

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2017**

**Syachna Maheswari Putri<sup>1</sup>, Maryono<sup>2</sup>, Batara Daniel Bagana<sup>3</sup>**

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang  
yachnamhswr@gmail.com maryono@edu.unisbank.ac.id

**ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang mempublikasikan laporan keuangannya pada tahun 2015-2017. Teknik penentuan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria yang telah ditentukan yaitu perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, mempublikasikan laporan keuangan, dan menyajikan laporan keuangan secara lengkap serta laporan harga saham. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 157 perusahaan sektor property dan real estate.*

*Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Suku Bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan. Price Book Value (PBV) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Return On Asset (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.*

**Kata kunci :** *Inflasi, Suku Bunga, Price Book Value, Return On Asset, dan Harga Saham.*

**1. PENDAHULUAN**

Indonesia mengalami krisis ekonomi pada tahun 1997, hal itu menyebabkan kegiatan ekonomi di pasar modal mengalami gangguan, bahkan mengalami kerugian. Untuk mengatasi kerugian tersebut pemerintah harus melakukan perbaikan dengan cepat, sedangkan untuk melakukan perbaikan dengan cepat diperlukan biaya yang besar. Demi pengembangan ekonomi yang lebih baik lagi, pemerintah menetapkan kebijakan dengan memilih pasar modal sebagai alternatif, karena pasar modal sangat berperan dalam pembangunan ekonomi. Pasar modal merupakan tempat bertemu antara pembeli dan penjual dengan risiko untung dan rugi. Perubahan harga saham ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham pada saat jual beli saham. Perubahan harga saham dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi perubahan harga saham adalah faktor fundamental, meliputi *Return On Asset (ROA)*, *Debt Equity Ratio (DER)*, *Book Value Per Share (BVS)*, dan *Price Book Value (PBV)*. Sedangkan faktor eksternal meliputi inflasi, suku bunga, dan nilai tukar.

Secara teori, *book value* adalah nilai dari ekuitas dibagi jumlah saham yang ada. Bisa dikatakan *book value* adalah nilai ekuitas per saham. Ekuitas itu sendiri didapatkan dari selisih jumlah aset dikurangi liabilitas. *Book value* sangat berarti untuk melihat hasil dari investasi. Dengan kata lain, *price book value* berpengaruh positif terhadap harga saham. Di mata investor, nilai perusahaan semakin baik jika *book value* perusahaan tinggi, maka hal tersebut dapat menarik minat investor untuk menanamkan sahamnya. Hasil penelitian Dewi Rahwidhiyasa (2013) menunjukkan bahwa variabel *Price Book Value* berpengaruh negatif terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian Suriani Ginting (2013) dan Putu Dina Aristya Dewi (2013) menunjukkan *Price Book Value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

Tingkat suku bunga yang tinggi akan menurunkan laba perusahaan dan menyebabkan harga saham menurun. Hal itu membuat investor lebih memilih mengamankan uangnya di bank dibandingkan di pasar modal. Selain itu, kenaikan suku bunga juga akan memicu minat orang menabung sekaligus mengurangi kredit bank. Dengan demikian uang yang beredar menjadi lebih sedikit. Hasil penelitian Dewirahwidhiyasa (2013), Atin Rianti (2015) dan Nurlina (2017) menunjukkan bahwa suku bunga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian Dewi Kusuma Wardani (2016), Maria Ratna Marisa Ginting (2016), Gebby Faraera Nainggolan (2017), menunjukkan bahwa suku bunga tidak mempunyai pengaruh yang signifikan.

Inflasi yang tinggi dan tidak stabil dapat menyebabkan pendapatan riil suatu perusahaan semakin terus menurun. Sehingga menyebabkan perusahaan harus menaikkan harga sahamnya untuk menolong keuangan yang tidak stabil. Hal itu dapat menyebabkan investor untuk berpikir dua kali ketika akan membeli saham perusahaan tersebut. Hasil penelitian Atin Rianti (2015), Maria Ratna Marisa Ginting (2016), Dewi Kusuma Wardani (2016), Gebby Faraera Nainggolan (2017) menunjukkan inflasi berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian Tiur Novi Rossy (2018), dan Dewi Rahwidhiyasa (2013) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh terhadap harga saham.

*Return On Asset (ROA)* merupakan rasio keuangan perusahaan yang terkait dengan potensi keuntungan mengukur kekuatan perusahaan yang menghasilkan keuntungan atau laba pada tingkat pendapatan, asset, dan

juga modal saham spesifik. Hasil penelitian Rani Ramdhani (2013) menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian Adika Rusli (2014) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan research gap diatas, maka dapat ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut :

- Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
- Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
- Bagaimana pengaruh *Price Book Value* terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
- Bagaimana pengaruh *Return On Asset* terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia?

Sesuai dengan rumusan masalah penelitian diatas, maka tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

- Untuk menguji dan menganalisis pengaruh inflasi terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
- Untuk menguji dan menganalisis pengaruh suku bunga terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
- Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Price Book Value* terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
- Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return On Asset* terhadap harga saham pada perusahaan sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

## 2. METODE PENELITIAN

### Obyek Penelitian

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Inflasi, Suku Bunga, *Price Book Value*, *Return On Asset*, dan Harga Saham.

### Populasi dan Pengambilan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2017. Penelitian ini menggunakan *Annual Report* perusahaan tahun 2015-2017 yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia sebagai sampel.

Pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan menggunakan metode *purposive sampling*, dengan beberapa kriteria yaitu sebagai berikut :

- Perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2015-2017.
- Perusahaan harus mempublikasikan laporan keuangannya, khususnya tahun 2015-2017.
- Perusahaan harus mempunyai laporan keuangan lengkap.
- Perusahaan yang tidak mempunyai laporan harga saham.

### Jenis dan Teknik Pengambilan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data dalam penelitian ini berupa laporan keuangan perusahaan tahun 2015-2017 dan laporan harga saham yang di publikasikan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode dokumentasi. Data dalam penelitian ini diperoleh dari Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017.

### Definisi Operasional Variabel

#### a. Variabel Dependen

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Harga Saham. Harga saham yang digunakan dalam penelitian ini yaitu harga saham pada saat penutupan (*closing price*) tahun 2015-2017.

#### b. Variabel Independen

##### Inflasi

Inflasi adalah proses kenaikan harga barang secara terus menerus. Tingkat inflasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu persentase inflasi periode tahun 2015-2017.

##### Suku Bunga

Suku bunga yang digunakan dalam penelitian ini yaitu persentase suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia tahun 2015-2017.

##### *Price Book value*

Semakin tinggi rasio *price book value* berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut.

$$PBV = \frac{\text{Harga Pasar Saham per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Saham per Lembar}}$$

**Return On Asset**

Semakin tinggi rasio return on asset maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. *Return on asset* dihitung dengan membagi laba bersih setelah pajak dengan total asset.

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Asset}}$$

**3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**Analisis Regresi Linier Berganda**

**Tabel 6 Regresi Linier Berganda dan Uji Hipotesis Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	5,167	1,452		3,559	0,001
Inflasi	-0,015	0,410	-0,003	-0,036	0,971
Suku Bunga	-0,008	0,070	-0,008	-0,109	0,913
PBV	0,364	0,079	0,342	4,602	0,000
ROA	0,123	0,023	0,390	5,296	0,000

a. Dependent Variable: Harga Saham

Berdasarkan tabel diatas dari persamaan regresi, maka dapat dianalisis sebagai berikut :

$$Y = 5,167 - 0,015X_1 - 0,008X_2 + 0,364X_3 + 0,123X_4$$

Keterangan :

X<sub>1</sub> = Inflasi

X<sub>2</sub> = Suku Bunga

X<sub>3</sub> = Price Book Value

X<sub>4</sub> = Return On Asset

**Uji Koefisien Determinasi**

**Tabel 7 Uji Koefisien Determinasi Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,545 <sub>a</sub>	0,297	0,275	1,15247

a. Predictors: (Constant), ROA, Suku Bunga, Inflasi, PBV

b. Dependent Variable: Harga Saham

Berdasarkan tabel diatas hasil koefisien determinasi diperoleh nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,275. Hal ini berarti kemampuan variabel inflasi, suku bunga, *price book value* (PBV), *return on asset* (ROA) dalam menjelaskan variasi harga saham sebesar 27,5%, sedangkan selebihnya sebesar 72,5% (100% - 27,5%) harga saham dijelaskan oleh variabel lain diluar model penelitian.

**Uji F Tabel 8**

**Uji F**

**ANOVA<sup>a</sup>**

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	73.903	4	18.476	13.910	.000 <sup>b</sup>
Residual	175.320	132	1.328		
Total	249.223	136			

a. Dependent Variable: Harga Saham

b. Predictors: (Constant), ROA, Suku Bunga, Inflasi, PBV

Berdasarkan tabel diatas hasil uji F diperoleh nilai 13,910 dan signifikansi sebesar 0,000. Hal itu menunjukkan bahwa tingkat signifikansi  $< 0,05$  maka variabel inflasi, suku bunga, *price book value* (PBV), dan *return on asset* (ROA) berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap harga saham.

#### Uji t

Pengujian hipotesis dengan uji t dapat diketahui pada tabel 6 dapat dilihat variabel-variabel mana yang memiliki pengaruh terhadap variabel harga saham.

##### 1. Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham

Pada tabel 6 diatas uji t  $H_1$  diperoleh nilai sebesar -0,036 dan tingkat signifikansinya sebesar 0,971. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat signifikansi  $> 0,05$  maka variabel inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham. Sehingga  $H_1$  yang menyatakan inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham “ditolak”.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Gebby Faraera Nainggolan (2017) yang menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

##### 2. Pengaruh Suku Bunga terhadap Harga Saham

Pada tabel 6 diatas uji t  $H_2$  diperoleh nilai sebesar -0,109 dan tingkat signifikansinya sebesar 0,913. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat signifikansi  $> 0,05$  maka variabel suku bunga berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham. Sehingga  $H_2$  yang menyatakan suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham “ditolak”.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Dewi Kusuma Wardani (2016) yang menyatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

##### 3. Pengaruh Price Book Value (PBV) terhadap Harga Saham

Pada tabel 6 diatas uji t  $H_3$  diperoleh nilai sebesar 4,602 dan tingkat signifikansinya sebesar 0,000. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat signifikansi  $< 0,05$  maka variabel *price book value* (PBV) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sehingga  $H_3$  yang menyatakan bahwa *price book value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham “diterima”.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Maria Makdalena (2015) yang menyatakan bahwa *price book value* tidak berpengaruh terhadap harga saham.

##### 4. Pengaruh Return On Asset (ROA) terhadap Harga Saham

Pada tabel 6 diatas uji t  $H_4$  diperoleh nilai sebesar 5,296 dan tingkat signifikansinya sebesar 0,000. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat signifikansi  $< 0,05$  maka variabel *return on asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sehingga  $H_4$  yang menyatakan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham “diterima”.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Adika Rusli (2014) yang menyatakan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

#### 4. PENUTUP

##### Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pengujian terhadap seluruh data yang diperoleh, maka penelitian ini menghasilkan temuan yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Harga Saham.
2. Suku Bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Harga Saham.
3. *Price Book Value* (PBV) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham.
4. *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Harga Saham.
- 5.

##### Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini masih mempunyai kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan-keterbatasan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi Harga Saham pada penelitian hanya terdiri dari Inflasi, Suku Bunga, *Price Book Value* (PBV), dan *Return On Asset* (ROA), sedangkan masih banyak faktor lain yang mempengaruhi Harga Saham.
2. Penelitian ini hanya mengambil periode penelitian selama 3 tahun yaitu tahun 2015, 2016, dan 2017. Penelitian selanjutnya sebaiknya menambahkan tahun penelitian agar diperoleh hasil yang lebih akurat.
3. Penelitian ini meneliti perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara tidak berturut-turut dari tahun 2015-2017 yang terdiri dari 157 perusahaan berdasarkan kriteria penelitian.

##### Implikasi Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka implikasi kebijakan yang dapat diajukan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Investor dapat menjadikan *return on asset* (ROA) sebagai informasi dalam penanaman investasinya karena terbukti bahwa *return on asset* berpengaruh terhadap peningkatan harga saham. Faktor suku bunga juga perlu diperhatikan oleh investor karena berdampak negatif pada harga saham perusahaan.
2. Faktor inflasi dan *price book value* (PBV) tidak berpengaruh terhadap harga saham. Hal ini mengindikasikan bahwa kedua faktor tersebut tidak perlu diperhatikan oleh investor dalam penentuan investasi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Boediono. (2014). *Ekonomi Internasional – Pengantar ilmu Ekonomi No.3*. Yogyakarta: BPFE UGM.
- [2] Dewi, Putu Dina A. 2013. Pengaruh EPS, DER, dan PBV Terhadap Harga Saham. *E-Jurnal Akuntansi*, Vol. 4 No.1, 215-229.
- [3] Ghozali, Imam. 2016. *Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS 23*. Semarang: BPFE Universitas Diponegoro.
- [4] Ginting, Maria Ratna Marisa. 2016. Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, dan Inflasi Terhadap Harga Saham. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 35 No. 2.
- [5] Ginting, Suriani. 2013. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, Vol. 3 No. 2.
- [6] Hartono, Jogiyanto. 2017. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Kesebelas. Yogyakarta.
- [7] Husnan, Suad dan Enny Pudjiastuti. 2015. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Ketujuh. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- [8] Kasmir. 2016. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [9] Makdalena, Maria. 2015. Pengaruh *Price Earning Ratio* dan *Price Book Value* terhadap Harga Saham Perusahaan Asuransi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2012. *Jurnal Riset Akuntansi*, Vol. 1 No. 1.
- [10] Nainggolan, Gebby Faraera. 2017. Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham. *E-Proceeding of Management*, Vol. 4 No. 3.
- [11] Nurlina. 2017. Pengaruh Nilai Tukar dan Suku Bunga Terhadap Harga Saham PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. *Jurnal Samudra Ekonomika*, Vol. 1 No. 1.
- [12] Rahwidhiyasa, Dewi. 2013. Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga SBI, *Earning Per Share*, *Price Earning Ratio*, dan *Price Book Value* Terhadap Harga Saham. *Jurnal Ilmu Manajemen*, Vol. 1 No. 4.
- [13] Ramdhani, Rani. 2013. Pengaruh *Return On Assets* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Harga Saham Pada Institusi Finansial Di Bursa Efek Indonesia. *Journal The Winners*, Vol. 14 No. 1, 29-41.
- [14] Rianti, Atin. 2015. Pengaruh ROE, EPS, Tingkat Bunga SBI, Tingkat Inflasi, dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Harga Saham Di Bursa Efek Indonesia. *Perbanas Review*, Vol. 1 No. 1.
- [15] Rossy, Tiur Novi. Pengaruh Nilai Tukar (Kurs) Rupiah dan Tingkat Inflasi Terhadap Harga Saham Pada Sub-Sektor Perbankan Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *JOM FISIP*, Vol. 5.
- [16] Rusli, Adika. 2014. Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan BUMN Perbankan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi*, Vol. 01 No. 02.
- [17] Sudirman. 2015. *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*. IAIN Sultan Amai Gorontalo.
- [18] Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- [19] Sukirno, Sadono. 2011. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ketiga. Jakarta: Rajawali Pers.
- [20] Sunariyah. 2011. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Keenam. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- [21] Wardani, Dewi K. 2016. Pengaruh Kondisi Fundamental, Inflasi, dan Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia Terhadap Harga Saham. *Jurnal Akuntansi*, Vol. 4 No. 2.
- [22] Widodoatmodjo, Sawidji. 2011. *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*. Jakarta: PT Elex Media.
- [23] [https://www.seputarfoex.com/saham/data\\_historis/](https://www.seputarfoex.com/saham/data_historis/)
- [24] <https://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx>
- [25] <https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/1061>