

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Properti adalah istilah yang dihubungkan dengan bangunan mewah atau tanah yang luas merupakan hal yang kurang tepat. Pasalnya, satu petak tanah pun sudah bisa dikatakan sebagai properti apabila telah memiliki hak milik yang sah secara hukum. Secara umum, properti adalah penyebutan untuk bangunan atau tanah yang dimiliki oleh seseorang. Kebutuhan hunian bagi kalangan milenial merupakan kebutuhan, terlebih lagi dengan ketersediaan rumah yang memenuhi selera dan kebutuhan gaya hidup kalangan tersebut. Bisa dikatakan bahwa properti tidak hanya sebatas bangunan yang berdiri namun juga meliputi keterangan tanah beserta gedung yang berdiri di atasnya. Sedangkan menurut KBBI, properti adalah harta berupa tanah, bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak terpisahkan dari tanah hak milik atau bangunan yang dimaksud. Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah suatu hak, baik itu hak milik, hak guna, maupun hak sewa untuk memanfaatkan sebuah bangunan serta sebidang tanah dan apapun yang ada di atas lahan tersebut.

Seorang investor dalam melakukan aktivitas perdagangan saham pada suatu negara diharuskan memperhatikan situasi moneter dan pergerakan variabel makro dalam perekonomian seperti nilai tukar, suku bunga, dan inflasi dalam negara tersebut. Keadaan globalisasi dalam suatu

negara akan mempengaruhi naik atau turunnya variabel makro dalam suatu negara tersebut dapat mempengaruhi harga saham, termasuk dalam sektor bank. Bank sentral merupakan bank milik pemerintah yang berkewajiban melaksanakan kebijakan moneter tersebut, yaitu dengan mengontrol stabilitas perekonomian agar tidak mengalami inflasi maupun deflasi (Suparmoko, 2006:136).

Bisnis properti di Indonesia dapat dikatakan mengalami peningkatan, hal tersebut dapat dilihat dengan bertambahnya jumlah investor yang berinvestasi pada bisnis tersebut. Pertumbuhan nilai sektor properti ditandai dengan dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari nilai laju inflasi setiap tahunnya. Hal ini yang menyebabkan banyak investor tertarik menanamkan modalnya pada sektor properti ini. Sektor properti ini termasuk ke dalam golongan aset yang memiliki nilai investasi tinggi dan dinilai cukup stabil.

Nilai Tukar (*kurs*) adalah suatu perjanjian yang biasanya dikenal dengan nilai tukar mata uang terhadap pembayaran saat ini atau pada kemudian hari, antara mata uang masing-masing negara atau wilayah. Nazir (1998), mendefinisikan nilai tukar (*kurs*) adalah nilai satuan mata uang dalam negeri yang dapat ditukarkan dengan satuan mata uang asing. Abimanyu (2004), menyatakan bahwa nilai tukar (*kurs*) adalah harga mata uang suatu negara yang dapat berubah terhadap mata uang negara lain sesuai dengan permintaan dan penawaran dari kedua mata uang tersebut. Menurut Mankiw (2007), mengartikan nilai tukar (*kurs*) adalah nilai atau harga mata uang yang digunakan oleh warga negara terkait untuk melakukan aktivitas

jual-beli antar satu sama lain. Dominic Salvator (2013), menyatakan apabila nilai tukar (*kurs*) merupakan harga suatu mata uang negara asing yang dapat dinyatakan dalam harga mata uang domestik. Ekananda (2014), menyatakan bahwa menjabarkan bahwa nilai tukar (*kurs*) adalah nilai mata uang yang dengan mudah menyesuaikan harga pada negara lain serta dapat menggambarkan keadaan suatu negara tersebut. Dengan ini nilai kurs dikatakan mempengaruhi harga saham dan begitupun sebaliknya baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Tingkat suku bunga merupakan salah satu faktor *makro* ekonomi yang mempengaruhi harga saham. Ketika suku bunga mengalami peningkatan maka harga saham akan mengalami penurunan, begitu juga sebaliknya ketika tingkat suku bunga mengalami penurunan maka harga saham akan mengalami peningkatan. Tingginya tingkat suku bunga, akan membuat investor akan beralih berinvestasi pada tabungan atau deposito yang mengakibatkan saham tidak diminati sehingga saham pun akan turun seperti yang terlihat pada Indeks Harga Saham Gabungan. Penetapan tingkat bunga dilakukan oleh Bank Indonesia sesuai dengan UU nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Tingkat suku bunga menurut Boediono (2014), menyatakan bahwa harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*). Tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam menentukan apakah seseorang akan melakukan investasi atau menabung. Pengertian suku bunga menurut Sunariyah (2013), menyatakan bahwa harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang

digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur. Menurut Boediono (2014), suku bunga adalah harga dari penggunaan dana investasi (loanable funds). Tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam menentukan apakah seseorang akan melakukan investasi atau menabung.

Inflasi adalah proses meningkatnya harga saham secara terus-menerus sehubungan dengan mekanisme pasar yang mempengaruhi banyak faktor, seperti peningkatan konsumsi masyarakat, likuiditas di pasar yang berlebih sehingga memicu konsumsi atau spekulasi, hingga tidak lancar distribusi barang. Inflasi berkaitan dengan mekanisme pasar yang bisa saja disebabkan oleh berbagai faktor seperti konsumsi masyarakat yang meningkat, berlebihnya likuiditas pada pasar yang memicu konsumsi atau spekulasi, sampai termasuk juga akibat adanya ketidak lancar distribusi barang. Menurut Bambang dan Aristanti (2007), Inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum secara terus menerus. Kejadian inflasi akan mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat. Hal ini terjadi dikarenakan dalam inflasi akan terjadi penurunan tingkat pendapatan. Sukwiaty, dkk. (2009), menyatakan bahwa Inflasi adalah proses suatu kejadian dan bukan tinggi rendahnya tingkat harga. Sehingga, jangan menganggap kalau tingkat harga tinggi itu berarti inflasi tinggi. Inflasi terjadi kalau proses kenaikan harga yang terus menerus dan saling pengaruh mempengaruhi. Menurut A. P. Lahnerinflasi, Inflasi adalah suatu keadaan yang di mana sudah terjadinya kelebihan dari suatu permintaan atas barang-barang di dalam suatu perekonomian dengan cara menyeluruh.

Indeks harga saham pada sektor properti ini layak untuk diteliti dengan tujuan membantu para investor dalam memilih perusahaan terbaik pada setiap sektor di Bursa Efek Indonesia dan sebagai tolak ukur (*benchmark*) bagi portofolio aktif. Indeks harga saham ini merupakan alat yang dapat digunakan untuk mengukur sentimen pasar atau kepercayaan investor dengan melihat perubahan nilai yang tergambar di dalam suatu indeks bisa digunakan sebagai indikator yang merefleksikan opini kolektif dari semua pelaku pasar.

Menurut hasil penelitian sebelumnya Magdalena (2015), menemukan hasil bahwa nilai tukar berpengaruh terhadap harga pasar properti dan real estate. Adapun penelitian yang sama dari penelitian M. Taufiq & Nur Aliyah Natasah (2019), menyatakan bahwa Nilai tukar rupiah berpengaruh secara signifikan positif terhadap ekspor komoditas karet di Indonesia, sedangkan pada komoditas CPO berpengaruh tidak signifikan dan tidak signifikan positif terhadap ekspor komoditas Tekstil di Indonesia.

Penelitian terkait tingkat suku bunga juga pernah dilakukan oleh beberapa penelitian sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh Darwis Alwahadab Akhmad (2015), menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit konsumtif, hal ini dapat dilihat dari hasil uji statistik menggunakan regresi linear sederhana. Sementara hasil yang berbeda ditemukan pada penelitian Nur Zulfa Khotijah, Titing Suharti, Diah Yudhawati (2020), menyatakan bahwa

variabel Suku Bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas (ROA).000

Penelitian mengenai inflasi sudah pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Hasil penelitian sebelumnya dari Habiburrahman Habiburrahman, (2015), menyatakan bahwa tingkat inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap indeks harga saham properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Sementara hasil yang berbeda ditemukan pada penelitian Amir Salim, Fadilla (2021), menyatakan bahwa Inflasi berpengaruh terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia/Produk Domestik Bruto (PDB).

Kondis dari Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi dari sektor properti pada Bursa Efek Indonesia yang terus berubah setiap waktunya membuat peneliti mengambil judul “ Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Yang Terdaftar di Busa Efek Indonesia”

UNMAS DENPASAR

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap indeks harga saham di sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021?
- 2) Bagaimana tingkat suku bunga berpengaruh terhadap indeks harga saham di sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021?

- 3) Bagaimana inflasi berpengaruh terhadap indeks harga saham di sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021.
- 2) Untuk menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021.
- 3) Untuk menganalisis pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2018-2021.

UNMAS DENPASAR

### 1.4 Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat penelitian menekankan pada manfaat teoritis dan praktis:
  - a. Manfaat Teori

Hasil dalam penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi tambahan untuk memperkuat teori-teori dari manajemen keuangan, manajemen investasi dan ilmu ekonomi pembangunan khususnya

tentang kajian nilai-nilai dalam perusahaan dan factor yang mempengaruhinya.

b. Manfaat Praktis

- 1) Penelitian ini diharapkan berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan bagi pihak perusahaan untuk dapat menerapkan strategi fundamental dan meningkatkan nilai perusahaan.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu factor dasar tambahan mengenai informasi sebagai bahan pertimbangan bagi investor dan calon investor, sebelum mengambil keputusan investasi pada Bursa Efek Indonesia.



## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 *Shareholders theory***

*Shareholder theory* atau teori *shareholder* adalah teori yang menjelaskan bahwa tanggungjawab yang paling mendasar dari direksi adalah bertindak untuk kepentingan meningkatkan nilai value dari pemegang saham. Jika perusahaan memperhatikan kepentingan pemasok, pelanggan, karyawan, dan lingkungannya, maka value yang didapatkan oleh pemegang saham semakin sedikit, sehingga berjalannya pengurusan oleh direksi harus mempertimbangkan kepentingan pemegang sahamnya untuk memastikan kesehatan perusahaan dalam jangka panjang, termasuk peningkatan value pemegang saham Smerdon dalam Sutedi, 2011. Teori yang menjelaskan hubungan antara manajemen perusahaan dan pemegang saham ini, memiliki tujuan membantu manajemen perusahaan dalam meningkatkan penciptaan nilai sebagai dampak dari aktivitas-aktivitas yang mereka lakukan dan meminimalkan kerugian yang mungkin muncul bagi shareholder mereka. Dalam penciptaan nilai bagi perusahaan, manajemen perusahaan harus dapat mengelola seluruh sumber daya yang dimiliki perusahaan, baik karyawan human capital, aset fisik physical capital maupun structural capital. Apabila seluruh sumber daya yang dimiliki perusahaan dapat dikelola dan dimanfaatkan dengan baik maka akan menciptakan value added bagi perusahaan sehingga dapat

meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. segala tindakan tersebut dilakukan demi kepentingan pemegang saham.

Pengertian Shareholder menurut Prof. DR. Sukmawati Sukamulja adalah individu maupun kelompok yang terlibat dalam optimalisasi kekayaan perusahaan (*maximize company's wealth*), baik itu manajemen maupun para pemegang saham.

Menurut Harahap (2002), dalam buku Nor Hadi (2011:93), bahwa: “Perusahaan tidak hanya sekedar bertanggung jawab terhadap para pemilik (*Shareholder*) sebagaimana terjadi selama ini, namun bergeser menjadi 21 lebih luas yaitu pada ranah sosial kemasyarakatan (*stakeholder*), selanjutnya disebut tanggung jawab sosial (*social responsibility*). Fenomena seperti ini terjadi, karena adanya tuntutan dari masyarakat akibat *negative externalities* yang timbul serta ketimpangan sosial yang terjadi”.

Untuk itu, tanggung jawab perusahaan yang semula hanya di ukur sebatas pada indikator ekonomi (*economic focused*) dalam laporan keuangan, kini harus bergeser dengan memperhitungkan faktor-faktor sosial (*social dimentions*) terhadap *stakeholder*, baik internal maupun eksternal. *Stakeholder* adalah semua pihak baik internal maupun eksternal, seperti : pemerintah, perusahaan pesaing, masyarakat sekitar, lingkungan internasional, lembaga di luar perusahaan (LSM dan sejenisnya), lembaga pemerhati lingkungan, para pekerja lingkungan perusahaan, kaum minoritas dan lain sebagainya yang keberadaannya sangat mempengaruhi

dan dipengaruhi perusahaan. Hummels (1998), dalam buku Nor Hadi (2011:94) “(stakeholder are) individuals and group who have legitimate claim on the organization to participate in the decision making process simply because they are affected by the organization practices, policies and actions.” Batasan *stakeholder* tersebut di atas mengisyaratkan bahwa perusahaan hendaknya memperhatikan *stakeholder*, karena mereka adalah pihak yang mempengaruhi dan dipengaruhi baik secara langsung maupun tidak langsung atas aktivitas serta kebijakan yang diambil dan dilakukan perusahaan. Jika perusahaan tidak memperhatikan *stakeholder* bukan tidak mungkin akan menuai protes dan dapat mengeliminasi legitimasi *stakeholder*.

### 2.1.2 Teori Kuantitas

Teori ini adalah teori yang tertua yang membahas tentang inflasi, tetapi dalam perkembangannya teori ini mengalami penyempurnaan oleh para ahli ekonomi Universitas Chicago, sehingga teori ini juga dikenal sebagai model kaum moneteris (monetarist models). Teori ini menekankan pada peranan jumlah uang beredar dan harapan (ekspektasi) masyarakat mengenai kenaikan harga terhadap timbulnya inflasi. Inti dari teori ini adalah sebagai berikut : 1) Inflasi hanya bisa terjadi kalau ada penambahan volume uang beredar, baik uang kartal maupun giral. 2) Laju inflasi juga ditentukan oleh laju pertumbuhan jumlah uang beredar

dan oleh harapan (ekspektasi) masyarakat mengenai kenaikan harga di masa mendatang.

### 2.1.3 Nilai Tukar

*Exchange Rate* (nilai tukar) atau yang lebih populer dikenal dengan nama kurs mata uang adalah catatan (*quotation*) harga pasar dari mata uang asing (*foreign currency*) dalam harga mata uang domestik (*domestic currency*), atau mata uang domestik dalam mata uang asing. Nilai tukar uang menggambarkan tingkat harga pertukaran dari satu mata uang ke mata uang yang lainnya dan digunakan dalam berbagai transaksi, antara lain transaksi perdagangan internasional, ataupun aturan uang jangka pendek antar negara yang melewati batas-batas geografis ataupun batas-batas hukum.

Menurut Julianti (2013), nilai tukar berarti nilai pada tingkat mana dua mata uang yang berbeda diperdagangkan satu sama lainnya. Pasar valuta asing adalah pasar dimana mata uang asing diperdagangkan pada tingkat harga yang dinyatakan dalam nilai tukar. Berbeda dengan nilai valuta asing adalah suatu nilai yang menunjukkan jumlah mata uang dalam negeri yang diperlukan untuk mendapat satu unit mata uang asing. Sedangkan kurs antara dua negara adalah tingkat harga yang disepakati penduduk kedua negara untuk saling melakukan perdagangan.

#### 2.1.4 Suku Bunga

Tingkat suku bunga merupakan salah satu daya tarik bagi investor menanamkan investasinya dalam bentuk deposito atau SBI sehingga investasi dalam bentuk saham akan tersaingi. Menurut Raharjo (2007), terdapat dua penjelasan kenaikan suku bunga dapat mendorong harga saham ke bawah. Pertama, kenaikan suku bunga mengubah peta hasil investasi. Kedua, kenaikan suku bunga akan memotong laba perusahaan. Hal ini terjadi dengan dua cara. Kenaikan suku bunga akan meningkatkan beban bunga emiten, sehingga labanya bisa terpankas. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen mungkin akan menunda perbeliannya dan menyimpan dananya di bank. Akibatnya penjualan perusahaan menurun dan hal ini akan menyebabkan penurunan laba sehingga akan menekan harga saham.

Suku bunga adalah harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu atau harga dari penggunaan uang yang dipergunakan pada saat ini dan akan dikembalikan pada saat mendatang (Madura, 2006). Menurut Bank Indonesia *BI rate* adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id))

*BI rate* merupakan indikasi suku bunga jangka pendek yang diinginkan Bank Indonesia dalam upaya mencapai target inflasi. *BI rate* digunakan sebagai acuan dalam operasi moneter untuk mengarahkan

agar suku bunga SBI 1 bulan hasil lelang operasi pasar terbuka berada disekitar *BI rate*. Selanjutnya suku bunga BI diharapkan mempengaruhi PUAB, suku bunga pinjaman, dan suku bunga lainnya dalam jangka panjang.

### 2.1.5 Inflasi

Inflasi mempengaruhi perekonomian melalui pendapatan, kekayaan, perubahan tingkat dan efisiensi produksi. Inflasi adalah ukuran ekonomi yang memberikan gambaran tentang meningkatnya harga rata-rata barang dan jasa yang diproduksi pada suatu sistem perekonomian (Prihantini, 2010). Menurut Herman (2003), inflasi adalah suatu keadaan yang ditandai dengan peningkatan harga-harga pada umumnya atau turunnya nilai mata uang yang beredar. Indikator inflasi adalah sebagai berikut ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)):

- 1) Indeks Harga Konsumen (IHK) merupakan indikator yang umum digunakan untuk menggambarkan pergerakan harga. Perubahan IHK dari waktu ke waktu menunjukkan pergerakan harga dari paket barang dan jasa yang di konsumsi oleh masyarakat. Tingkat inflasi di Indonesia biasanya diukur dengan IHK.
- 2) Indeks Harga Perdagangan Besar merupakan indikator yang menggambarkan pergerakan harga dari komoditi-komoditi yang diperdagangkan di suatu daerah.

Tingkat inflasi yang tinggi biasanya dikaitkan dengan kondisi ekonomi yang terlalu panas (*overheated*). Artinya, kondisi ekonomi mengalami permintaan atas produk yang melebihi kapasitas penawaran produknya, sehingga harga-harga cenderung mengalami kenaikan. Inflasi yang terlalu tinggi juga akan menyebabkan penurunan daya beli uang (*purchasing power of money*). Di samping itu, inflasi yang tinggi juga bisa mengurangi tingkat pendapatan riil yang diperoleh investor dari investasinya. Sebaliknya jika tingkat inflasi suatu negara mengalami penurunan, maka hal ini akan merupakan sinyal yang positif bagi investor seiring dengan turunnya risiko daya beli uang dan risiko penurunan pendapatan riil.

#### **2.1.6 Penelitian Terdahulu**

Dalam tinjauan ini diuraikan secara ringkas hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan nilai tukar, tingkat suku bunga, dan inflasi. Dengan demikian, hasil penelitian ini akan mengacu pada penelitian yang pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Berikut ini adalah beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, diantaranya adalah:

- 1) Sisi Sadita (2020), penelitian ini membahas mengenai Pengaruh Harga Internasional, Nilai Tukar Rupiah, dan Inflasi Terhadap Ekspor Sawit Di Indonesia Dalam Perspektif Ekonomi Islam Tahun 2014-2019. Dalam penelitian ini menggunakan pengujian hipotesis, pada penelitian ini

menunjukkan bahwa Harga Internasional tidak berpengaruh signifikan terhadap ekspor sawit, Nilai Tukar Rupiah tidak berpengaruh signifikan terhadap ekspor harga sawit, dan Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap ekspor sawit.

- 2) Eka Wulansari, Edy Yulianto, Edriana Pangestuti (2016), yang berjudul Pengaruh Jumlah Produksi, Harga Internasional, Nilai Tukar dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Tingkat Daya Ekspor Kelapa Sawit Indonesia (Studi pada Tahun 2009-2013). Variabel bebas yang diuji dalam penelitian ini yaitu Jumlah Produksi, Harga Internasional, Nilai Tukar, dan Tingkat Suku bunga. Berdasarkan hasil analisis dengan menggunakan metode analisis regresi linier berganda, menunjukkan bahwa Jumlah variabel Produksi, Harga Internasional, dan Nilai Tukar bernilai negative, sedangkan Tingkat Suku Bunga menunjukkan nilai yang positif.
- 3) Widodo, yang berjudul Analisis Pengaruh Indeks Harga Saham Gabungan Regional Asil Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Indonesia. Variabel yang diuji dalam penelitian ini adalah N225, HSI, KS11, STI, dan KLSE dengan metode analisis data regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Indeks NIKKEI 225 (N225), KOSPI (KS11), dan Kuala Lumpur Stock Exchange (KLSE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Indeks Jakarta Composite Index (JKSE) periode Januari 2009 sampai dengan Mei 2017, baik secara simultan maupun secara parsial. Sementara, Indeks HANG SENG (HSI) dan Indeks Strait Times (STI) berpengaruh secara simultan terhadap Indeks JKSE.

Sedangkan secara parsial, HSI dan STI tidak berpengaruh terhadap Indeks JKSE periode Januari 2009 sampai dengan Mei 2017.

- 4) Fitri Ramadani, yang berjudul Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia. Dengan menggunakan variabel Infalsi, Suku Bunga Bi Rate dan Nilai Tukar Rupiah sebagai variabel bebas. Pada penelitian ini menggunakan teknik analisis data regresi linier berganda dan mendapatkan hasil bahwa variabel inflasi tidak berpengaruh terhadap variabel dependen. sedangkan suku bunga, dan nilai tukar rupiah memiliki pengaruh yang positif dan signifikan.
- 5) Dheny Wahyu Fuadi (2009), yang berjudul Analisis Pengaruh Suku Bunga, Volume Perdagangan dan Kurs Terhadap Return Saham Sektor Properti Yang Listed Di BEI. Pada penelitian ini menggunakan variabel tingkat suku bunga, volume perdagangan, dan nilai tukar sebagai variabel bebas dan mendapatkan hasil tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham sektor properti. Hipotesis kedua yang diajukan menyatakan bahwa volume perdagangan berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hasil penelitian ini yang menyatakan bahwa kurs berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap return saham.

## 2.2 Perbedaan Penelitian Ini Dengan Penelitian Sebelumnya

- 1) Pada penelitian Sisi Sadita (2020), dalam penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian sebelumnya yaitu sama-sama menggunakan pengujian hipotesis.
- 2) Pada penelitian Eka Wulansari, Edy Yulianto, Edriana Pangestuti (2016), dalam penelitian sebelumnya variabel yang diuji yaitu Jumlah Produksi, Harga Internasional, Nilai Tukar, dan Tingkat Suku bunga. Sedangkan pada penelitian ini menggunakan variabel Nilai Tukar, Tingkat suku Bunga, dan Inflasi. Selain perbedaan, penelitian ini juga memiliki persamaan dengan penelitian Wulansari, Edy Yulianto, dan Edriana Pangestuti yaitu sama sama menggunakan teknik analisis data linier berganda.
- 3) Pada penelitian Widodo, pada penelitian sebelumnya menggunakan variabel yang diuji dalam penelitian N225, HSI, KS11, STI, dan KLSE. Sedangkan dalam penelitian ini menggunakan variabel Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi.
- 4) Pada penelitian Fitri Ramadani dengan penelitian ini memiliki persamaan pada variabel yaitu sama-sama menggunakan variabel Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi sebagai variabel bebas . Penelitian ini juga memiliki persamaan yaitu memilih perusahaan sektor *Property* untuk penelitian.
- 5) Pada penelitian Dheny Wahyu Fuadi (2009), penelitian sebelumnya menggunakan variabel tingkat suku bunga, volume perdagangan, dan nilai tukar sedangkan pada penelitian ini menggunakan Nilai Tukar,

Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi sebagai variabelnya. Adapun persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama menggunakan perusahaan sektor *Property* yang terdaftar di BEI sebagai objek penelitian.

