terdapat total delapan kategori indeks yang berbeda.

Indeks Harga Saham telah menjadi ukuran penting dari kesehatan perekonomian suatu negara dan digunakan sebagai landasan untuk melakukan analisis statistik terhadap pasar saat ini. Indeks dalam lingkup fenomena perekonomian mencakup komponen mikro dan makro yang berfungsi untuk menggambarkan perubahan situasi perekonomian seperti nilai tukar, imbal hasil obligasi, dan tingkat inflasi. Indeks Harga Saham (IHS) ditentukan oleh pergerakan harga saham sepanjang setiap sesi perdagangan. Ini berfungsi sebagai indikator kinerja keseluruhan saham yang terdaftar di pasar saham. Harapannya adalah hasil investasi akan meningkat seiring dengan kenaikan IHS, dan menurun ketika IHS turun. Bahkan saat ini, IHS dianggap sebagai penanda penting bagi kesehatan ekonomi suatu negara serta menjadi alat untuk menganalisis kondisi pasar.

Landasan untuk mengevaluasi keadaan pasar. Keadaan

pasar menguntungkan ketika terjadi peningkatan IHS. Investor memanfaatkan IHS untuk menilai keadaan pasar saham, yang menginformasikan proses pengambilan keputusan mereka saat melakukan transaksi saham. Istilah "IHS" mengacu pada penghitungan harga saham baik secara individu maupun kolektif, sedangkan "IHSG" mencerminkan agregat harga saham yang diperoleh dari data termasuk seluruh saham yang tercatat di pasar modal. Pendekatan perhitungan indeks menggunakan indeks nilai pasar rata-rata tertimbang dengan proses perhitungan yang mendasar.

Nilai pasar ditentukan dengan mengalikan harga pasar saat ini dengan jumlah saham, sehingga menghasilkan kapitalisasi pasar. Sedangkan nilai dasar dihitung dengan mengalikan harga dasar pada hari dasar dengan jumlah seluruh saham pada hari tersebut. Bursa Efek didirikan pada tanggal 10 Agustus 1982, dengan nilai patokan sebesar 100. Penelitian ini menggunakan indeks harga saham sektor properti sebagai landasannya, dengan data yang diperoleh dari Statistik Bulanan Bursa Efek Indonesia periode tahun 2000 hingga 2008. Nilai yang digunakan adalah harga akhir pada akhir bulan.

2.1.5 Pengaruh Ekonomi Makro Terhadap Investasi

Makroekonomi menganalisis aktivitas perekonomian dengan mempertimbangkan keseluruhan struktur dan cakupan perekonomian yang lebih luas. Makroekonomi adalah bidang ilmu yang mengkaji kinerja perekonomian secara keseluruhan, termasuk faktor-faktor seperti output, pendapatan, lapangan kerja, perilaku konsumen, investasi, dan harga agregat. Makroekonomi adalah bidang ilmu ekonomi yang mengkaji keadaan perekonomian suatu negara atau wilayah secara keseluruhan secara komprehensif. Ini melibatkan mempelajari

fitur kolektif dan rata-rata dari semua faktor ekonomi. Kondisi perekonomian saat ini mempunyai peranan penting dalam membentuk kinerja keuangan perusahaan, serta mempengaruhi permintaan dan pasokan produk-produknya. Tabel di bawah ini memberikan gambaran jelas mengenai korelasi antara profitabilitas perusahaan dengan beberapa faktor perekonomian seperti kondisi GDP, tingkat inflasi, Suku bunga, nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing, dan kondisi perekonomian lainnya. Blanchard (2021) faktor makroekonomi, antara lain kondisi perekonomian global, stabilitas politik, inflasi, suku bunga dan nilai tukar Bank Indonesia memberikan dampak fluktuasi Indeks Harga Saham.

2.1.5.1 Nilai Tukar

Indikator numerik yang menentukan nilai komparatif nilai uang suatu negara terhadap nilai uang negara lain merupakan pengertian dari Nilai tukar (Sukirno, 2000). Nilai nominal suatu mata uang yang diperlukan untuk memperoleh sejumlah mata uang negara lain merupakan pengertian Nilai tukar. Misalnya, kita akan berlibur ke amerika kita melakukan *money exchange* untuk persiapan duit untuk berlibur yang digunakan dinegara tersebut akan menukar dari rupiah ke dollar AS pada saat menukarkan di pihak *Money exchange* membutuhkan Rp 13.000 untuk mendapatkan \$1 AS. Bergejolak atau fluktuatif nilai tukar mata uang akan mempengaruhi signifikan terhadap arus kas dan potensi pendapatan perusahaan. Fenomena ini terjadi karena keterhubungan perekonomian dan saling ketergantungan organisasi dalam mencapai tujuan.

Ada empat macam pengkatagorian dalam Kurs valuta, yaitu:

1. Nilai jual(*Selling Rate*) merupakan nilai penjualan mata uang negara tertentu pada saat tertentu yang ditetapkan oleh

pihak Bank. Biasanya nilai jual akan lebih tinggi tinggi dibandingkan dengan harga beli dengan istilah spread selisih kedua, merupakan keuntungan dari nilai tukar.

2. Nilai tukar (*Middle Rate*) yang terjadi antara nilai jual dan beli mata uang asing terhadap mata uang suatu negara, pada kebijakan tersebut ditetapkan Bank Sentral di setiap negara untuk menjaga kestabilan suatu nilai mata uang negara tersebut.

3. Nilai Beli(*Buying Rate*) tujuan pembelian mata uang tertentu pada saat tertentu. contoh, jika hendak menukar mata uang lokal ke mata uang asing saat bepergian ke luar negeri, nilai harga beli akan menentukan berapa banyak mata uang asing yang akan terima untuk jumlah tertentu dari mata uang lokal.

4. Nilai Tukar Rata-rata atau *Flat Rate* adalah nilai tukar untuk melihat suatu harga rata-rata pada bulan tersebut. Sebagai contoh pada bulan februari nilai tuakar usd merupakan 0.85 eur, dihari ke dua 0.85 eur, dihari ke tiga 0.88 hingga hari ke 28 nilai 0.99 eur. Maka menjumlah nilai tukar yang ada lalu dibagi dengan hari tersebut maka akan bertemu nilai tukar rata-rata pada bulan februari.

Suatu nilai tukar dalam mata uang bisa disebut kurs valuta asing, dapat dipengaruhi oleh banyak faktor. Salah satu caranya adalah dengan melakukan intervensi pemerintah melalui penerapan rezim nilai tukar mengambang terkelola. Faktor penentu selanjutnya adalah interaksi dalam kekuatan penawaran dan permintaan di pasar (mekanisme pasar). Frekuensi variasi nilai tukar mata uang sering kali dikaitkan dengan empat variabel, khususnya:

a. Depresiasi merujuk pada penurunan nilai uang suatu negara terhadap nilai uang asing lainnya. Penurunan ini dipicu oleh dinamika antara penawaran dan permintaan di pasar, yang sering disebut sebagai mekanisme pasar. Seperti contoh idr dan

usd ($15.000 \text{ idr} = 1 \text{ usd}$) , pada awal tahun harga tersebut ($15.500 \text{ idr} = 1 \text{ usd}$), maka ketika ingin menukar dengan usd kita perlu biaya ekstra sebesar 500 idr untuk mendapatkan 1 usd

b. Apresiasi mengacu pada peningkatan nilai uang suatu negara terhadap mata uang asing lain. Peningkatan nilai ini ditentukan oleh interaksi dinamis antara penawaran dan permintaan di pasar, yang dijelaskan sebagai mekanisme pasar. Seperti contoh idr dan usd ($15.000 \text{ idr} = 1 \text{ usd}$) , pada awal tahun harga tersebut ($14.500 \text{ idr} = 1 \text{ usd}$), maka ketika ingin menukar dengan usd cukup 14.500 idr tidak perlu mengeluarkan 15.000 idr untuk mendapatkan 1 usd

c. Devaluasi, suatu pengurangan nilai mata uang suatu negara yang sengaja dilakukan oleh pemerintah, dibandingkan dengan mata uang asing lainnya, sebagaimana diizinkan oleh kebijakan pemerintah.

d. Revaluasi adalah peningkatan nilai formal dari mata uang domestik suatu negara terhadap mata uang internasional lainnya, yang dilakukan oleh pemerintah dengan cara tertentu.

Ekuitas, sebagai salah satu komponen aset perusahaan, mempengaruhi nilai tukar mata uang dengan mempengaruhi permintaan mata uang. Misalnya, kenaikan harga saham akan meningkatkan keinginan terhadap uang, yang diiringi dengan kenaikan suku bunga Suku. Hal ini akan menarik investor asing untuk mengalokasikan dananya, sehingga berdampak pada apresiasi mata uang dalam negeri.

2.1.5.2 Suku Bunga

Suku bunga adalah biaya yang dikeluarkan peminjam untuk menggunakan dana pinjaman selama jangka waktu tertentu, yang dibayarkan kepada pemberi pinjaman. Sederhananya, tingkat bunga mewakili biaya yang dikeluarkan saat

meminjam dana (Darmawi dan herman, 2013). Sebaliknya bunga diberikan sebagai imbalan terhadap seseorang atas dana miliknya yang telah ditabungnya (Wijayanto dan Wiyani, 2005).

Konsep pertama merupakan present value yang bisa disebut Teori Suku Bunga klasik menunjukkan bahwa tingkat tabungan bergantung pada tingkat suku bunga yang berlaku. Ada hubungan langsung antara tingkat suku bunga dan kecenderungan individu untuk menabung (Nopirin, 2013). Fenomena ini terjadi karena kenaikan Suku bunga memberikan insentif yang lebih besar bagi individu untuk memprioritaskan tabungan dibandingkan mengalokasikan dananya untuk aktivitas konsumsi atau investasi dalam perekonomian nyata.

$$PV = \frac{cf}{(1+i)^n}$$

PV= Present Value

CF= Cash flow

i =Annual interest rate

N =jangka waktu

Konsep kedua adalah Tingkat suku bunga nominal dan Tingkat suku bunga riil. Tingkat suku bunga nominal tidak memperhitungkan inflasi. Tingkat suku bunga riil yang menghitung inflasi, sehingga perhitungan tingkat suku bunga mencerminkan harga yang sebenarnya (Mishkin, 2007). Tingkat suku bunga riil memperhitungkan perubahan Tingkat aktual. Pada Tingkat suku bunga riil terkait dengan teori Irving Fisher suku bunga riil seharusnya tidak dipengaruhi oleh suku bunga nominal, tetapi lebih terkait dengan ekspektasi tingkat inflasi di masa depan. Berikut rumus untuk menghitung suku bunga riil

$$\text{Suku Bunga Riil} = \frac{\text{Suku Bunga Nominal} - \text{Tingkat Inflasi}}{1 + \text{Tingkat Inflasi}}$$

2.2 Peneliti Terdahulu

Pada Tabel 2.1 dibawah ini adalah hasil penelitian terdahulu yang menjadi landasan daripada penelitian ini. Berikut terlampir sebagai berikut:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul (Penulis)	Hasil Penelitian	Variabel dan model analisis
1	Reny Wijaya, (2013) Pengaruh Fundamental Ekonomi Makro Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2002-2011	Pengaruh Fundamental Ekonomi Makro Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2002-2011. Metode analisis menggunakan Metode analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda.	Variabel independent -Inflasi -Suku bunga -Nilai Tukar uang beredar Variabel Dependen -Dampak Harga Saham

2	<p>Inzira, Hesti, dkk (2023) The Effect of Inflation, Exchange Rate, Bi rate, Dow Jones Index on the Composite Stock Price Index (Empirical Studies on the Indonesian Stock Exchange in 2018-2022)</p>	<p>Indeks Harga Saham Gabungan (Studi Empiris di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2022). Metode analisis menggunakan Metode analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil membuktikan Inflasi tidak berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), Nilai Tukar tidak berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), BI Rate tidak berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), ndeks Dow Jones berpengaruh terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), nflasi, Nilai Tukar, BI Rate, dan Indeks Dow Jones secara simultan berpengaruh secara Bersama sama terhadap Indeks Harga</p>	<p>Variabel independent -Inflasi -Nilai Tukar -BI Rate -DJI (Dow Jones Index)</p> <p>Variabel Dependen -IHSG (Index Saham Gabungan)</p> <p>Metode analisis Regesi Linier Berganda</p>
---	--	---	---

		Saham Gabungan yang terdaftar di BEI 2018-2022	
3	Savira Louisa, Dian (2023) Pengaruh Faktor Fundamental dan Makro Ekonomi terhadap Perusahaan Sektor Keuangan Pada Masa Pandemi COVID-19	Perusahaan bidang keuangan yang tercatat BEI tahun 2020-2021, Metode penentuan sampel yaitu Purposive sampling. Metode Analisis regresi liner berganda, ROE berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. CR berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham.	Variabel Independent -ROE -CR -DER -Inflasi -Kurs Variabel Dependent -Stock Price Motede Analisis Regesi Liner berganda

		DER memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham. inflasi memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham. kurs berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham bidang keuangan	
4	Ronny Wijaya Zulkarnain(2016) Faktor Fundamental Ekonomi Makro terhadap Indeks Harga Saham Properti (2009-2013)	Indeks Harga Saham Properti (2009-2013), Metode sampling purposive sampling. Metode Analisis regresi linier berganda. Inflasi memiliki pengaruh negative terhadap harga saham. Nilai tukar memiliki pengaruh signifikan negative. GDP tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham	Variabel independent -Inflasi -Nilai Tukar -GDP Variabel Dependen -Harga saham Metode Analisis regresi linier berganda

5	<p>Sucipto, Yusuf, Mulyati (2022) Performance, Macro Economic Factors, and Company Characteristics in Indonesia Consumer goods Company (2012-2020)</p>	<p>Indeks Harga saham consumer Good Company (2012-2020), Metode purposive sampling, Metode Analisis regresi linier berganda. Nilai tukar memiliki pengaruh terhadap harga saham, Inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham, GDP memiliki pengaruh terhadap harga saham,</p>	<p>Variabel independent -Inflasi -Nilai Tukar -GDP Variabel Dependen -Harga saham Metode Analisis regresi linier berganda</p>
---	--	---	--

6	<p>Putra, Jades (2019) Analisis Pengaruh Makroekonomi dan Kondisi Internal Perusahaan Terhadap Return Saham (Studi Empiris pada Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2013-2017)</p>	<p>sektor Industri Bahan Konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2013- 2017, Metode purposive sampling. Metode Analisis regresi linier berganda. Nilai tukar tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap return saham. Inflasi memiliki pengaruh secara negatif signifikan terhadap return saham. Tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap return saham. PER memiliki pengaruh secara negatif signifikan terhadap return saham. ROA tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap return saham. CR tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap return saham. DER tidak memiliki pengaruh</p>	<p>Variabel independent -Nilai Tukar -Inflasi -Tingkat suku bunga -PER -ROA -CR -DER</p> <p>Variabel Dependen -Return Saham</p> <p>Metode Analisis regresi linier berganda</p>
---	--	---	--

		secara signifikan terhadap return saham	
7	Veronica, Reny Aziatul (2020) Pengaruh Faktor Fundamental dan Makro Ekonomi Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Industri Properti di Bursa Efek Indonesia	Perusahaan Properti Industri di Bursa Efek Indonesia 2015-2018, Metode purposive sampling. Metode Analisis regresi linier berganda. Variabel ROE, DER, NPM, Inflasi, Kurs, dan Suku bunga menunjukkan pengaruh yang kuat terhadap Harga Saham pada perusahaan	Variabel independent -ROE -DER -NPM -Inflasi -Kurs -Suku bunga Variabel Dependen Saham -Return Saham Metode Analisis

		<p>Industri Properti di Bursa Efek Indonesia. Inflasi tidak berpengaruh terhadap Harga karena cenderung stabil tahun 2015-2018. Penelitian yang dilakukan secara parsial (individu) faktor makro ekonomi inflasi, kurs dan suku bunga tidak berpengaruh terhadap harga saham.</p>	<p>regresi linier berganda</p>
8	<p>Wira (2020), Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga (SBI), dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia</p>	<p>Sampel penelitian ini sebanyak 15 perusahaan real estate yang terdaftar di BEI2 (2015-2018). Metode analisis data, yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel inflasi berpengaruh negatif terhadap pergerakan harga saham, variabel SBI berpengaruh signifikan terhadap pergerakan harga saham, dan variabel</p>	<p>Variabel independent -Inflasi -Suku bunga -Kurs</p> <p>Variabel Dependen -Return Saham</p> <p>Metode Analisis regresi linier berganda</p>

		nilai tukar berpengaruh negatif signifikan terhadap pergerakan harga saham	
9	Manunggal & krisdayanti (2024) Pengaruh inflasi, jumlah uang beredar, dan nilai tukar terhadap index saham LQ45 periode sebelum dan selama covid-19 (2018-2022)	inflasi signifikan dan memberi dampak positif. Jumlah uang beredar pengaruh negatif dan signifikan. Nilai tukar berpengaruh negatif dan signifikan. Secara simultan sebesar 78,4%	Variabel independent -Inflasi -jumlah uang beredar -Nilai tukar Variabel Dependen -Return Saham Metode Analisis regresi linier berganda

10	<p>Agustin, tritiaini, hernawati & durya (2023)</p> <p>Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai tukar terhadap harga saham perusahaan dimasa pandemi covid-19</p>	<p>inflasi mempengaruhi signifikan dan memberikan negatif, suku bunga tidak terlalu berpengaruh signifikan, nilai tukar tidak signifikan saat fluktuasi</p>	<p>Variabel independent</p> <p>-Inflasi</p> <p>-Suku bunga</p> <p>-nilai tukar</p> <p>Variabel Dependen</p> <p>-harga saham</p> <p>Metode Analisis regresi linier berganda</p>
11	<p>Prathita, Siti, Dariz (2023)</p> <p>Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai tukar terhadap harga saham (Studi pada Saham Bank Negara Indonesia (BBNI) tahun 2018-2021</p>	<p>Sampel penelitian pada satu emiten (BBNI), Metode analisis regresi linier berganda. suku bunga dan inflasi memiliki dampak positif dan signifikan terhadap harga saham. sedangkan variabel nilai tukar rupiah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Secara simultan variabel inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah berpengaruh signifikan terhadap harga saham Bank Negara Indonesia</p>	<p>Variabel independent</p> <p>-Inflasi</p> <p>-Suku bunga</p> <p>-Kurs</p> <p>Variabel Dependen</p> <p>-Return Saham</p> <p>Metode Analisis regresi linier berganda</p>

12	<p>Adityo , indah & Heni (2020)</p> <p>Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan, Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit (Periode Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19)</p>	<p>Nialai tukar tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap return IHSG , karena saat krisis moneter sudah melakukan antisipasi kebijakan . Suku bunga memiliki hasil positif signifikan terhadap return IHSG ,penelitian melewati periode krisis sehinga tidak sesuai teori. Pengujian pengaruh variable independent terhadap return IHSG sebelum dan sesudah krisis , bahwa mempengaruhi kestabilan regresi shingga krisis memberikan dampak struktural</p>	<p>Variabel independent</p> <p>-dow jones</p> <p>-eurostoxx50</p> <p>-nilai tukar</p> <p>-inflasi</p> <p>variable Dependen</p> <p>-return ihsg</p> <p>Metode Analisis</p> <p>regresi linier</p> <p>berganda</p>
----	---	---	---

11	Hikmah, noor, dkk (2015) Analisa perbedaan pengaruh return dowjones, return eurostoxx50,nilai tukar,inflasi,dan suku bunga terhadap return ihsg sebelum dan sesudah subprime mortgage dan kerisis utang (2003-2014)	Pengujian simultan variable independent berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Nilai tukar tidak berpengaruh signifikan, pada pandemic covid tidak berpengaruh signifikan. Pada kinerja keuangan memiliki perbedaan sebelum dan setelah pandemic covid	Variabel independent -Kinerja Keuangan -Inflasi -Nilai tukar variable Dependen -Harga saham perkebunan sawit Metode Analisis regresi linier berganda
----	--	--	--

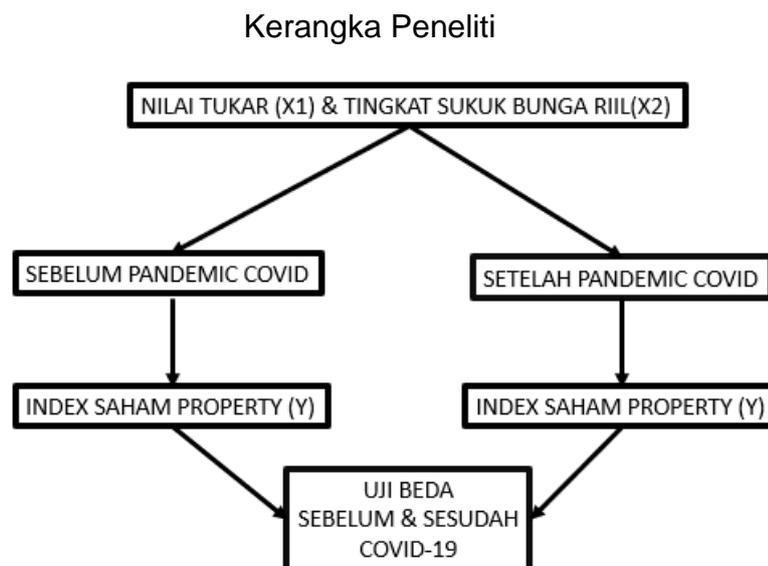
Pada penelitian terdahulu adanya perbedaan terkait hasil penelitian terkait dampak ekonomi makro terhadap harga saham, seperti penelitian inzira, hadi dkk(2020), Louisa (2023),Putra(2019) meskipun nilai tukar tidak memberikan dampak yang besar, penelitian ini membandingkan temuannya dengan temuan Wira (2020) dan Sucipto (2022) Teori ini berpendapat bahwa nilai tukar mempunyai dampak yang besar. Penelitian Veronica (2020) Variabel Suku bunga pada penelitian Wira(2020) Inzira(2023) menghasilkan penelitian bahwa berpengaruh signifikan namun penelitian veronica(2020) menyatakan bahwa tidak berpengaruh.

2.3 Kerangka Penelitian

Pemilihan variable dikarenakan IHSG (Index Harga Saham Gabungan) kepemilikan asing sekitar 40% dan factor makro ekonomi cukup mempengaruhi IHSG. Pada penelitian

terdahulu menyatakan bahwa Nilai tukar dan Suku bunga mempengaruhi IHSG sebesar $\geq 58\%$ berdasarkan penelitian Dian(2006). Inflasi adanya perbedaan pendapat yang menyatakan bahwa penelitian terdahulu adanya perbedaan hasil dan penelitian.

Berdasarkan hal tersebut bahwa disini adanya factor keterbatasan informasi penelitian terdahulu pada faktor variable yang melakukan uji perbedaan sebelum dan setelah pandemic, pada perbedaan hasil penelitian variable. sehingga penulis akan melakukan penelitian terhadap pengaruh variable factor tersebut dan melakukan pengujian secara parsial untuk melihat factor variable makro ekonomi dan pengaruhnya terhadap harga saham tersebut



Pada kerangka penelitian sebagai factor independent (x) meliputi:

- Nilai Tukar (X1)
- Tingkat suku bunga riil (X2)

Variable Dependent merupakan :

- Index harga saham Property (Y)

Tujuannya untuk menilai pengaruh variabel independen

terhadap variabel dependen, baik secara parsial maupun variabel.

2.4 Pengembangan Hipotesis

Hipotesis adalah pernyataan yang tepat dan formal yang menguraikan hubungan yang diantisipasi antara parameter yang diperiksa dan statistik sampel. Hipotesis mencakup prediksi, dan kebenaran prediksi ini bergantung pada kemahiran peneliti dalam mengevaluasi keakuratan landasan teori dan generalisasi yang ditemukan dalam bahan referensi selama tinjauan literatur. Hipotesis adalah suatu proposisi atau solusi sementara terhadap suatu topik penelitian, yang memerlukan pengujian empiris untuk mengetahui validitasnya (Muchsinin & Rahmawati, 2020).

2.4.1 Pengaruh nilai tukar terhadap index saham property sebelum Covid (2018-2019)

nilai tukar menunjukkan nilai proporsional mata uang domestik terhadap mata uang asing. Apresiasi nilai tukar rupiah terhadap dolar menyebabkan aliran modal masuk ke Indonesia sehingga mempengaruhi harga saham. Investasi pasar modal berpotensi mempengaruhi fluktuatif nilai tukar. Indeks harga saham naik secara langsung sebagai akibat dari apresiasi nilai tukar, dan turun secara langsung sebagai akibat dari depresiasi nilai tukar (Hikmah noor, dkk 2015).

H1: nilai tukar berdampak signifikan terhadap saham property sebelum covid tahun 2018-2019.

2.4.2 Pengaruh Tingkat suku bunga riil terhadap Index Saham property sebelum covid tahun 2018-2019

Suku bunga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap penilaian saham. Menaikkan suku bunga akan mengakibatkan resesi ekonomi yang menyebabkan kenaikan beban bunga.

Secara teori kenaikan suku bunga akan menyebabkan kenaikan pada perbankan sehingga terjadi pergeseran dana dari pasar modal ke perbankan.

Berdasarkan pendapat di atas, ada beberapa temuan penelitian yang mendukung kemajuan gagasan ini. Wira (2020) menegaskan bahwa Indeks Harga Saham (SBI) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap volatilitas harga saham. Selain itu.

Dikarenakan adanya pengaruh terhadap suatu index jika memiliki hasil yang signifikan. Tingkat suku bunga nominal tidak memperhatikan inflasi. Tingkat suku bunga riil yang menghitung inflasi, sehingga perhitungan tingkat suku bunga mencerminkan harga yang sebenarnya (Mishkin, 2007).

Sehingga dalam kondisi ekonomi yang sedang stabil Tingkat suku bunga riil tidak terlalu berpengaruh terhadap suatu harga saham karena tidak mengikat kepada suku bunga nominal

H2 : Tingkat suku bunga riil tidak signifikan terhadap saham property sebelum covid tahun 2018-2019.

2.4.3 Pengaruh nilai tukar terhadap Index Saham property setelah covid tahun 2021-2022

Pada studi ini menerangkan bahwa nilai tukar memiliki korelasi terhadap harga saham Wira's (2020) penelitian ini menerangkan memiliki suatu yang searah nilai tukar terhadap harga saham. Agustin(2023) bahwa nilai tukar fluktuasi tidak memberikan dampak signifikan pada harga saham. Kondisi setelah covid tahun 2021-2022

H3 : nilai tukar tidak berdampak signifikan terhadap saham property sebelum covid tahun 2018-2019.

2.4.4 Pengaruh Tingkat suku bunga riil terhadap Index Saham property setelah covid tahun 2021-2022

Prathita (2023) menemukan bahwa suku bunga mempunyai dampak yang besar dan menguntungkan terhadap harga saham. Pada Tingkat suku bunga riil terkait dengan teori Irving Fisher suku bunga riil seharusnya tidak dipengaruhi oleh suku bunga nominal, tetapi lebih terkait dengan ekspektasi tingkat inflasi di masa depan. Sehingga ketika saat krisis memantau kondisi inflasi global

H4 : Tingkat suku bunga riil berdampak signifikan terhadap saham property sebelum covid tahun 2018-2019

2.4.5 Perbedaan pengaruh pengaruh Nilai tukar dan Tingkat suku bunga riil terhadap index saham property sebelum dan sesudah pandemic covid

Bahwa adanya krisis akan menimbulkan perbedaan secara regresi dan adanya perubahan dampak pada variable independent terhadap dependen. Manunggal & Krisdayanti (2024) nilai tukar sebelum dan sesudah covid memiliki pengaruh signifikan dan negative.

H5 : Bahwa adanya perbedaan dampak pada nilai tukar dan Tingkat suku bunga riil terhadap index saham property sebelum dan sesudah Covid

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

3.1 Sumber Data

Pengambilan data pada tahun 2018-2022 merupakan untuk mencerminkan jangka waktu 5 tahun untuk mendapatkan relevansi data yang mendekati masa periode pandemic yang terjadi, dan pengambilan data menggunakan *Closing Price Monthly* untuk dapat mengetahui impact dan pengujian samplingnya.

Penelitian ini menggunakan data sekunder bulanan yang mencakup:

1. Data Index Saham Property sebelum covid tahun 2018-2019 dan setelah covid 2021-2022 dari Badan Pusat Statistik
2. Data nilai tukar mata uang asing diperoleh dari Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia Kementerian Perdagangan untuk rentang waktu covid tahun 2018-2019 dan setelah covid 2021-2022
3. Badan Pusat Statistik Indonesia menyediakan statistik ekonomi keuangan yaitu data suku bunga SBI dan Inflasi 1 bulan periode covid tahun 2018-2019 dan setelah covid 2021-2022
4. Tingkat Suku bunga riil pengolahan data pada penyesuaian nilai SBI dan Inflasi sebelum covid tahun 2018-2019 dan setelah covid 2021-2022

Data sekunder dikumpulkan melalui observasi saham-saham properti yang tercatat pada bulan Januari 2018 hingga Desember 2022.

3.2 Populasi dan sampling

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian kuantitatif, yang memerlukan pengukuran data dan pemanfaatan metode analisis statistik (Malhotra, 2004). Populasi penelitian ini terdiri dari data Indeks Saham Properti tahun 2018 hingga 2022.

Dalam pemilihan dasar pengambilan data tersebut mengetahui impact yang terjadi pada 5 tahun terakhir pada sektor property pada masa pandemic global dan data yang diambil berdasarkan harga closing bulanan. Penelitian ini menggunakan purposive sampling, yaitu metode yang biasa digunakan peneliti untuk mengambil sampel berdasarkan kriteria atau pertimbangan tertentu. Kriteria yang dipilih adalah sebagai berikut:

Indeks harga saham sektor properti BEI sebelum covid tahun 2018-2019 dan setelah covid 2021-2022. Data yang ada untuk dianalisis.

3.3 Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian kuantitatif. Metodologi penelitian kuantitatif adalah pendekatan khusus yang secara khusus menargetkan studi terhadap populasi atau sampel tertentu. Prosedur pengambilan sampel seringkali menggunakan metodologi stokastik, sedangkan pengumpulan data memerlukan penggunaan instrumen penelitian. Analisis data menggunakan pendekatan statistik dan kuantitatif untuk memeriksa dan memverifikasi hipotesis yang telah ada.

3.4 Variabel Penelitian

1. Nilai tukar (X1)

Nilai tukar adalah rasio nilai atau harga antara dua mata uang yang berbeda selama konversi mata uang.

Pengukuran nilai tukar mencakup penilaian nilai Dolar AS terhadap Rupiah. Evaluasi ini dilakukan setiap bulan dan dinyatakan secara resmi oleh pemerintah dalam satuan Rupiah per Dolar AS.

2. Tingkat suku bunga riil (X2)

Tingkat suku bunga riil (%). Tingkat suku bunga riil yang menghitung inflasi , sehingga perhitungan tingkat suku bunga mencerminkan harga yang sebenarnya

3. Index Harga Saham Property (Y)

Ini mewakili nilai agregat perusahaan yang terdaftar dalam industri properti dan real estat.

3.5 Variabel Oprasional

Definisi operasional variabel menjelaskan indikator tepat yang digunakan untuk setiap variabel. Batasan ditetapkan untuk setiap variabel dan diukur untuk meningkatkan kejelasan.

Pada Tabel 3.1 dibawah ini adalah hasil penelitian terdahulu yang menjadilandasani daripada penelitian ini. Berikut terlampir sebagai berikut:

Tabel 3.1 Definisi Variabel Oprasional

3.6. Metode Analisis

3.6.1 Pengujian regresi

Regresi linier berganda melibatkan hubungan linier antara dua atau lebih variabel independen dan variabel dependen. Model ini diterapkan ketika terdapat setidaknya dua variabel independen atau lebih, memungkinkan pemahaman dan pengukuran hubungan kompleks antara variabel-variabel tersebut. Pengujian dengan time series (t-1).

$$Y_{(t-1)} = a + b_1X_1 + b_2X_2$$

Dimana :

Y : Index saham Property

a: nilai konstanta

b_{1,2,3} = Koefesien

X₁ : Nilai Tukar

X₂ : Suku bunga rill

3.6.2 Teknik Analisa Data

1. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis deskriptif merupakan teknik analisis data yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang keadaan data sampel saat ini untuk setiap variabel individu. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode statistik deskriptif, termasuk tabel frekuensi, pengukuran sentralitas, grafik, dan ukuran dispersi. Tabel dan grafik frekuensi dapat diterapkan pada variabel yang diukur pada skala apa pun. Pengukuran sentralitas yang umum digunakan meliputi mean, median, dan mode (Djaali, 2020).

2. Uji Asumsi Klasik

Mengelola data dalam melakukan analisis, regresi berganda dengan menggunakan perangkat lunak SPSS. Untuk mencapai estimasi yang paling akurat, penting untuk menilai data sekunder guna memenuhi persyaratan asumsi regresi klasik. Ini melibatkan melakukan uji multikolinearitas, heteroskedastisitas, autokorelasi, dan normalitas.

a. Uji Multikolineraritas

Tujuan dilakukannya uji multikolinearitas adalah untuk mengidentifikasi korelasi signifikan yang mungkin ada antar variabel independen. Analisis regresi yang berhasil ditandai dengan variabel-variabel independen yang menunjukkan korelasi minimal, yang menunjukkan tidak adanya multikolinearitas di antara variabel-variabel tersebut.

Pengujian terhadap variable nilai tukar dan suku bunga riil sehingga mengetahui bahwa variable independent tidak adanya korelasi yang menimbulkan hasil bias (kekeliruan penelitian), Ketika terdapat korelasi antar variable maka akan melakukan pemilihan variabel yang tepat.

Untuk mengidentifikasi Dalam mengevaluasi kemungkinan adanya multikolinearitas pada data penelitian, penting untuk memeriksa nilai Variance-Inflation Factor (VIF) dan toleransi variabel independen yang dihitung dalam persamaan regresi berganda. Data dianggap

bebas dari gejala multikolinearitas jika:

- 1) Nilai VIF di bawah 10 ($VIF < 10$),
- 2) Nilai toleransi lebih besar dari 0,1
(Toleransi $> 0,1$),

Hasil uji multikolinearitas yang diperoleh dari data yang diolah menggunakan software SPSS ditampilkan pada tabel 4.1 di bawah ini.

b. Uji Heteroskedastisitas

Tujuannya adalah untuk menguji apakah terdapat heteroskedastisitas pada residu pada observasi yang berbeda dalam model regresi (Ghozali, 2018).

Dalam regresi linier klasik, gangguan-gangguan pada model regresi korelasi diasumsikan bersifat homoskedastisitas, artinya mempunyai variasi yang sama besar. Heteroskedastisitas dapat bermanifestasi sebagai gejala regresi. Sehingga meelakukan uji heteroskedastisitas terhadap variable independent (nilai tukar dan Tingkat suku bunga riil)

c. Analisis Normalitas

Uji normalitas memverifikasi apakah sebaran data variable independent dan depenendet berada pada distribusi normal atau mendekati normal. Analysis grafis dapat digunakan untuk mengevaluasi normalitas

data dalam penelitian ini. model regresi yang kompeten menunjukkan distribusi data yang normal atau mendekati normal.

Pada pengujian ini sebelum covid tahun 2018-2019 dan setelah covid tahun 2021-2022 menggunakan data yang telah di lag (t-1) memiliki jumlah uji sebanyak 23, dikarenakan <50 menggunakan Shapiro wilk.

d. Uji Autokorelasi

Autokorelasi dalam model regresi mengacu pada korelasi antara item sampel yang berurutan, dengan mempertimbangkan waktu terjadinya korelasi. Autokorelasi dalam suatu model regresi dapat diverifikasi dengan melakukan uji Durbin Watson dan memeriksa hasil pengujiannya. Mengingat keadaan saat ini: Santoso (2000), statistik Durbin Watson yang berada dalam kisaran -2 hingga +2 menunjukkan bahwa koefisien regresi tidak dipengaruhi oleh autokorelasi.

- a. Statistik DW di bawah -2 Menyatakan adanya autokorelasi positif, statistik DW di bawah 2, sedangkan autokorelasi negatif dapat diindikasikan oleh statistik DW di atas +2.
- b. Autokorelasi dalam model regresi merujuk pada korelasi antar observasi berurutan dalam sampel berdasarkan waktu. Uji Durbin-Watson digunakan untuk mengidentifikasi keberadaan autokorelasi dalam model regresi dengan mengevaluasi nilai DW. uji DW. Bergantung pada ketentuan selanjutnya. Sumber yang dikutip adalah karya Algifari tahun 1997):

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| 1) Kurang dari 1,10 | = Ada autokorelasi |
| 2) 1,10 s/d 1,54 | = Tanpa kesimpulan |
| 3) 1,55 s/d 2,46 | = Tidak ada autokorelasi |
| 4) 2,46 s/d 2,90 | = Tanpa kesimpulan |
| 5) Lebih dari 2,91 | = Ada autokorelasi |

3. Uji Hipotesis

a. Pengujian Pengaruh Simultan dengan Uji F

Uji F dilakukan untuk menilai kelayakan model regresi linier berganda. Tujuan dari eksperimen ini adalah untuk memverifikasi teori fundamental bahwa nilai tukar mata uang, suku bunga, dan inflasi secara kolektif mempengaruhi return saham.

Dengan menggunakan Two-way Anova, metode statistika menganalisis perbedaan rata-rata anantara dua atau lebih kelompok berdasarkan dua factor independent

b. Pengujian menggunakan uji mann whitney-u

Uji man whitney merupakan pengujian yang dilakukan ketika nilai data tidak memiliki homogen dan data tidak berdistribusi normal. uji untuk menilai apakah distribusi skor dalam satu kelompok berbeda dari skor klompok lain.

c. Koefisien Determinasi (R^2)

Menurut Ghozali (2018), analisis

determinasi koefisien dilakukan untuk memastikan sejauh mana modal dapat menjelaskan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi bervariasi antara 0 dan 1.

