



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI TERAPAN

PENGARUH SUKU BUNGA (BI RATE) DAN NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP RETURN SAHAM PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2022-2024



Disusun Oleh:

Najla Amirah / 2104441047

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN
PROGRAM PENDIDIKAN SARJANA TERAPAN
JURUSAN AKUNTANSI POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
TAHUN 2025**



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

SKRIPSI TERAPAN

PENGARUH SUKU BUNGA (BI RATE) DAN NILAI TUKAR RUPIAH TERHADAP RETURN SAHAM PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2022-2024



Disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan dari
Politeknik Negeri Jakarta

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

Disusun Oleh:

Najla Amirah / 2104441047

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN
PROGRAM PENDIDIKAN SARJANA TERAPAN
JURUSAN AKUNTANSI POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
TAHUN 2025**



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Najla Amirah

NIM : 2104441047

Program Studi : Manajemen Keuangan

Jurusan : Akuntansi

Menyatakan bahwa yang dituliskan di dalam Skripsi ini adalah hasil karya sendiri bukan jiplakan (plagiasi) karya orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat, gagasan atau temuan orang lain yang terdapat di dalam Skripsi ini telah saya kutip dan saya rujuk sesuai dengan etika ilmiah. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.



Najla Amirah

NIM. 2104441047



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama Penyusun : Najla Amirah
NIM : 2104441047
Program Studi : Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return* Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pengaji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Program Studi Manajemen Keuangan Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.

DEWAN PENGUJI

Ketua Pengaji : Annisa Alifa Ramadhani, S.E., M.Si

Anggota Pengaji : Fatimah S.E., M.M

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 1 Juli 2025

DISAHKAN OLEH KETUA JURUSAN AKUNTANSI
**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M.

NIP. 196404151990032002



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Najla Amirah
Nomor Induk Mahasiswa : 2104441047
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Pengaruh Suku Bunga (*BI Rate*) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024*

Disetujui oleh

Pembimbing


FATIMAH S.E., M.M.
NIP. 196312231990032010
**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**

KPS Program Studi



Lini Ingriyani, S.T., M.M.

NIP. 199310202024062001



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Proses penyusunan skripsi ini merupakan perjalanan yang penuh tantangan, mulai dari perumusan ide, pengumpulan dan pengolahan data, hingga penulisan laporan akhir semuanya menjadi pengalaman berharga dalam proses pembelajaran peneliti.

Skripsi yang berjudul “**Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return* Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate Periode 2022–2024**” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Program Studi Manajemen Keuangan, Politeknik Negeri Jakarta.

Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini.

Dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, peneliti menyampaikan apresiasi kepada:

1. Bapak Dr. Syamsurizal, S.E., M.M. selaku Direktur Politeknik Negeri Jakarta.
2. Ibu Dr. Sabar Warsini, S.E., M.M. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta.
3. Ibu Lini Ingriyani, S.T., M.M. selaku Ketua Program Studi Manajemen Keuangan Politeknik Negeri Jakarta
4. Ibu Fatimah S.E., M.M. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktu, bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berarti selama proses penyusunan skripsi ini



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

5. Seluruh dosen dan sivitas akademika Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Jakarta khususnya Program Studi Manajemen Keuangan yang telah memberikan peneliti berbagai ilmu selama melaksanakan perkuliahan.
6. Kepada almarhum Ayahanda tercinta Bapak Novri Susanto, terima kasih atas segala cinta, nilai hidup, dan keteladanan yang Bapak tanamkan semasa hidup. Meski raga tak lagi bersama, semangat dan nasihat Bapak selalu hadir dalam setiap langkah peneliti. Doa-doa terbaik peneliti senantiasa mengiringi di setiap hembusan napas, semoga Allah SWT menempatkan Bapak di tempat terbaik di sisi-Nya. Karya ini peneliti persembahkan sebagai wujud cinta dan penghormatan untuk Bapak, yang menjadi bagian dari setiap keberhasilan dalam hidup ini.
7. Bidadari surgaku Ibu Nurita Riana, sosok luar biasa yang selalu menjadi sumber kekuatan dalam hidup peneliti. Terima kasih atas cinta yang tulus, doa yang tak pernah putus, dan ketegaran yang Ibu tunjukkan dalam setiap langkah peneliti. Dalam diam Ibu mendoakan, dalam lelah Ibu tetap menguatkan. Tidak ada kata yang cukup untuk membalas semua pengorbanan dan kasih sayang Ibu. Skripsi ini peneliti persembahkan sebagai bentuk kecil dari rasa terima kasih dan cinta yang tak terhingga.
8. Terima kasih yang tulus peneliti sampaikan kepada sahabat seperjuangan Aldena Gustia Ranny, S.Tr.M., Hanum Ahsibna Maudiyah, S.Tr.M., dan Sabrina Faiza Jasmine, S.Tr.M., yang telah menjadi teman berjuang sejak awal masa kuliah pada tahun 2021 hingga titik ini. Kehadiran kalian dalam proses akademik maupun pribadi menjadi bagian yang sangat berarti dalam perjalanan ini. Terima kasih atas semangat, dukungan, tawa, dan cerita-cerita luar biasa yang mewarnai masa kuliah. *See you on top, guys!*
9. *Last but not least*, terima kasih untuk Najla Amirah, diri ini sendiri, yang telah bertahan, berjuang, dan tidak menyerah meski melalui banyak rasa lelah, ragu, dan tekanan. Terima kasih telah memilih untuk terus melangkah walau terkadang harus berjalan perlahan. Skripsi ini bukan hanya tentang pencapaian akademik, tetapi juga tentang keberanian untuk tumbuh dan menghadapi proses. Semoga segala usaha dan pembelajaran ini menjadi bekal yang berharga untuk perjalanan hidup ke depan.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi, metode, maupun penyampaian. Oleh karena itu, peneliti membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan ke depannya. Besar harapan peneliti bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat, tidak hanya sebagai referensi akademik, tetapi juga sebagai bahan pertimbangan bagi para investor, akademisi, maupun praktisi di bidang keuangan dan investasi.

Depok, 1 Juli 2025

Najla Amirah

Najla Amirah
2104441047





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademis Politeknik Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Najla Amira
NIM	:	2104441047
Program Studi	:	Manajemen Keuangan
Jurusan	:	Akuntansi
Jenis Karya	:	Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Politeknik Negeri Jakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return* Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024.

Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Politeknik Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia atau mengformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 1 Juli 2025

Yang menyatakan

Najla Amira

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap *Return* Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024

NAJLA AMIRAH

Program Studi Manajemen Keuangan

ABSTRAK

Perkembangan investasi di pasar modal terus menunjukkan peningkatan, salah satunya pada sektor properti dan real estate. Sektor ini dipilih karena memiliki karakteristik yang dinamis dan sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro. Properti juga menjadi salah satu instrumen investasi jangka panjang yang menjanjikan, namun rentan terhadap faktor-faktor eksternal seperti suku bunga dan nilai tukar. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh suku bunga dan nilai tukar terhadap *return* saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024. Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan regresi linear berganda. Variabel independen dalam penelitian ini adalah suku bunga (X_1) dan nilai tukar (X_2), sedangkan *return* saham (Y) sebagai variabel dependen. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan jumlah sampel sebanyak 17 perusahaan selama 6 semester, menghasilkan 102 observasi. Hasil uji parsial (t) menunjukkan bahwa suku bunga dan nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sementara hasil uji simultan (F) juga menunjukkan pengaruh signifikan kedua variabel terhadap *return* saham. Nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,068 menunjukkan bahwa 6,8% variasi *return* saham dapat dijelaskan oleh suku bunga dan nilai tukar, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian ini.

Kata kunci: *Return* Saham, Suku Bunga, Nilai Tukar



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

The Effect of Interest Rate (BI Rate) and Exchange Rate on Stock Return in the Property and Real Estate Sector Listed on the Indonesia Stock Exchange for the Period 2022–2024

NAJLA AMIRAH

Financial Management

ABSTRACT

Investment growth in the capital market continues to show a significant increase, one of which is in the property and real estate sector. This sector was chosen due to its dynamic characteristics and sensitivity to macroeconomic changes. Property is also considered a promising long-term investment instrument but remains vulnerable to external factors such as interest rates and exchange rates. This study aims to analyze the effect of interest rates and exchange rates on stock returns in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2022–2024 period. The research method used is a quantitative approach with multiple linear regression analysis. The independent variables in this study are interest rate (X_1) and exchange rate (X_2), while the dependent variable is stock return (Y). The sampling technique used is purposive sampling, resulting in 17 companies observed over 6 semesters, with a total of 102 observations. The partial test (t-test) results show that both interest rate and exchange rate have a significant effect on stock return. The simultaneous test (F-test) also indicates a significant effect. The Adjusted R Square value of 0.068 means that 6.8% of the variation in stock return is explained by interest rate and exchange rate, while the rest is influenced by other factors outside this model.

Keywords: Stock Return, Interest Rate, Exchange Rate



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian	5
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Sistematika Penulisan Skripsi	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Landasan Teori	9
2.2 Penelitian Terdahulu	13
2.3 Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis	22
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1 Jenis Penelitian	25
3.2 Objek Penelitian	25
3.3 Metode Pengambilan Sampel	25
3.4 Jenis dan Sumber Data Penelitian	26
3.5 Metode Pengumpulan Data Penelitian	26
3.6 Metode Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
4.1 Hasil Penelitian	30
4.2 Pembahasan	37



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V PENUTUP	42
5.1 Kesimpulan.....	42
5.2 Saran	42
DAFTAR PUSTAKA.....	44
LAMPIRAN.....	47





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kurs Tengah 2021-2024	3
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	13
Tabel 2. 2 Analisis Criticize	18
Tabel 4. 1 Hasil Seleksi Pemilihan Sample.....	30
Tabel 4. 2 Daftar Sample Perusahaan	30
Tabel 4. 3 Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	31
Tabel 4. 4 Hasil Uji Normalitas One Sample Kolmogorov Smirnov.....	33
Tabel 4. 5 Hasil Uji Multikolinearitas	34
Tabel 4. 6 Hasil Uji Heteroskedastisitas	34
Tabel 4. 7 Hasil Uji Regresi Linear Berganda	35
Tabel 4. 8 Hasil Uji F (Simultan)	36
Tabel 4. 9 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	37

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Suku Bunga Acuan	2
Gambar 1. 2 Tren Indeks IDXPROPERT	4
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran	22





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Perhitungan Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Return Saham 47





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal dapat mempengaruhi kondisi ekonomi nasional karena mencerminkan kondisi makroekonomi dan ekspektasi investor terhadap berbagai sektor industri termasuk sektor properti dan real estate. Sektor properti dan real estate termasuk sektor unggulan dalam perekonomian Indonesia (Kemenko Perekonomian RI, 2023). Sektor ini berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi dalam investasi, membuka peluang kerja, serta meningkatkan permintaan terhadap berbagai industri pendukung seperti konstruksi dan perbankan. Namun, sektor ini sangat ditentukan oleh suku bunga dan nilai tukar sebagai bagian dari aspek ekonomi yang berpengaruh pada investasi, biaya pendanaan, serta kinerja perusahaan sektor ini (Cahya et al., 2018). Kinerja sektor properti ini pada akhirnya tercermin dalam fluktuasi harga saham dan *return* yang diterima oleh investor. *Return* saham menjadi indikator utama bagi investor untuk menilai potensi keuntungan dan risiko bisa aktivitas investasi pada perusahaan-perusahaan di sektor ini (brights.id, 2024).

Akibat fluktuasi suku bunga dan nilai tukar rupiah, sektor properti mengalami tantangan yang cukup besar di tahun 2022-2024. Bank Indonesia (BI) meningkatkan besaran suku bunga acuan dari 3,50% menjadi 3,75% pada Agustus 2022 hal ini memperlihatkan dinamika kondisi ekonomi saat itu. Kenaikan ini berlanjut secara bertahap hingga mencapai 5,75% pada Januari 2023. Sejak saat itu, suku bunga acuan dipertahankan di level 5,75% hingga setidaknya Mei 2023. Kenaikan ini dilakukan sebagai respons terhadap tekanan eksternal serta untuk menjaga arus modal asing agar tidak semakin keluar dari Indonesia. Sektor ini sangat terkena dampak dari adanya kenaikan BI Rate. Di tahun 2023, sektor properti menghadapi perlambatan, dengan permintaan properti residensial yang masih cenderung rendah, terutama di segmen menengah dan bawah yang paling sensitif terhadap perubahan suku bunga (Otoritas Jasa Keuangan, 2023). Pertama,

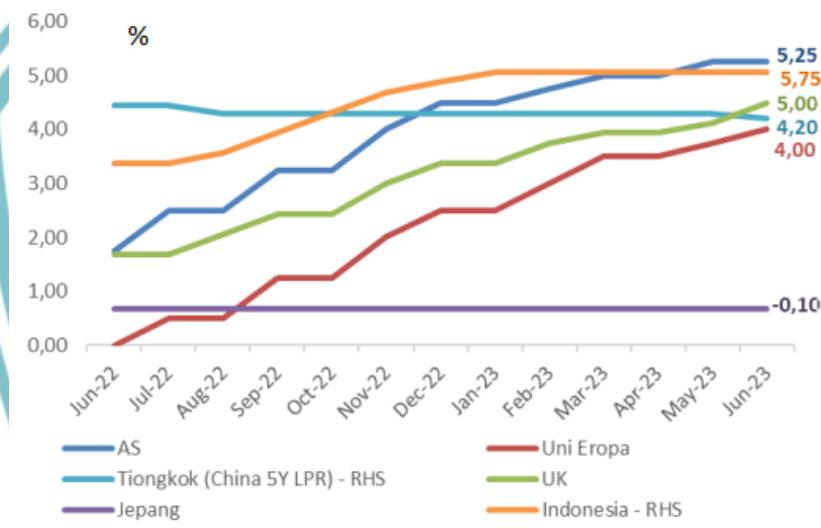


© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengalami peningkatan, yang menyebabkan penurunan daya beli masyarakat terhadap produk properti. Semakin tinggi suku bunga, semakin mahal cicilan KPR, sehingga permintaan terhadap properti mengalami perlambatan. Kedua, pengembang properti menghadapi kenaikan biaya pendanaan proyek akibat meningkatnya suku bunga pinjaman dari perbankan. Biaya pendanaan yang lebih tinggi ini dapat menghambat ekspansi bisnis pengembang serta mengurangi margin keuntungan perusahaan (Aesia-Kementerian Keuangan RI, 2024). Secara tidak langsung, hambatan ini menurunkan profitabilitas dan mengurangi daya tarik saham sektor properti, sehingga berdampak negatif pada *return* saham yang diterima oleh investor.



Gambar 1. 1 Suku Bunga Acuan

Sumber : Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Laporan Surveillance Perbankan Indonesia (LSPI)*
Triwulan II 2023. Diolah dari Reuters.

Aspek ekonomi lainnya yang berdampak pada sektor properti di Indonesia adalah nilai tukar terhadap dolar AS. Depresiasi rupiah terhadap dolar AS berdampak pada peningkatan biaya impor material konstruksi, seperti besi, baja, dan semen, yang sebagian besar masih bergantung pada pasar luar negeri (Miftahudin, 2024). Kenaikan harga bahan baku ini meningkatkan beban produksi bagi pengembang properti, sehingga dapat mengurangi profitabilitas perusahaan. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), sepanjang tahun 2021-2024, nilai tukar indonesia mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Sebagaimana tersaji dalam



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

tabel 1.1 memperlihatkan pelemahan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS dari Rp14.269/USD pada 2021 menjadi Rp15.731/USD pada 2022, sebelum sedikit menguat ke Rp15.416/USD pada 2023. Kemudian di tahun 2024, rupiah kembali melemah ke Rp16.851,32 per USD. Fluktuasi ini menyebabkan utang perusahaan properti yang memiliki utang dalam mata uang asing meningkat dan juga berisiko pada penurunan daya beli masyarakat terhadap properti. Kondisi tersebut turut menurunkan kepercayaan investor dan meningkatkan risiko investasi, sehingga nilai saham dapat mengalami penurunan dan *return* saham menjadi tidak stabil.

Tabel 1. 1 Kurs Tengah 2021-2024

Mata Uang Asing	Kurs Tengah Beberapa Mata Uang Asing Terhadap Rupiah di Bank Indonesia dan Harga Emas di Jakarta (Rupiah)			
	2021	2022	2023	2024
Dollar Australian	10.343,60	10.580,68	10.565,38	10.081,88
Euro	16.126,84	16.712,63	17.139,52	16.851,32
Pound sterling Inggris	19.200,38	18.925,98	19.760,25	20.332,61
Dollar Hongkong	1.829,84	2.018,56	1.972,71	2.082,02
Yen Jepang	123,89	117,57	10.954,71	102,36
Ringgit Malaysia	3.416,1	3.556,25	3.342,23	3.616,48
Dollar Singapura	10.533,76	11.659,08	11.711,64	11.919,34
Dollar Amerika	14.269	15.731	15.416	16.162
Emas ¹	-	-	-	-
Gulden Belanda	-	-	-	-

Sumber : <https://www.bps.go.id>

Adanya kenaikan suku bunga dan depresiasi rupiah memberikan pengaruh yang besar pada kinerja sektor properti dan real estate. Penurunan laba perusahaan dipengaruhi oleh kenaikan beban bunga dan biaya modal yang disebabkan oleh kenaikan suku bunga. Dari melemahnya harga saham dapat menunjukkan adanya penurunan laba perusahaan dan juga berdampak pada pelemahan tingkat *return* saham (Riantani & Tambunan, 2013 dalam Permaysinta & Sawitri, 2021). Sementara itu, investor akan memilih berinvestasi ke dalam mata uang asing apabila terjadinya depresiasi rupiah dibandingkan berinvestasi ke surat berharga karena ketika harga saham mengalami penurunan, tingkat permintaan terhadap saham cenderung ikut menurun. (Permaysinta & Sawitri, 2021). Berdasarkan gambar 1.2 grafik IDXPROPERT pada 2022-2024, menunjukkan tren penurunan saat suku bunga naik dan mengalami volatilitas tinggi akibat pelemahan rupiah serta ekspektasi kebijakan moneter. Pergerakan ini mencerminkan bahwa *return* saham sektor properti sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro serta keputusan investasi investor di pasar modal. *Return* saham tidak hanya mencerminkan

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

performa perusahaan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh dinamika pasar terhadap kebijakan suku bunga dan pergerakan nilai tukar.



Gambar 1. 2 Tren Indeks IDXPROPERT

Sumber : tradingview.com

Hasil penelitian Mourine dan Septina (2021) menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham di sektor farmasi pada periode 2015-2020. Penurunan *return* saham di sektor farmasi disebabkan dari adanya investor yang memilih untuk berinvestasi ke instrumen lain yang memiliki risiko yang lebih rendah contohnya adalah deposito. Namun, untuk hasil nilai tukar tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham sektor farmasi. Hal tersebut terjadi karena pergerakan nilai tukar relatif stabil serta peran BI dalam mengendalikan fluktuasi nilai tukar sehingga tidak terlalu berdampak pada keputusan investasi di sektor farmasi.

Sementara itu, hasil penelitian Saputri et al. (2020) menunjukkan perbedaan hasil khususnya di sektor pertanian dan pertambangan. Diperoleh bahwa suku bunga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham di kedua sektor tersebut. Suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada kedua sektor ini karena perusahaan lebih memilih menggunakan sumber pendanaan lain yang lebih efisien sehingga dampak kenaikan suku bunga terhadap profitabilitas dan *return* saham menjadi tidak begitu besar. Temuan dalam penelitian ini juga memperlihatkan adanya hubungan negatif yang signifikan antara nilai tukar



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

dan *return* saham di sektor pertanian serta pertambangan. Melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar AS mendorong kenaikan biaya produksi, khususnya bagi perusahaan yang mengandalkan impor material yang mengakibatkan turunnya laba dan *return* saham.

Terdapat ketidakkonsistenan di penelitian sebelumnya dalam meneliti pengaruh suku bunga dan nilai tukar terhadap *return* saham di berbagai sektor. Suku bunga berpengaruh signifikan terhadap *return* saham di sektor farmasi, tetapi tidak berpengaruh signifikan di sektor pertanian dan pertambangan. Sebaliknya, nilai tukar tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham di sektor farmasi, namun berpengaruh negatif signifikan di sektor pertanian dan pertambangan. Dengan mempertimbangkan perbedaan karakteristik sektor properti dibandingkan sektor farmasi, pertanian, dan pertambangan, maka penelitian selanjutnya tetap diperlukan guna menelusuri lebih jauh dampak nilai tukar dan suku bunga terhadap *return* saham. Atas dasar pertimbangan tersebut, peneliti terdorong untuk menyusun sebuah penelitian dengan judul **“Pengaruh Suku Bunga (BI Rate) dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Return Saham Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Dari latar belakang tersebut diketahui bahwa akibat adanya fluktuasi suku bunga dan nilai tukar menyebabkan permasalahan yang cukup besar di sektor properti dan real estate periode 2022-2024. Kenaikan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh BI turut mendorong naiknya suku bunga KPR dan biaya pendanaan bagi pengembang properti. Kondisi ini kemudian berdampak pada melambatnya permintaan pasar dan menurunnya tingkat profitabilitas perusahaan dalam sektor tersebut. Selain itu, ketika nilai tukar rupiah melemah terhadap dolar AS, biaya impor material konstruksi melonjak dan utang perusahaan properti yang berbasis valuta asing pun ikut membengkak yang kemudian berimbas pada turunnya daya beli dan performa perusahaan. Kedua faktor ekonomi makro ini berisiko menurunkan laba perusahaan dan berdampak pada penurunan *return* saham sektor properti. Dengan demikian, penting untuk meneliti bagaimana pengaruh suku



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

bunga (*BI Rate*) dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024.

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Apakah ada pengaruh suku bunga (*BI Rate*) terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024?
2. Apakah ada pengaruh nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024?
3. Apakah ada pengaruh secara simultan antara suku bunga (*BI Rate*) dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh suku bunga (*BI Rate*) terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024
2. Untuk menganalisis pengaruh nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024
3. Untuk menganalisis pengaruh secara simultan antara suku bunga (*BI Rate*) dan nilai tukar rupiah terhadap *return* saham pada sektor properti dan real estate periode 2022-2024

1.5 Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian yang telah disampaikan, peneliti membagi menjadi dua manfaat, yaitu manfaat dari sisi teoritis dan praktik.

1.5.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi terhadap pengembangan literatur di bidang manajemen keuangan, khususnya dalam memahami hubungan antara suku bunga (*BI Rate*), nilai tukar rupiah, dan *return* saham. Dengan fokus pada sektor properti dan real estate di Indonesia periode 2022-2024, penelitian ini dapat memperkaya wawasan mengenai dampak volatilitas suku bunga dan nilai tukar terhadap kinerja saham sektor yang sensitif terhadap kondisi makroekonomi.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

1.5.2 Manfaat Praktis

1. Peneliti : peneliti dapat mengembangkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai keterkaitan antara variabel makroekonomi dan pasar modal. Selain itu, adanya penelitian ini juga melatih keterampilan analisis data, pemecahan masalah, serta kemampuan menulis ilmiah yang dapat bermanfaat dalam pengembangan karier akademik maupun profesional di masa depan.
2. Investor : informasi yang diberikan memiliki peran strategis bagi investor, terutama dalam menilai potensi dan risiko investasi di sektor properti dan real estate. Investor mampu mengetahui bagaimana perubahan suku bunga dan nilai tukar rupiah mempengaruhi *return* saham, oleh karena itu hal ini digunakan sebagai acuan untuk menyusun strategi investasi yang lebih efisien dan menyusun portofolio lebih terencana.
3. Mahasiswa : penelitian ini memberikan peluang bagi mahasiswa untuk mengeksplorasi lebih jauh kaitan antara fluktuasi suku bunga serta nilai tukar dengan *return* saham di sektor properti dan real estate. Tak hanya itu, penelitian ini juga dapat menjadi landasan awal bagi penelitian berikutnya, yang mungkin dilakukan pada sektor lain atau dengan jangka waktu analisis yang lebih luas.

1.6 Sistematika Penulisan Skripsi

Penelitian ini secara keseluruhan terdiri dari lima bab, dan sistematika penulisan adalah cerminan dari alur pemikiran peneliti dari awal sampai akhir. Adapun urutan sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, Bab satu menjelaskan secara rinci alasan dan konteks yang melatarbelakangi pemilihan topik penelitian, terutama yang berkaitan dengan isu *return* saham. Bab ini juga mencakup perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat yang diharapkan, pertanyaan penelitian yang diajukan, serta susunan sistematika penulisan sebagai panduan pembaca dalam memahami isi penelitian secara menyeluruh.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Bab dua menjelaskan landasan teori yang memiliki kaitan dengan judul skripsi, yaitu mengenai Suku Bunga (*BI Rate*), Nilai Tukar Rupiah, *Return Saham*. Selanjutnya terdapat kerangka penelitian, hipotesis penelitian, serta analisis *compare*, *contrast*, *criticize*, *synthesis*, dan *summarize*.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB III METODE PENELITIAN, Bab tiga menjelaskan metodologi penelitian, termasuk jenis penelitian, objeknya, teknik pengambilan sampel, jenis dan sumbernya, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, Bab empat menyajikan hasil pengolahan dan analisis data secara sistematis dan mudah dipahami dengan tabel, grafik, dan penjelasannya. Terdapat diskusi tentang temuan dengan mengaitkannya dengan teori yang dibahas di bab sebelumnya dan membandingkannya dengan temuan penelitian lain. Di bagian ini juga dijelaskan makna dari hasil penelitian dan alasan mengapa hipotesis diterima atau ditolak. Ini juga mencakup dampak atau konsekuensi yang mungkin ditimbulkan oleh temuan penelitian pada dunia akademik dan praktik investasi.

BAB V PENUTUP, Bab lima memuat ringkasan hasil utama dari penelitian serta menjawab rumusan masalah yang telah diajukan. Di samping itu, juga disampaikan beberapa rekomendasi yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang tertarik untuk melanjutkan atau memperluas pembahasan terkait topik ini.

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana *pengaruh* suku bunga dan nilai tukar, baik secara parsial maupun simultan, terhadap return saham pada subsektor real estate selama periode 2022 hingga 2024. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, berikut ini disampaikan kesimpulan dari penelitian tersebut:

1. Temuan penelitian menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan dalam memengaruhi *return* saham pada sektor properti dan real estate selama tahun 2022 hingga 2024. Kecenderungan yang teramat adalah, ketika suku bunga mengalami kenaikan, *return* saham turut mengalami peningkatan dalam periode tersebut. Hal ini mencerminkan adanya hubungan positif antara keduanya.
2. Nilai tukar rupiah juga terbukti secara statistik memengaruhi *return* saham secara signifikan. Dalam hal ini, hubungan yang terbentuk bersifat negatif, yang berarti bahwa ketika rupiah mengalami depresiasi, pergerakan *return* saham pada sektor properti dan real estate cenderung menurun selama periode pengamatan.
3. Pengaruh simultan dari kedua variabel, yaitu suku bunga dan nilai tukar, mengindikasikan bahwa keduanya secara bersama-sama memiliki dampak yang berarti terhadap perubahan *return* saham sektor properti dan real estate. Dengan demikian, perubahan pada kedua indikator makroekonomi ini sebaiknya tidak diabaikan oleh investor maupun pengambil keputusan, karena dapat memengaruhi arah pergerakan pasar secara keseluruhan.

5.2 Saran

Untuk memperkaya hasil di masa mendatang, penelitian berikutnya diharapkan mampu memasukkan tambahan variabel makroekonomi, seperti inflasi, pertumbuhan domestik bruto (PDB), indeks harga konsumen (IHK), atau nilai



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

ekspor impor yang juga berpotensi mempengaruhi *return* saham. Selain itu, penelitian ini hanya berfokus pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Oleh karena itu, diharapkan untuk meneliti di sektor lain atau membandingkan antara beberapa sektor agar dapat memperluas penelitian dan memberikan gambaran hubungan faktor makroekonomi dengan *return* saham yang lebih mendalam. Penelitian selanjutnya juga diharapkan untuk memperpanjang periode penelitian agar tren jangka panjang dan perubahan kondisi ekonomi yang lebih beragam bisa terlihat dengan lebih jelas. Dengan begitu, hasil penelitian akan menjadi lebih kaya dan menggambarkan dinamika pasar yang mungkin belum sepenuhnya tergambar dalam periode yang lebih pendek.





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR PUSTAKA

- Adriani, A., & Nurjihan, L. (2020). Earning Per Share, Sinyal Positif Bagi Investor Saham Syariah? *Proceeding of National Conference on Accounting & Finance*, 2, 47–59. <https://doi.org/10.20885/ncaf.vol2.art5>
- Aesia-Kementerian Keuangan RI. (2024). *Dampak Tingginya Suku Bunga Pada Pasar Properti*. Aesia-Kementerian Keuangan RI. <https://aesia.kemenkeu.go.id/investasi-properti/properti/dampak-tingginya-suku-bunga-pada-pasar-properti-141.html>
- Amruddin, Priyanda, R., Agustina, T. S., Ariantini, N. S., Rusmayani, N. G. A. L., Aslindar, D. A., Ningsih, K. P., Wulandari, P., Yuniaty, I., Untari, I., Mujiani, S., & Wicaksono, D. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif* (F. Sukmawati, Ed.). Pradina Pustaka.
- Bank Indonesia. (2024). *Memahami Suku Bunga Acuan BI: Kunci Ambil Keputusan Keuangan yang Tepat*. Bi.Go.Id. <https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/cerita-bi/Pages/data-suku-bunga-bi-saat-ini.aspx>
- brights.id. (2024). *Return Saham : Pengertian, Jenis & Cara Menghitungnya*. <https://www.brights.id/id/blog/return-saham>
- Cahya, P. F. P., Suwendra, I. W., & Yudiaatmaja, F. (2018). Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti Dan Real Estate Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia. *Bisma: Jurnal Manajemen*, 4(1), 59–66. <http://repository.radenfatah.ac.id/9370/1/DINA%2813190062%29.pdf>
- Christine, D., Apriwandi, & Rachmat Hidayat. (2023). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham. *Jurnal Ekuilnomi*, 5(2), 237–244. <https://doi.org/10.36985/ekuilnomi.v5i2.713>
- Daniar, D., & Hakim, A. D. M. (2024). Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, Inflasi, dan Volume Perdagangan Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Perbankan di Bursa Efek Indonesia. *EKOMA : Jurnal Ekonomi*, 3(3), 1144–1151. <https://doi.org/https://doi.org/10.56799/ekoma.v3i3.3228>
- Elisah, & Purwoko, G. D. (2024). *Pengaruh Inflasi , Suku Bunga dan Nilai Tukar terhadap Return Saham pada Sub-sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023*. 4(2). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32493/jmw.v4i2.42453>
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 25* (9th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hardani, Auliya, N. H., Andriani, H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. In H. Abadi (Ed.), *Revista Brasileira de Linguística Aplicada* (1st ed., Vol. 5, Issue 1). CV. Pustaka Ilmu.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Kemenko Perekonomian RI. (2023). *Menko Airlangga: Indonesia Telah Menjadi Tujuan Investasi Properti Terbaik di Dunia*. Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. www.ekon.go.id
- Manurung, E., & Syah, N. (2021). Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah dan Return on Equity Mempengaruhi Harga Saham Di Bursa Efek Indonesia? *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing*, 8(1), 27–35. <https://doi.org/https://doi.org/10.55963/jraa.v8i1.379>
- Miftahudin, H. (2024). *Duh! Rupiah Terus-terusan Ambruk, Industri Konstruksi Mulai Kewalahan*. Medcom.Id. <https://www.medcom.id/ekonomi/bisnis/9K5AlelK-duh-rupiah-terus-terusan-ambruk-industri-konstruksi-mulai-kewalahan?>
- Mourine, A., & Septina, F. (2021). Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Struktur Modal terhadap Return Saham Perusahaan Sektor Farmasi. *Jurnal Ekonomi & Manajemen Universitas Bina Sarana Informatika*, 21(1), 10–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.31294/jp.v21i1>
- Nuraini, A. (2019). Pengaruh Rasio Profitabilitas, Leverage, Dan Nilai Pasar Terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 8(6), 1–17.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Laporan Surveillance Perbankan Indonesia LSPI TW II 2023*.
- Permaysinta, E., & Sawitri, A. P. (2021). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Return Saham. *Jurnal Neraca: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Ekonomi Akuntansi*, 5(1), 41. <https://doi.org/10.31851/neraca.v5i1.5630>
- Pranadipta, R., & Natsir, K. (2023). Financial, Non-Financial, and Macro-Economic Factors That Affect the First Day Profit Rate When Conducting Initial Public Offering. *International Journal of Application on Economics and Business (IJAEB)*, 1(2), 276–289. <https://doi.org/10.24912/ijaeb.v1i2.276-289>
- Pratiwi, P. E., & Indrawati, T. (2024). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di LQ45 Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2022. *JEBS (Jurnal Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial)*, 2(2), 105–114.
- Qotrunnada, E. A., Indarti, I., & Aditya, E. M. (2021). Pengaruh Nilai Tukar, Net Profit Margin, Return on Assets, Dan Inflasi Terhadap Return Saham. *Management and Accounting Expose*, 4(1), 55–63. <https://doi.org/10.36441/mae.v4i1.245>
- Sahdiah, F. H., & Komara, E. F. (2022). Penggunaan Arbitrage Pricing Theory untuk Menganalisis Return Saham pada Perusahaan Sub Sektor Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2021 (The Use of Arbitrage Pricing Theory to Analise Return Stock at the Registered Sub-Sect. *Jurnal Pemberdayaan Ekonomi*, 2(1), 1–13. <https://doi.org/https://doi.org/10.35912/rambis.v2i1.956>

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- Saputri, D., Tahmat, Garnia, E., & Rizal, D. (2020). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Produk Domestik Bruto Terhadap Return Saham Sektor Pertanian dan Sektor Pertambangan Periode 2009-2019. *JEMPER (Jurnal Ekonomi Manajemen Perbankan)*, 2, 112–120. <https://doi.org/https://doi.org/10.32897/jemper.v2i2.418>
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Suriyani, N. K., & Sudiartha, G. M. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi, dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 7(6), 3172–3200. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/EJMUNUD.2018.v7.i06.p12>
- Wijayanti, D., & Sishadiyati, S. (2020). Analisis Suku Bunga, Kurs dan Inflasi terhadap Return Saham Blue Chip Sektor Perbankan. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 3(1), 34–38. <https://doi.org/10.33005/jdep.v3i1.102>



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Perhitungan Suku Bunga, Nilai Tukar, dan *Return* Saham

Emiten	Suku Bunga	Nilai Tukar	<i>Return</i> Persemester
APLN	0,04	14450	-0,017
	0,05	15250	0,061
	0,04	15055	-0,014
	0,05	15419	-0,011
	0,06	15915	-0,064
	0,06	15796	0,028
ASRI	0,04	14450	0,010
	0,05	15250	-0,007
	0,06	15055	0,022
	0,06	15419	-0,015
	0,06	15915	-0,041
	0,06	15796	0,033
BEST	0,04	14450	0,018
	0,05	15250	0,016
	0,06	15055	0,043
	0,06	15419	-0,029
	0,06	15915	-0,060
	0,06	15796	0,018
BKSL	0,04	14450	-0,023
	0,05	15250	0,004
	0,06	15055	0,004
	0,06	15419	0,002
	0,06	15915	-0,072
	0,06	15796	0,170
BSDE	0,04	14450	-0,015
	0,05	15250	0,002
	0,06	15055	0,030
	0,06	15419	0,000
	0,06	15915	-0,020
	0,06	15796	0,007
CTRA	0,04	14450	-0,016
	0,05	15250	0,016
	0,06	15055	0,021
	0,06	15419	0,018
	0,06	15915	-0,004
	0,06	15796	-0,018

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Emiten	Suku Bunga	Nilai Tukar	Return Persemester
DILD	0,04	14450	-0,014
	0,05	15250	0,034
	0,06	15055	0,061
	0,06	15419	-0,028
	0,06	15915	-0,030
	0,06	15796	0,001
DMAS	0,04	14450	-0,029
	0,05	15250	0,001
	0,06	15055	0,012
	0,06	15419	-0,008
	0,06	15915	-0,008
	0,06	15796	-0,006
KIJA	0,04	14450	-0,001
	0,05	15250	-0,020
	0,06	15055	-0,009
	0,06	15419	0,002
	0,06	15915	-0,018
	0,06	15796	0,079
LPCK	0,04	14450	-0,017
	0,05	15250	-0,007
	0,06	15055	-0,003
	0,06	15419	-0,027
	0,06	15915	-0,071
	0,06	15796	0,018
LPKR	0,04	14450	-0,037
	0,05	15250	-0,052
	0,06	15055	0,029
	0,06	15419	0,009
	0,06	15915	-0,082
	0,06	15796	0,113
MDLN	0,06	14450	0,059
	0,06	15250	-0,032
	0,04	15055	0,000
	0,05	15419	-0,038
	0,06	15915	-0,034
	0,06	15796	0,008
MMLP	0,04	14450	-0,026
	0,05	15250	0,014
	0,06	15055	-0,019
	0,06	15419	-0,051
	0,06	15915	0,019
	0,06	15796	0,082

© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Emiten	Suku Bunga	Nilai Tukar	<i>Return Persemester</i>
MTLA	0,04	14450	-0,035
	0,05	15250	0,016
	0,06	15055	0,021
	0,06	15419	-0,009
	0,06	15915	0,024
	0,06	15796	0,011
PUDP	0,04	14450	0,006
	0,05	15250	0,005
	0,06	15055	0,113
	0,06	15419	0,023
	0,06	15915	-0,036
	0,06	15796	0,052
PWON	0,04	14450	0,007
	0,05	15250	-0,004
	0,06	15055	0,012
	0,06	15419	-0,010
	0,06	15915	-0,034
	0,06	15796	0,020
SMRA	0,04	14450	-0,056
	0,05	15250	0,011
	0,06	15055	0,018
	0,06	15419	-0,018
	0,06	15915	-0,023
	0,06	15796	0,005



POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA