

**PENGARUH PERDAGANGAN SAHAM, TINGKAT INFLASI, DAN TINGKAT  
SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



**SRI REZEKY**

**NIM 4032017094**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**

**2022**

## PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

### **PENGARUH PERDAGANGAN SAHAM, TINGKAT INFLASI, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh :

Sri Rezcky  
NIM : 4032017094

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Manajemen Keuangan Syariah

Langsa, 04 November 2021

Disetujui Oleh :

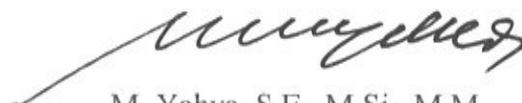
Pembimbing I

  
Dr. Abdul Hamid, MA  
NIP. 19730731200801007  
18/11/2021

Pembimbing II

  
Nurjannah, M.Ek  
NIP. 198806262019082001

Mengetahui  
Ketua Jurusan Manajemen Keuangan Syariah

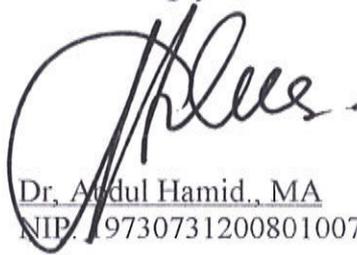
  
M. Yahya, S.E., M.Si., M.M  
NIP. 196512311999051002

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul **“PENGARUH PERDAGANGAN SAHAM, TINGKAT INFLASI, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**, an. Sri Rezeky, NIM 4032017094 Program Studi Manajemen Keuangan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa pada tanggal 03 Februari 2022. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE.) pada Program Studi Manajemen Keuangan Syariah.

Langsa, 03 Februari 2022  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Program Studi Manajemen Keuangan Syariah IAIN Langsa

Penguji I



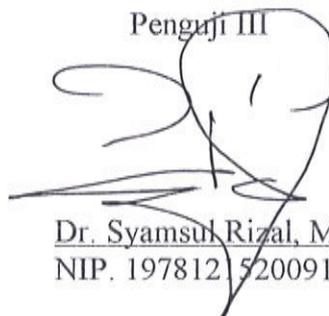
Dr. Abdul Hamid., MA  
NIP. 19730731200801007

Penguji II



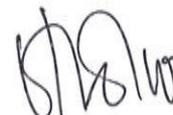
Nurjannah, M.Ek  
NIP. 198806262019082001

Penguji III



Dr. Syamsuk Rizal, M.Si  
NIP. 197812152009121002

Penguji IV



Mastura, M.E.I  
NIDN. 2013078701

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Langsa



Dr. Iskandar Budiman, MCL  
NIP. 196506161995031002

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Sri Rezeky**  
Nim : 4032017094  
Tempat/Tanggal Lahir : Langsa, 06 November 1999  
Pekerjaan : Mahasiswi  
Alamat : Desa Pondok Pabrik Kebun Lama  
Kec. Langsa Lama Kota Langsa

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul "**Pengaruh Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**" benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Langsa, 24 Januari 2022  
Yang membuat pernyataan,



**Sri Rezeky**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh perdagangan saham, tingkat inflasi, dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dalam penelitian ini, teknik sampling yang digunakan peneliti adalah *nonprobability sampling*, jenis *purposive sampling* dengan total sampel 11 perusahaan properti. Metode analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda. Dari hasil penelitian dapat dijelaskan yaitu perdagangan saham memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai  $t \text{ sig. } 0,023 < 0,05$ . Inflasi memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai  $t \text{ sig. } 0,031 < 0,05$ . Suku bunga memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai  $t \text{ sig. } 0,044 < 0,05$ . Perdagangan saham, inflasi dan suku bunga secara simultan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji F diperoleh nilai  $F \text{ sig. } 0,037 < 0,05$ .

Kata Kunci: *Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Harga Saham*

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine the effect of stock trading, inflation rates, and interest rates on the stock prices of companies listed on the Indonesia Stock Exchange. In this study, the sampling technique used is nonprobability sampling, the type of purposive sampling with a total sample of 11 property companies. The data analysis method used multiple linear regression analysis. From the results of the study, it can be explained that shares have a positive and significant influence on the property prices of companies listed on the Indonesia Stock Exchange, where from the t test the value of t sig is obtained.  $0.023 < 0.05$ . Inflation has a positive and significant effect on the stock price of property companies listed on the Indonesia Stock Exchange, where from the t test, the t sig value is obtained.  $0.031 < 0.05$ . Interest rates have a positive and significant effect on the stock price of property companies listed on the Indonesia Stock Exchange, where from the t test the value of t sig is obtained.  $0.044 < 0.05$ . Stock trading, inflation and interest rates simultaneously have a positive and significant impact on the property prices of companies listed on the Indonesia Stock Exchange, where F value is obtained from F sig.  $0.037 < 0.05$ .*

*Keyword: Stock Trading, Inflation Rate, Interest Rate, Stock Price*

## KATA PENGANTAR



*Assalammu'laikum Wr.Wb.*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini, sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang kita harapkan pertolongannya di hari kiamat.

Skripsi ini berjudul “Pengaruh Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dan kerjasama yang baik dari berbagai pihak tidak bisa menyelesaikan penelitian ini. Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ayahanda dan Ibundaku tercinta yang telah membesarkan, mendidik, dan memberikan kasih sayang sepenuhnya tanpa henti sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
2. Bapak Dr. H. Basri Ibrahim, MA, selaku Rektor pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.
3. Bapak Dr. Iskandar Budiman, M.CL selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.
4. Bapak M. Yahya, S.E., M.Si., M.M selaku Ketua Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.

5. Bapak Dr. Abdul Hamid, MA selaku pembimbing pertama dan Ibu Nurjannah, M.Ek selaku pembimbing kedua yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasan telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran yang sangat berharga bagi penulis.
6. Dosen dan staff pengajar serta seluruh karyawan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.
7. Semua pihak yang membantu penulis selama ini, terutama dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Langsa, 20 Desember 2021

**Sri Rezeky**

## DAFTAR ISI

	Hal
PERSETUJUAN .....	i
PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK .....	iii
<i>ABSTRACT</i> .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	6
1.3. Batasan Masalah .....	7
1.4. Rumusan Masalah .....	7
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
1.6. Penjelasan Istilah .....	8
1.7. Sistematika Pembahasan .....	9
BAB II KAJIAN TEORETIS .....	11
2.1. Saham .....	11
2.1.1 Pengertian Saham .....	11
2.1.2 Jenis-jenis Saham .....	12
2.1.3 Manfaat Kepemilikan Saham .....	14
2.1.4 Resiko Kepemilikan Saham .....	15
2.1.5 Volume Perdagangan Saham .....	17
2.2. Inflasi.....	18
2.2.1 Pengertian Infasi .....	18
2.2.2 Penggolongan Inflasi .....	20
2.2.3 Faktor Penyebab Inflasi .....	23
2.2.4 Dampak Inflasi .....	25
2.2.5 Teori-teori Inflasi .....	26
2.2.6 Kebijakan Dalam Inflasi .....	29
2.3. Suku Bunga .....	31
2.3.1 Pengertian Suku Bunga .....	31
2.3.2 Fungsi Suku Bunga .....	32

2.3.3	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga .....	33
2.4.	Harga Saham .....	36
2.4.1	Jenis-jenis Harga Saham .....	36
2.4.2	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Saham	38
2.4.3	Proses Terbentuknya Harga Saham .....	40
2.5.	Kajian Terdahulu .....	42
2.6.	Kerangka Teori.....	47
2.7.	Hipotesis.....	47
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>49</b>
3.1.	Pendekatan Penelitian .....	49
3.2.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	49
3.3.	Sumber Data .....	49
3.4.	Teknik Pengumpulan Data .....	50
3.5.	Populasi dan Sampel .....	50
3.5.1.	Populasi .....	50
3.5.2.	Sampel .....	51
3.6.	Definisi Operasional Variabel .....	52
3.7.	Uji Asumsi Klasik .....	53
3.7.1.	Uji Normalitas .....	53
3.7.2.	Uji Multikolinieritas .....	54
3.7.3.	Uji Heteroskedastisitas .....	54
3.7.4.	Uji Autokorelasi .....	54
3.8.	Teknik Analisis Data .....	55
3.8.1.	Model Analisis Deskriptif Kuantitatif .....	55
3.8.2.	Model Analisis Regresi Linier Berganda .....	55
3.10.	Uji Hipotesis	56
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>58</b>
4.1.	Deskripsi Variabel .....	58
4.1.1	Perkembangan Perdagangan Saham Perusahaan Properti di BEI .....	58
4.1.2	Perkembangan Inflasi .....	59
4.1.3	Perkembangan Suku Bunga .....	60
4.1.4	Perkembangan Harga Saham Perusahaan Properti di BEI .....	61
4.2.	Uji Asumsi Klasik .....	62
4.2.1	Uji Normalitas .....	62
4.2.2	Uji Multikolinieritas.....	63

4.3.3 Uji Heteroskedastisitas.....	64
4.3.4 Uji Autokorelasi.....	65
4.3. Uji Regresi Linier Berganda .....	65
4.4. Uji Hipotesis .....	67
4.4.1 Uji Parsial (Uji t) .....	67
4.4.2 Uji Simultan (Uji F) .....	68
4.4.3 Uji Koefisien Determinasi .....	69
4.5. Pembahasan .....	69
BAB V PENUTUP .....	72
5.1. Kesimpulan .....	72
5.2. Saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA .....	74

## DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel	
1.1 Volume Perdagangan Saham Syariah Perusahaan Properti Per Desember 2020.....	4
1.2 Perkembangan Suku Bunga dan Inflasi .....	5
1.3 Harga Saham Syariah Perusahaan Properti Per Desember 2020 .....	6
2.1 Kajian Terdahulu .....	42
3.1 Data Sampel Perusahaan Properti .....	52
4.1 Perkembangan Perdagangan Saham Perusahaan Properti di BEI Periode 2015-2020.....	58
4.2 Perkembangan Inflasi Periode 2015-2020 .....	59
4.3 Perkembangan Suku Bunga Periode 2015-2020.....	60

4.4	Perkembangan Harga Saham Perusahaan Properti di BEI	
	Periode 2015-2020 .....	61
4.5	Uji Normalitas .....	62
4.6	Nilai Tolerance dan <i>Variance Inflation Factor</i> (VIF) .....	63
4.7	Coefficients.....	64
4.8	Hasil Uji Autokorelasi .....	65
4.10	Analisis Regresi Linier Berganda.....	66
4.11	Uji t.....	67
4.12	Uji F.....	68
4.13	Analisis Koefisien Detrminasi.....	69

**DAFTAR GAMBAR**

	Hal
Gambar	
2.1 Kerangka Teori .....	47
4.1 Grafik Histogram .....	63

**DAFTAR LAMPIRAN**

	Hal
Lampiran	
1 Harga Saham Perusahaan .....	76
2 Perkembangan Saham, Inflasi, Suku Bunga, Rata-rata Saham .....	77
3 Analisis Regresi Linier Berganda .....	78

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Suatu perusahaan memiliki tujuan utama dalam aktivitasnya yaitu memperoleh laba semaksimal mungkin. Laba dapat berperan penting dalam mempertahankan kelangsungan perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan harus senantiasa meningkatkan laba dari tahun ke tahun, dan salah satu cara yang bisa dilakukan perusahaan adalah dengan perluasan usaha. Namun dalam perluasan usaha memerlukan dana tambahan, dana tersebut bisa didapatkan melalui penerbitan saham. Penerbitan saham merupakan kegiatan menghimpun dana eksternal yang berasal dari masyarakat maupun dari badan usaha lainnya. Di dunia usaha terdapat suatu tempat untuk menghimpun dana yang disebut dengan pasar modal. Pasar modal dapat dijadikan sebagai tempat untuk memperoleh dana, baik dana dari dalam negeri maupun luar negeri.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang pasar modal, yang dimaksud dengan pasar modal adalah suatu kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Terdapat berbagai jenis investasi di pasar modal sebagai instrumen yang dapat diperjualbelikan di antaranya adalah saham, obligasi, reksadana dan derivative (*right, warrant, index futures* dan *option*).<sup>2</sup> Investasi dalam saham menarik para pemodal dengan menawarkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat keuntungan investasi lainnya yang kurang berisiko. Salah satu instrumen yang diperdagangkan dalam pasar modal yaitu saham.

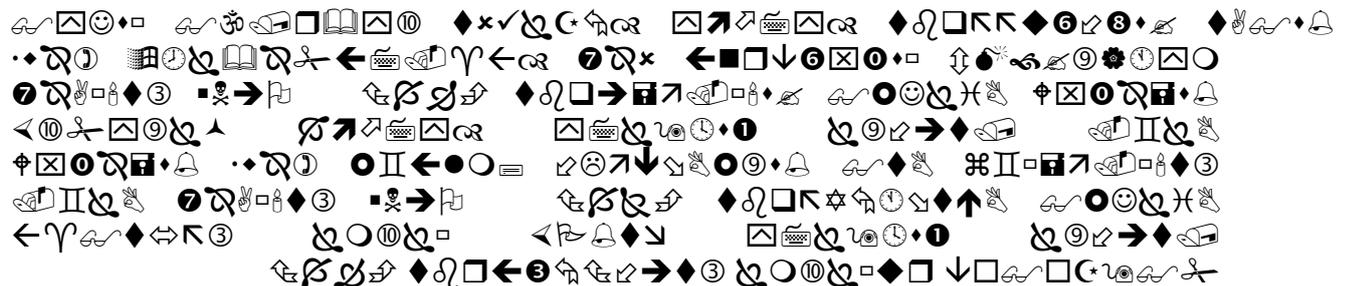
Melakukan investasi di pasar modal merupakan upaya persiapan seseorang di masa mendatang untuk mendapatkan hasil yang lebih baik lagi, oleh karenanya pengelolaan dana

---

<sup>1</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhrudin, Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 2

<sup>2</sup> Undang-Undang Republik Indonesia, Pasal 1, No. 8, Tahun 1995, Tentang Pasar Modal. h. 3

di pasar modal syari'ah tidak serta merta langsung mendapatkan hasil sehingga proses kerja sama antara investor dan pengelola sangat erat kaitannya dengan kepercayaan di antara keduanya, hal tersebut dalam Islam sudah diatur sedemikian rupa sehingga harus sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah. Ketika antara kedua belah pihak tersebut mampu menjalin sesuai dengan syariat Islam maka sama-sama akan mendapatkan pahala akhirat. Sebagaimana firman Allah Swt dalam Surat Yusuf Ayat 47-49:



Artinya: “*Yusuf berkata: "Supaya kamu bertanam tujuh tahun (lamanya) sebagaimana biasa; Maka apa yang kamu tuai hendaklah kamu biarkan dibulirnya kecuali sedikit untuk kamu makan. Kemudian sesudah itu akan datang tujuh tahun yang Amat sulit, yang menghabiskan apa yang kamu simpan untuk menghadapinya (tahun sulit), kecuali sedikit dari (bibit gandum) yang kamu simpan. Kemudian setelah itu akan datang tahun yang padanya manusia diberi hujan (dengan cukup) dan dimasa itu mereka memeras anggur".*”<sup>3</sup>

Maksud dari ayat di atas adalah sebagai manusia seseorang tidak akan mengetahui apa yang akan terjadi di masa yang akan datang, oleh dari itu untuk melakukan antisipasi adanya sesuatu hal yang tidak diinginkan maka melakukan investasi adalah jalan terbaik untuk menangan hal itu.

Saham adalah selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut dan porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan dalam perusahaan tersebut.<sup>4</sup> Harga saham merupakan cerminan dari nilai perusahaan bagi para investor. Untuk menganalisis pergerakan harga saham ada dua pendekatan yaitu analisis fundamental dan

<sup>3</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran Terjemahan*, (Bandung: Darus Sunnah, 2015)

<sup>4</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhrudin, Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h.

analisis teknikal. Analisis fundamental merupakan analisis yang menggunakan data laporan keuangan, selain itu juga faktor-faktor eksternal yang ada kaitannya dengan perusahaan. Faktor-faktor eksternal tersebut meliputi kebijakan pemerintah, inflasi, tingkat suku bunga, dan lain sebagainya.<sup>5</sup>

Penulis menganalisis harga saham sektor properti, alasannya yaitu karena perusahaan sektor properti memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Dalam penelitian ini peneliti menganalisis variabel perdagangan saham, tingkat inflasi, dan suku bunga yang berdampak terhadap harga saham perusahaan properti.

Volume perdagangan saham menggambarkan efek yang diperjual belikan di pasar modal yang mampu berdampak pada harga saham. Volume perdagangan saham diartikan sebagai jumlah lembar saham yang diperdagangkan pada hari tertentu. Perdagangan suatu saham yang aktif, yaitu dengan volume perdagangan yang besar, menunjukkan bahwa saham tersebut digemari oleh para investor yang berarti saham tersebut cepat diperdagangkan. Dengan demikian secara logis volume perdagangan saham akan berdampak terhadap harga saham dipasar modal. Adapun volume perdagangan saham pada perusahaan sektor properti dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 1.1**  
**Volume Perdagangan Saham Syariah Perusahaan Properti**

No.	Nama Perusahaan	Volume Perdagangan Saham (Lembar)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	PT. Pakuwon Jati Tbk	68.130.800	49.968.700	21.523.300	18.895.400	20.020.800	135.900.400
2	PT. Sentul City Tbk	34.306.200	127.837.600	50.933.600	29.134.900	81.332.700	86.354.700
3	PT. Lippo Karawaci Tbk	31.879.000	47.894.500	31.618.600	89.072.900	70.363.800	141.433.500
4	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	32.882.600	18.057.100	16.508.800	13.786.900	5.971.200	35.993.400
5	PT. Agung Podomoro Land Tbk	19.616.300	21.683.400	27.963.600	3.089.900	29.998.900	116.394.000
6	PT. Alam Sutera	38.450.200	23.953.400	7.795.900	11.981.900	15.034.700	203.779.800

<sup>5</sup> Suryanto & I Ketut Wijaya Kesuma, "Pengaruh Kinerja Keuangan, Tingkat Inflasi dan PDB Terhadap Harga Saham Perusahaan F&B", *Jurnal Unud*, Bali, h. 5

	Realty Tbk						
7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	42.953.300	31.746.200	6.921.000	15.853.100	7.510.400	35.160.500
8	PT. Ciputra Development Tbk	12.682.000	10.322.100	6.445.200	20.602.200	7.974.200	37.068.300
9	PT. Summarecon Agung Tbk	17.117.400	7.047.000	22.070.500	26.647.400	27.020.200	78.936.300
10	PT. Jaya Real Property Tbk	4.010.600	323.200	3.080.800	7.528.700	12.104.500	6.910.100
11	PT. Pikko Land Development Tbk	529.000	0	23.400	132.600	5.700	6.293.100
	Rata-rata	27.505.218	30.803.018	17.716.791	21.520.536	25.212.464	80.384.009

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa pada Desember 2020 penjualan saham tertinggi yaitu pada PT. Alam Sutera Realty Tbk dengan volume perdagangan mencapai 203,7 juta lembar saham, sedangkan volume perdagangan saham terendah yaitu pada PT. Pikko Land Development Tbk dengan penjualan saham hanya 6,2 juta lembar saham.

Volume perdagangan saham tersebut tidak terlepas dari faktor makroekonomi seperti suku bunga dan inflasi. Berikut ini adalah perkembangan data suku bunga dan Inflasi.

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan Suku Bunga dan Inflasi**

Tahun	Suku Bunga (%)	Inflasi (%)
2015	7,5	3,35
2016	4,75	3,02
2017	4,25	3,61
2018	6	3,13
2019	5	2,72
2020	3,75	1,68

Sumber: Bank Indonesia

Berdasarkan Tabel 1.2 dapat dilihat bahwa sejak tahun 2015 hingga 2020 suku bunga mengalami fluktuasi. Suku bunga tertinggi yaitu terjadi pada tahun 2015 yang mencapai 7,5 persen. Sedangkan suku bunga paling rendah yaitu pada tahun 2020 sebesar 3,75 persen. Di sisi lain, inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2017 yaitu 3,61 persen dan inflasi terendah yaitu pada tahun 2020 sebesar 1,68 persen.

Berikut ini adalah perkembangan harga saham perusahaan properti syariah.

**Tabel 1.3**  
**Harga Saham Syariah Perusahaan Properti Per Desember 2020**

No.	Nama Perusahaan	Harga Saham (Lembar)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	PT. Pakuwon Jati Tbk	496	565	685	620	570	510
2	PT. Sentul City Tbk	58	92	130	109	85	50
3	PT. Lippo Karawaci Tbk	1.035	720	488	254	242	214
4	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	247	292	286	276	292	214
5	PT. Agung Podomoro Land Tbk	334	210	210	152	177	188
6	PT. Alam Sutera Realty Tbk	343	352	356	312	238	242
7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	1.800	1.755	1.700	1.255	1.255	1.255
8	PT. Ciputra Development Tbk	1.460	1.335	1.185	1.010	1.040	985
9	PT. Summarecon Agung Tbk	1.650	1.325	945	805	1.005	805
10	PT. Jaya Real Property Tbk	745	875	900	740	600	600
11	PT. Pikko Land Development Tbk	595	390	170	398	50	51
Rata-rata		797	719	641	539	505	465

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan Tabel 1.3 dapat dijelaskan bahwa harga saham terendah yaitu pada PT. Pikko Land Development dengan harga saham Rp 51. Sedangkan harga saham tertinggi yaitu pada PT. Bumi Serpong Damai yang mencapai Rp 1.255. meningkatnya suku bunga (BI Rate) dan penurunan inflasi ternyata belum mampu berdampak positif terhadap harga saham di beberapa perusahaan properti di BEI.

Jogiyanto menjelaskan bahwa semakin tinggi suku bunga akan berdampak terhadap peningkatan volume perdagangan saham.<sup>6</sup> Namun kenyataannya suku bunga cukup tinggi di

<sup>6</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 177

tahun 2015 yaitu sebesar 7,5 persen volume perdagangan saham relatif rendah yaitu sebesar 27,5 juta lembar saham. selain itu, semakin rendah inflasi maka akan terjadi peningkatan volume perdagangan saham. Namun nyatanya di tahun 2017 terjadi penurunan inflasi sebesar 4,25 persen tetapi volume perdagangan saham perusahaan properti mengalami penurunan menjadi 17,7 juta lembar. Terkait dengan harga saham, semakin meningkatnya rata-rata harga saham seharusnya berdampak positif bagi perdagangan saham. Namun kenyataannya tanpa peningkatan harga saham yang berarti dalam beberapa tahun terakhir volume perdagangan tetap mengalami peningkatan.

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang penelitian maka masalah yang diidentifikasi yaitu:

1. Adanya fluktuasi harga saham properti yang terdaftar di BEI.
2. Meningkatnya suku bunga (BI Rate) dan penurunan inflasi ternyata belum mampu berdampak positif terhadap harga saham di beberapa perusahaan properti di BEI.

## **1.3 Batasan Masalah**

Batasan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Perusahaan yang dianalisis adalah perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
2. Saham yang dianalisis adalah saham syariah perusahaan properti yang termasuk ke dalam Indeks Saham Syariah Indonesia).

## **1.4 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah perdagangan saham berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah tingkat inflasi berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah perdagangan saham, tingkat inflasi, dan suku bunga secara simultan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

### **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh perdagangan saham berpengaruh harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh tingkat inflasi terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh perdagangan saham, tingkat inflasi, dan suku bunga secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis,

Memberikan sumbangan ilmiah dalam ilmu manajemen keuangan syariah mengenai perkembangan harga saham properti yang terdaftar di BEI.

2. Manfaat akademis, hasil penelitian ini dapat menjadi sumber acuan bagi peneliti lainnya dalam meneliti harga saham perusahaan yang terdaftar di BEI.

3. Manfaat praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi informasi dan pertimbangan bagi investor dalam melakukan pembelian saham properti di Bursa Efek Indonesia.

## 1.6 Penjelasan Istilah

1. Perdagangan saham adalah aktivitas perdagangan saham yang terjadi pada waktu tertentu yang diperoleh dengan membandingkan atau membagi antara saham yang diperdagangkan dengan saham yang beredar di bursa efek.<sup>7</sup>
2. Saham adalah surat berharga yang merupakan instrumen bukti kepemilikan atau penyertaan dari individu atau institusi dalam suatu perusahaan.<sup>8</sup>
3. Inflasi adalah salah satu peristiwa moneter yang menunjukkan suatu kecenderungan akan naiknya harga barang-barang secara umum, yang berarti terjadinya penurunan nilai uang.<sup>9</sup>
4. Tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam menentukan apakah seseorang akan melakukan investasi atau menabung.
5. Pengertian suku bunga menurut Sunariyah adalah harga dari pinjaman.<sup>10</sup> Harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal.<sup>11</sup>

## 1.7 Sistematika Pembahasan

Bab pertama pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan untuk mengarahkan para pembaca kepada substansi penelitian ini.

Bab kedua mengenai landasan teori yang mencakup tentang perdagangan saham, inflasi, suku bunga, dan harga saham.

---

<sup>7</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 172

<sup>8</sup> Rahardjo Supto, *Kiat Membangun Aset Kekayaan*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006), h. 31

<sup>9</sup> Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 63

<sup>10</sup> Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, (Yogyakarta: UPP. STIM YKPN, 2013), h. 80

<sup>11</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 167

Bab ketiga mengenai metodologi penelitian mengenai teknik analisis data yang digunakan.

Bab keempat mengenai hasil penelitian yang mencakup tentang analisis pengaruh pengaruh perdagangan saham, tingkat inflasi, dan suku bunga terhadap harga saham.

Bab kelima merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS**

#### **2.1 Saham**

##### **2.1.1 Pengertian Saham**

Saham adalah surat berharga yang merupakan instrumen bukti kepemilikan atau penyertaan dari individu atau institusi dalam suatu perusahaan.<sup>12</sup> Menurut Suad Husnan, saham merupakan secarik kertas yang menunjukkan hak pemodal (yaitu pihak yang memiliki kertas tersebut) untuk memperoleh bagian dari prospek atau kekayaan organisasi yang menerbitkan sekuritas tersebut dan berbagai kondisi yang memungkinkan pemodal tersebut menjalankan haknya. Saham merupakan salah satu dari beberapa alternatif yang dapat dipilih untuk berinvestasi.<sup>13</sup>

Investasi dengan membeli saham suatu perusahaan, berarti investor telah menginvestasikan dana dengan harapan akan mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan kembali saham tersebut. Wujud saham adalah selebar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut dan porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan dalam perusahaan tersebut.<sup>14</sup>

Berdasarkan pendapat di atas maka dapat disimpulkan saham merupakan surat bukti tanda kepemilikan suatu perusahaan yang di dalamnya tercantum nilai

---

<sup>12</sup> Rahardjo Sapto, *Kiat Membangun Aset Kekayaan*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006), h. 31

<sup>13</sup> Suad Husnan, *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 29

<sup>14</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhrudin*, *Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 5

nominal, nama perusahaan, dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang dijelaskan kepada setiap pemegangnya.

### 2.1.2 Jenis-jenis Saham

Dalam transaksi jual dan beli di Bursa Efek, saham merupakan instrumen yang paling dominan diperdagangkan. Ada beberapa sudut pandang untuk membedakan jenis-jenis saham yaitu:<sup>15</sup>

1. Ditinjau dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim:

a. Saham Biasa (*Common Stock*)

Saham biasa merupakan saham yang memiliki hak klaim berdasarkan laba atau rugi yang diperoleh perusahaan. Bila terjadi likuidasi, pemegang saham biasa yang mendapatkan prioritas paling akhir dalam pembagian dividen dari penjualan asset perusahaan.

b. Saham Preferen (*Preferred Stock*)

Saham preferen merupakan saham dengan bagian hasil yang tetap dan apabila perusahaan mengalami kerugian maka pemegang saham preferen akan mendapat prioritas utama dalam pembagian hasil atas penjualan asset. Saham preferen mempunyai sifat gabungan antara obligasi dan saham biasa.

2. Ditinjau dari cara peralihan:

a. Saham Atas Unjuk (*Bearer Stock*)

Pada saham atas unjuk tidak tertulis nama pemiliknya, agar mudah dipindah-

---

<sup>15</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhruddin, Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 6

tanggalkan dari satu investor ke investor lainnya. Secara hukum, siapapun yang memegang saham ini, maka akan diakui sebagai pemiliknya dan berhak untuk ikut hadir dalam RUPS.

b. Saham Atas Nama (*Registered Stock*)

Saham atas nama merupakan saham yang ditulis dengan jelas siapa nama pemiliknya, di mana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu.

3. Ditinjau dari kinerja perdagangan:

a. *Blue Chip Stocks*

Saham biasa dari suatu perusahaan yang memiliki reputasi tinggi, sebagai *leader* di industri sejenis, memiliki pendapatan yang stabil dan konsisten dalam membayar dividen.

b. *Income Stock*

Saham dari suatu emiten yang memiliki kemampuan membayar dividen lebih tinggi dari rata-rata dividen yang dibayarkan pada tahun sebelumnya. Emiten seperti ini biasanya mampu menciptakan pendapatan yang lebih tinggi dan secara teratur membagikan dividen tunai. Emiten ini tidak suka menekan laba dan tidak mementingkan potensi.

c. *Growth Stocks*

Saham-saham dari emiten yang memiliki pertumbuhan pendapatan yang tinggi, sebagai *leader* di industri sejenis yang mempunyai reputasi tinggi.

d. *Speculative Stocks*

Saham suatu perusahaan yang tidak bisa secara konsisten memperoleh penghasilan dari tahun ke tahun, akan tetapi mempunyai kemungkinan penghasilan yang tinggi di masa mendatang, meskipun belum pasti.

e. *Counter Cyclical Stocks*

Saham yang tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi makro maupun situasi bisnis secara umum. Pada saat resesi ekonomi, harga saham ini tetap tinggi, di mana emitennya mampu memberikan dividen yang tinggi sebagai akibat dari kemampuan emiten dalam memperoleh penghasilan yang tinggi pada masa resesi.

### **2.1.3 Manfaat Kepemilikan Saham**

Investor yang melakukan pembelian saham, otomatis akan memiliki hak di dalam perusahaan yang menerbitkannya. Banyak sedikitnya jumlah saham yang dibeli akan menentukan persentase kepemilikan dari investor tersebut. Semakin besar jumlah saham yang dimiliki investor maka semakin besar juga haknya atas perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Secara umum ada dua manfaat yang bisa diperoleh pembeli saham yaitu manfaat ekonomis dan manfaat non-ekonomis:<sup>16</sup>

1. Manfaat ekonomis meliputi:

a. Dividen (dividen)

Adalah pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham atas keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham atas keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Dividen yang dibagikan perusahaan dapat

---

<sup>16</sup> Pandji Anoraga, *Pengantar Pasar Modal*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 60

berupa dividen tunai (*cash dividen*), yaitu kepada setiap pemegang saham dividen berupa uang tunai dalam jumlah rupiah tertentu untuk setiap saham, atau dapat pula berupa dividen saham (*stock dividen*), yaitu kepada setiap pemegang saham dividen dalam bentuk saham, sehingga jumlah saham yang dimiliki investor akan bertambah dengan adanya pembagian dividen saham tersebut.

b. *Capital Gain*

*Capital gain* adalah keuntungan yang diperoleh investor dari hasil jual beli saham, berupa selisih antara nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan nilai beli yang lebih rendah.

2. Manfaat Non-Ekonomis

Manfaat non-ekonomis yang bisa diperoleh pemegang saham adalah kepemilikan hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk menentukan jalannya perusahaan. Semakin besar jumlah saham yang dimiliki investor, maka semakin besar pula hak suaranya dalam RUPS.

#### **2.1.4 Resiko Kepemilikan Saham**

Saham dikenal dengan karakteristik “imbal hasil tinggi, resiko tinggi” (*high risk, high return*). Artinya, saham merupakan surat berharga yang memberikan peluang keuntungan dan potensi resiko yang tinggi. Saham memungkinkan investor untuk mendapatkan imbal hasil atau *capital gain* yang besar dalam waktu singkat. Namun, seiring fluktuasinya harga saham, maka saham juga dapat membuat investor mengalami kerugian besar dalam waktu

singkat. Adapun resiko yang dihadapi oleh investor atas kepemilikan sahamnya, antara lain:<sup>17</sup>

1. Tidak mendapat dividen

Perusahaan akan membagikan dividen jika operasinya menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, perusahaan tidak dapat membagikan dividen jika mengalami kerugian.

2. *Capital loss*

Dalam aktivitas perdagangan saham, investor tidak selalu mendapatkan capital gain atau keuntungan atas saham yang dijualnya. Investor juga dihadapkan pada resiko capital gain apabila ia menjual sahamnya dengan harga jual lebih rendah dari harga belinya.

3. Perusahaan Bangkrut atau Dilikuidasi

Dalam kondisi perusahaan dilikuidasi, maka pemegang saham akan menempati posisi lebih rendah dibandingkan kreditor atau pemegang obligasi. Ini berarti setelah semua aset perusahaan tersebut dijual, hasil penjualan terlebih dahulu dibagikan kepada para kreditor atau pemegang obligasi, dan jika masih terdapat sisa, baru dibagikan kepada para pemegang saham.

4. Saham Dikeluarkan dari Bursa (*Delisting*)

Saham perusahaan di-delist dari bursa karena kinerja yang buruk, misalnya dalam kurun waktu tertentu tidak pernah diperdagangkan, mengalami kerugian beberapa tahun, tidak membagikan dividen secara berturut-turut selama beberapa tahun, dan berbagai kondisi lainnya sesuai Peraturan Efek di Bursa.

---

<sup>17</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhruddin, Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 6

Saham yang di-delist tentu saja tidak dapat lagi diperdagangkan di bursa.

#### 5. Saham Dihentikan Sementara (Suspensi)

Saham yang di-suspend atau diberhentikan sementara diperdagangkannya oleh otoritas Bursa Efek, menyebabkan investor tidak dapat menjual sahamnya hingga suspensi tersebut dicabut.

### 2.1.5 Volume Perdagangan Saham

Volume perdagangan saham merupakan banyaknya lembar saham yang diperdagangkan dalam satu hari perdagangan. Perubahan volume perdagangan saham di pasar modal menunjukkan aktivitas perdagangan saham di bursa dan mencerminkan keputusan investasi investor. Aktivitas volume perdagangan ini digunakan untuk melihat apakah investor individual menilai pengumuman tersebut informatif. Sehingga dapat dikatakan informasi tersebut dapat memengaruhi suatu investasi.

Volume perdagangan saham adalah aktivitas perdagangan saham yang terjadi pada waktu tertentu yang diperoleh dengan membandingkan atau membagi antara saham yang diperdagangkan dengan saham yang beredar di bursa efek . Besarnya variabel volume perdagangan diketahui dengan mengamati kegiatan perdagangan saham yang dapat dilihat melalui indikator aktivitas volume perdagangan (*Trading Volume Activity / TVA*). *Trading Volume Activity (TVA)* merupakan suatu indikator yang dapat digunakan untuk melihat reaksi pasar modal terhadap informasi melalui parameter pergerakan aktivitas volume perdagangan saham di pasar modal. Perubahan volume perdagangan saham di pasar modal menunjukkan aktivitas perdagangan saham di bursa dan

mencerminkan keputusan investasi investor. Perhitungan aktivitas volume perdagangan dilakukan dengan membandingkan jumlah saham perusahaan yang diperdagangkan dalam suatu periode tertentu dengan keseluruhan jumlah saham yang beredar perusahaan tersebut dalam kurun waktu yang sama.<sup>18</sup>

### 2.1.6 Indikator Saham Syariah

Kriteria saham yang masuk dalam kategori syariah adalah:<sup>19</sup>

1. Tidak melakukan perdagangan yang tidak disertai dengan penyerahan barang atau jasa dan perdagangan dengan penawaran dan permintaan palsu.
2. Tidak melebihi rasio keuangan sebagai berikut:
  - a. Total hutang yang berbasis bunga dibandingkan dengan total ekuitas tidak lebih dari 82% (hutang yang berbasis bunga dibandingkan dengan total ekuitas tidak lebih dari 45% : 55%)
  - b. Total pendapatan bunga dan pendapatan tidak halal lainnya dibandingkan dengan total pendapatan (*revenue*) tidak lebih dari 10%

## 2.2 Inflasi

### 2.2.1 Pengertian Inflasi

Inflasi adalah salah satu peristiwa moneter yang menunjukkan suatu kecenderungan akan naiknya harga barang-barang secara umum, yang berarti terjadinya penurunan nilai uang.<sup>20</sup> Menurut Karim, inflasi adalah kenaikan

---

<sup>18</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 172

<sup>19</sup> Tjiptono Darmadji dan *Fakhrudin, Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 6

<sup>20</sup> Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 63

tingkat harga secara umum dari barang atau komoditas dan jasa selama periode waktu tertentu.<sup>21</sup> Inflasi dapat dianggap sebagai suatu fenomena moneter karena terjadi penurunan nilai unit perhitungan terhadap suatu komoditas. Sedangkan menurut Irham inflasi merupakan suatu kejadian yang menggambarkan situasi dan kondisi di mana harga barang mengalami kenaikan dan nilai mata uang mengalami pelemahan.<sup>22</sup>

Kenaikan harga secara terus-menerus yang menyebabkan inflasi dapat disebabkan oleh naiknya nilai tukar mata uang luar negeri secara signifikan terhadap mata uang dalam negeri. Inflasi menurut Keynes terjadi karena masyarakat hidup di luar batas kemampuan ekonominya. Teori ini menyoroti bagaimana perebutan sumber ekonomi antar golongan masyarakat bisa menimbulkan permintaan agregat yang lebih besar daripada jumlah barang yang tersedia. Dalam teori strukturalis inflasi berasal dari kekakuan struktur ekonomi khususnya supply bahan bakar minyak, dan bahan makanan yang mengakibatkan kenaikan harga pada barang lain. Seringkali timbul kesalahpahaman mengenai konsep inflasi di tengah masyarakat. Sesungguhnya inflasi berarti rata-rata tingkat harga mengalami peningkatan. Inflasi juga tidak selalu membuat masyarakat menjadi miskin apabila diikuti oleh peningkatan pendapatan masyarakat selama masa terjadinya inflasi. Sehingga pendapatan riil untuk kebutuhan hidup sehari-hari mungkin saja meningkat atau menurun selama masa inflasi.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Adiwarmanto Karim, *Ekonomi Makro*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 210

<sup>22</sup> Irham, *Ekonomi Moneter II*, (Yogyakarta: BPFE, 2011), h. 67

<sup>23</sup> Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 67

Inflasi diukur dengan tingkat inflasi (*rate of inflation*) yaitu tingkat perubahan dari tingkat harga secara umum. Persamaannya adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

$$\frac{\text{tingkat harga } t - \text{tingkat harga } t - 1}{\text{tingkat harga } t - 1} \times 100\%$$

### 2.2.2 Penggolongan Inflasi

Berikut ini merupakan beberapa penggolongan inflasi:<sup>25</sup>

1. Penggolongan inflasi berdasarkan tingkatannya, yaitu terdiri dari :
  - a. Inflasi ringan yaitu dibawah 10% setahun
  - b. Inflasi sedang yaitu antara 10%-30% setahun
  - c. Inflasi berat yaitu antara 30%-100% setahun
  - d. Hiperinflasi atau inflasi tidak terkendali yaitu diatas 100% setahun
2. Penggolongan inflasi berdasarkan sebab-sebabnya, yaitu terdiri dari :
  - a. *Demand inflation*, yaitu inflasi yang timbul karena tingginya permintaan masyarakat terhadap berbagai barang dan jasa. Peningkatan permintaan masyarakat terhadap barang atau jasa (*aggregate demand*), disebabkan oleh beberapa hal seperti bertambahnya pengeluaran pemerintah yang dibiayai oleh pencetakan uang, kenaikan permintaan ekspor, dan bertambahnya pengeluaran investasi swasta karena kredit yang murah.
  - b. *Cost inflation*, yaitu inflasi yang timbul karena kenaikan biaya produksi. *Cost inflation* terjadi jika biaya produksi naik, misalnya disebabkan oleh kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM).

---

<sup>24</sup> *Ibid*

<sup>25</sup> Supriyanto, *Ekonomi Makro*, (Jakarta: Erlangga, 2007), h. 172

3. Penggolongan inflasi berdasarkan tempat asalnya, yaitu *Domestic Inflation* dan *Imported Inflation* :

a. Inflasi berasal dari dalam negeri (*Domestic Inflation*)

Inflasi yang berasal dari dalam negeri timbul karena terjadinya defisit anggaran belanja yang dibiayai dengan cara mencetak uang baru dan gagalnya pasar yang berakibat harga bahan makanan menjadi mahal.

b. Inflasi berasal dari luar negeri (*Imported Inflation*)

Inflasi dari luar negeri adalah inflasi yang timbul sebagai akibat dari kenaikan harga impor. Hal ini terjadi karena tingginya biaya produksi barang di luar negeri atau adanya kenaikan tarif impor barang.

Menurut BI, ada dua indikator yang mencerminkan perubahan harga-harga yaitu:<sup>26</sup>

1. Inflasi berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK) (Inflasi Aktual)

Sebagai indikator yang mencerminkan perubahan harga-harga, inflasi berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK) merupakan indikator inflasi yang paling umum digunakan baik di Indonesia maupun di sejumlah negara lainnya. Hal ini berkaitan dengan kontinuitas penyediaan data yang dapat disediakan dengan segera dan perannya yang lebih dapat mencerminkan kenaikan biaya hidup masyarakat. Namun demikian, dengan tingginya variabilitas pergerakan harga relatif di antara komponen barang yang tercakup dalam perhitungan IHK serta tingginya pengaruh nonfundamental seperti pengaruh musiman dan dampak penerapan kebijakan pemerintah di bidang harga dan pendapatan dalam perkembangan inflasi di Indonesia, seringkali pergerakan

---

<sup>26</sup> *Ibid*, h. 174

inflasi IHK (inflasi aktual) tidak mencerminkan perkembangan laju inflasi seperti yang dimaksudkan dalam definisi inflasi diatas. Hal ini dapat berimplikasi terhadap kurang tepatnya arah kebijakan moneter yang akan ditetapkan oleh Bank Indonesia dalam upaya pengendalian laju inflasi, yang mengacu pada perkembangan harga-harga. Menghadapi hal ini, Bank Indonesia telah melakukan berbagai penelitian dalam rangka mendapatkan indikator perubahan harga yang lebih tepat mencerminkan perubahan harga-harga fundamental (perubahan harga-harga yang disebabkan oleh kondisi perekonomian secara agregat). Indikator tersebut akan digunakan oleh Bank Indonesia sebagai penunjuk arah bagi penetapan kebijakan moneter, sekaligus dapat dijadikan alternatif sasaran inflasi yang akan dicapai. Penelitian ini menghasilkan beberapa jenis inflasi inti (*core inflation*) yang diperoleh dari berbagai metode, dimana masing-masing metode dibedakan oleh cara mengeluarkan gangguan-gangguan yang ada dalam inflasi IHK.

## 2. *Core Inflation* (Inflasi Inti)

Inflasi inti adalah laju inflasi yang diturunkan dari inflasi IHK dengan mengeluarkan unsur *noise* dalam keranjang IHK. Beberapa unsur *noise* dalam IHK adalah faktor-faktor seperti kenaikan biaya input produksi (misalnya melalui efek terhadap harga akibat depresiasi nilai tukar dan kenaikan harga komoditi input untuk industri), kenaikan biaya energi dan transportasi, kebijakan fiskal, dan lain-lain. Semua faktor-faktor ini tidak memiliki relevansi dengan kebijakan moneter.

### 2.2.3 Faktor Penyebab Inflasi

Dilihat dari faktor-faktor utama yang menyebabkan inflasi, inflasi dapat disebabkan dari sisi permintaan, sisi penawaran dan ekspektasi, maupun gabungan dari ketiga faktor tersebut. Adapun faktor-faktor tersebut dijelaskan yaitu sebagai berikut:<sup>27</sup>

#### 1. Inflasi yang disebabkan faktor permintaan (*Demand Pull Inflation*)

Inflasi yang disebabkan oleh permintaan timbul karena adanya pertambahan jumlah uang beredar dalam jangka pendek. Bertambahnya jumlah uang beredar mengakibatkan suku bunga mengalami penurunan sehingga jumlah konsumsi dan investasi meningkat secara keseluruhan. Dengan adanya peningkatan permintaan maka secara otomatis mendorong peningkatan harga-harga secara keseluruhan. Kejadian tersebut, disebut sebagai inflasi permintaan (*demand pull inflation*).

#### 2. Inflasi yang disebabkan faktor penawaran (*Cost Push Inflation*)

Inflasi penawaran adalah inflasi yang disebabkan faktor penawaran yang memicu kenaikan harga penawaran atas suatu barang, termasuk barang-barang yang harus diimpor, serta harga barang-barang yang dikendalikan oleh pemerintah seperti kenaikan harga minyak dunia, kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) dan kenaikan tarif dasar listrik (TDL). Inflasi penawaran disebabkan oleh adanya kenaikan biaya produksi secara terus-menerus dalam jangka waktu tertentu. Adapun kenaikan biaya produksi disebabkan oleh depresiasi atau turunnya nilai mata uang asing. Selain itu inflasi ini disebabkan oleh

---

<sup>27</sup> Suseno, *Pengantar Teori Makro Ekonomi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), h.

faktor alam seperti kondisi cuaca yang tidak menentu yang mengakibatkan gagalnya panen, faktor sosial ekonomi seperti adanya hambatan dalam distribusi barang, maupun faktor-faktor yang timbul karena kebijakan pemerintah seperti kebijakan tarif, pajak dan pembatasan impor.

### 3. Inflasi campuran (*Mixed Inflation*)

Inflasi campuran merupakan inflasi yang disebabkan oleh kenaikan permintaan dan kenaikan penawaran, perilaku permintaan dan penawaran tidak seimbang ataupun permintaan terhadap barang dan jasa bertambah. Hal tersebut mengakibatkan faktor produksi dan persediaan barang menjadi turun. Sementara, substitusi atau barang pengganti terbatas atau bahkan tidak ada. Keadaan seperti itu pada akhirnya akan menyebabkan harga-harga menjadi naik.

### 4. Inflasi ekspektasi (*Expected Inflation*)

Inflasi tidak hanya disebabkan oleh faktor permintaan dan penawaran, namun inflasi dapat disebabkan oleh adanya ekspektasi para pelaku ekonomi atau disebut inflasi ekspektasi. Inflasi ekspektasi adalah inflasi yang terjadi akibat adanya perilaku masyarakat secara umum yang bersifat adatif atau *foward looking*. Dalam hal ini, masyarakat menilai bahwa di masa yang akan datang kondisi ekonomi menjadi semakin baik dari masa sebelumnya. Harapan masyarakat tersebut dapat menyebabkan terjadinya *demand pull inflation* maupun *cost push inflation*, tergantung pada harapan masyarakat dan kondisi persediaan barang dan faktor produksi saat itu dan masa mendatang.

#### 2.2.4 Dampak Inflasi

Inflasi yang terjadi didalam suatu perekonomian memiliki beberapa dampak atau akibat yaitu sebagai berikut:<sup>28</sup>

1. Inflasi dapat mendorong terjadinya redistribusi pendapatan diantara anggota masyarakat. Hal ini akan mempengaruhi kesejahteraan ekonomi dari anggota masyarakat, sebab redistribusi pendapatan yang terjadi akan menyebabkan pendapatan riil satu orang meningkat, tetapi pendapatan riil orang lainnya jatuh.
2. Inflasi dapat menyebabkan penurunan di dalam efisiensi ekonomi (*economic efficiency*).
3. Inflasi dapat menyebabkan perubahan-perubahan didalam output dan kesempatan kerja (*employment*).
4. Inflasi dapat menciptakan suatu lingkungan yang tidak stabil (*unsable environment*) bagi keputusan ekonomi.

Adapun dampak inflasi terhadap individu dan masyarakat yaitu:<sup>29</sup>

1. Memperburuk distribusi pendapatan

Pada masa inflasi, nilai harta tetap seperti tanah atau bangunan mengalami kenaikan yang lebih cepat dari pada pendapatan, sedangkan masyarakat berpendapatan rendah yang biasanya tidak memiliki harta tetap tersebut akan mengalami kemerosotan nilai pendapatan riilnya.

---

<sup>28</sup> Soesastro, *Permasalahan Ekonomi Indonesia*, (Yogyakarta: Kanisius, 2008), h. 126

<sup>29</sup> *Ibid*, h. 127

## 2. Pendapatan riil merosot

Sebagian besar tenaga kerja memiliki pendapatan nominal yang nilainya tetap. Dalam masa inflasi kenaikan harga barang-barang akan membuat pendapatan riil masyarakat menjadi turun.

### 2.2.5 Teori-teori Inflasi

Berikut ini teori-teori inflasi yaitu sebagai berikut:<sup>30</sup>

#### 1. Teori Kuantitas

Teori kuantitas merupakan teori yang paling tua mengenai inflasi, namun teori ini masih sangat berguna untuk menerangkan proses inflasi di jaman yang modern ini, terutama di negara-negara yang sedang berkembang. Teori kuantitas ini menyoroti peranan dalam inflasi dari:

##### a. Jumlah uang yang beredar

Inflasi hanya bisa terjadi kalau ada penambahan volume uang yang beredar, tanpa ada kenaikan jumlah uang yang beredar. Kejadian seperti ini misalnya, kegagalan panen, hanya akan menaikkan harga-harga untuk sementara waktu saja. Bila jumlah uang tidak ditambah, inflasi akan berhenti dengan sendirinya, apapun sebab-musababnya awal dari kenaikan harga – harga tersebut.

##### b. Psikologi (*expectations*) masyarakat mengenai harga-harga

Laju inflasi ditentukan oleh laju pertambahan jumlah uang yang beredar dan oleh psikologi (harapan) masyarakat mengenai harga-harga di masa

---

<sup>30</sup> Soesastro, *Permasalahan Ekonomi Indonesia*, (Yogyakarta: Kanisius, 2008), h. 126-130

mendatang.

Ada 3 kemungkinan keadaan, keadaan yang pertama adalah bila masyarakat tidak (atau belum) mengharapkan harga-harga untuk naik pada bulan-bulan mendatang. Kedua adalah dimana masyarakat (atas dasar pengalaman di bulan-bulan sebelumnya) mulai sadar bahwa ada inflasi. Dan yang ketiga terjadi pada tahap inflasi yang lebih parah yaitu tahap hiperinflasi, pada tahap ini orang-orang sudah kehilangan kepercayaan terhadap nilai mata uang. Hiperinflasi ini pernah terjadi di Indonesia selama periode 1961 – 1966.

## 2. Teori Keynes

Teori Keynes mengenai inflasi didasarkan atas teori makronya, dan menyoroti aspek lain dari inflasi. Menurut teori ini, inflasi terjadi karena suatu masyarakat ingin hidup diluar batas kemampuan ekonominya. Proses inflasi, menurut pandangan ini, tidak lain adalah proses perebutan bagian rejeki diantara kelompok-kelompok sosial yang menginginkan bagian yang lebih besar daripada yang bisa disediakan oleh masyarakat tersebut. Proses perebutan ini akhirnya diterjemahkan menjadi keadaan dimana permintaan masyarakat akan barang-barang selalu melebihi jumlah barang – barang yang tersedia (timbulnya apa yang disebut *inflationary gap*). *Inflationary gap* timbul karena adanya golongan-golongan masyarakat tersebut berhasil menerjemahkan aspirasi mereka menjadi permintaan yang efektif akan barang-barang. Dengan kata lain, mereka berhasil memperoleh dana untuk mengubah aspirasinya menjadi rencana pembelian barang-barang yang didukung dengan dana. Golongan masyarakat seperti ini mungkin adalah pemerintah sendiri, yang

berusaha memperoleh bagian yang lebih besar dari output masyarakat dengan jalan menjalankan defisit dalam anggaran belanjanya yang dibiayai dengan mencetak uang baru. Golongan tersebut mungkin juga pengusaha-pengusaha swasta yang menginginkan untuk investasi-investasi baru dan memperoleh dana pembiayaannya dari kredit dari bank. Golongan tersebut biasa pula serikat buruh yang berusaha memperoleh kenaikan gaji bagi anggota-anggotanya melebihi kenaikan produktifitas buruh.

### 3. Teori Strukturalis

Teori mengenai inflasi yang didasarkan atas pengalaman di negara-negara Amerika latin. Teori ini memberikan tekanan pada ketegaran (*rigdities*) dari struktur perekonomian negara-negara sedang berkembang. Menurut Boediono, karena inflasi dikaitkan dengan faktor-faktor struktural dari perekonomian (yang menurut definisi, faktor-faktor ini hanya bisa berubah secara gradual dan dalam jangka panjang) maka teori ini bisa disebut teori inflasi jangka panjang.

Mengenai teori strukturalis ini ada 3 hal yang perlu ditekankan:

- a. Teori ini menerangkan proses inflasi jangka panjang di negara-negara yang sedang berkembang.
- b. Ada asumsi bahwa jumlah uang beredar bertambah dan secara pasif mengikuti dan menampung kenaikan harga-harga tersebut. Dengan kata lain, proses inflasi tersebut bisa berlangsung terus hanya apabila jumlah uang beredar juga bertambah terus. Tanpa kenaikan jumlah uang proses tersebut akan berhenti dengan sendirinya.

- c. Faktor-faktor struktural yang dikatakan sebagai sebab musabab yang paling dasar dari proses inflasi tersebut bukan 100 % struktural. Sering dijumpai bahwa keterangan-keterangan tersebut disebabkan oleh kebijakan harga atau moneter pemerintah sendiri.

### 2.2.6 Kebijakan Dalam Inflasi

Adapun kebijakan pemerintah dalam menekan inflasi yaitu:<sup>31</sup>

1. Kebijakan ekonomi konvensional dalam mengatasi Inflasi

Mewujudkan inflasi nol persen secara terus menerus dalam perekonomian yang sedang berkembang adalah sulit untuk dicapai. Oleh sebab itu, dalam jangka panjang yang perlu diusahakan adalah menjaga kestabilan ekonomi, pemerintah perlu menjalankan kebijakan menurunkan tingkat inflasi karena bagaimanapun pemerintah mempunyai peranan yang penting dalam mengendalikan laju inflasi sebab terjadi atau tidaknya inflasi tergantung dari kebijakan-kebijakan pemerintah dalam menjalankan roda perekonomian. Kebijakan-kebijakan yang digunakan untuk mengatasi masalah inflasi yaitu sebagai berikut:

- a. Kebijakan fiskal

Ada dua kebijakan fiskal yang bisa dilaksanakan oleh pemerintah untuk menekan tingkat inflasi, yaitu:

- 1) Meningkatkan pajak  
Makin tinggi pajak yang dikenakan pemerintah terhadap pendapatan, maka semakin kecil konsumsi masyarakat. Dengan naiknya pajak yang dikenakan pemerintah terhadap pendapatan masyarakat akan dapat menekan tingkat konsumsi.

---

<sup>31</sup> Soesastro, *Permasalahan Ekonomi Indonesia*, (Yogyakarta: Kanisius, 2008), h. 126

- 2) Mengurangi pengeluaran pemerintah Mengurangi pengeluaran pemerintah menimbulkan efek yang cepat dalam mengurangi pengeluaran dalam perekonomian.
- b. Kebijakan moneter Kebijakan moneter adalah peraturan dan ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas moneter (bank sentral) untuk mengendalikan jumlah uang yang beredar. Agar ekonomi tumbuh lebih cepat, bank sentral bisa memberikan lebih banyak kredit kepada sistem perbankan melalui operasi pasar terbuka, atau bank sentral menurunkan persyaratan cadangan dari bank-bank atau menurunkan tingkat diskonto, yang harus dibayar oleh bank jika hendak meminjam dari bank sentral. Akan tetapi, apabila ekonomi tumbuh terlalu cepat dan inflasi menjadi masalah yang semakin besar, maka bank sentral dapat melakukan operasi pasar terbuka (*open market operation*), menarik uang dari sistem perbankan, menaikkan persyaratan cadangan minimum (*reserve requirement*), atau menaikkan tingkat diskonto (*interest or discount rate*), sehingga dengan demikian akan memperlambat pertumbuhan ekonomi. Menaikkan suku bunga bank melalui bank sentral akan meningkatkan minat masyarakat untuk menabung, dengan naiknya suku bunga yang disebabkan naiknya suku bunga bank sentral akan menyebabkan permintaan uang untuk investasi berkurang. Maksud menaikkan suku bunga ini adalah untuk menarik uang yang beredar dalam masyarakat. Setelah uang yang beredar dapat dikurangi jumlahnya, maka pemberian kredit untuk investasi harus melalui seleksi yang ketat. Investasi hanya

diberikan tujuan untuk produktif, sehingga penambahan uang yang beredar dapat diimbangi dengan penambahan produksi barang, sehingga sektor riil pun dapat berkembang.

## 2.3 Suku Bunga

### 2.3.1 Pengertian Suku Bunga

Tingkat suku bunga menurut Boediono adalah harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*).<sup>32</sup> Tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam menentukan apakah seseorang akan melakukan investasi atau menabung. Pengertian suku bunga menurut Sunariyah adalah harga dari pinjaman.<sup>33</sup> 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. Selain suku bunga internasional, tingkat diskonto suku bunga juga merupakan faktor penting dalam penentuan suku bunga di Indonesia. Tingkat suku bunga atau interest rate merupakan rasio pengembalian sejumlah investasi sebagai bentuk imbalan yang diberikan kepada investor. Besarnya tingkat suku bunga bervariasi sesuai dengan kemampuan debitur dalam memberikan tingkat pengembalian kepada kreditur. Tingkat suku bunga tersebut dapat menjadi salah satu pedoman investor dalam pengembalian keputusan investasi pada pasar modal. Sebagai wahana alternatif investasi, pasar modal menawarkan suatu tingkat pengembalian (*return*) pada tingkat resiko tertentu. Dengan membandingkan tingkat keuntungan dan resiko pada pasar modal dengan

---

<sup>32</sup> Boediono, *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*, (Yogyakarta: BPFE, 2014), h. 76

<sup>33</sup> Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, (Yogyakarta: UPP. STIM YKPN, 2013), h. 80

tingkat suku bunga yang ditawarkan sektor keuangan, investor dapat memutuskan bentuk investasi yang mampu menghasilkan keuntungan yang optimal. Tingkat suku bunga sektor keuangan yang lazim digunakan sebagai panduan investor disebut juga tingkat suku bunga bebas resiko (*risk free*), yaitu meliputi tingkat suku bunga bank sentral dan tingkat suku bunga deposito. Di Indonesia tingkat suku bunga Bank sentral diproyeksi pada tingkat suku bunga Sertifikat Bank Indonesia atau.<sup>34</sup>

Sawaldjo Puspoprano mengatakan BI Rate adalah suku bunga dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal atau stance kebijakan moneter.<sup>35</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa tingkat bunga adalah harga yang didapatkan dari penggunaan dana investasi dalam periode waktu tertentu.

### 2.3.2 Fungsi Suku Bunga

Adapun fungsi suku bunga menurut Sunariyah adalah:<sup>36</sup>

1. Sebagai daya tarik bagi para penabung yang mempunyai dana lebih untuk diinvestasikan.
2. Suku bunga dapat digunakan sebagai alat moneter dalam rangka mengendalikan penawaran dan permintaan uang yang beredar dalam suatu

---

<sup>34</sup> Suad Husnan, *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 51

<sup>35</sup> Sawaldjo Puspoprano, *Keuangan Perbankan Dan Pasar Keuangan*, (Jakarta: Pustaka LP3ES, 2004), h. 60

<sup>36</sup> Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, (Yogyakarta: UPP. STIM YKPN, 2013), h. 81

perekonomian. Misalnya, pemerintah mendukung pertumbuhan suatu sektor industri tertentu apabila perusahaan-perusahaan dari industri tersebut akan meminjam dana. Maka pemerintah memberi tingkat bunga yang lebih rendah dibandingkan sektor lain.

3. Pemerintah dapat memanfaatkan suku bunga untuk mengontrol jumlah uang beredar. Ini berarti, pemerintah dapat mengatur sirkulasi uang dalam suatu perekonomian.

### **2.3.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga**

Menurut Kasmir faktor–faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga (pinjaman dan simpanan) adalah sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. Kebutuhan dana

Faktor kebutuhan dana dikhususkan untuk dana simpanan, yaitu seberapa besar kebutuhan dana yang diinginkan. Apabila bank kekurangan dana sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Namun, peningkatan suku bunga simpanan akan pula meningkatkan suku bunga pinjaman.

2. Target laba

Yang diinginkan faktor ini dikhususkan untuk bunga pinjaman. Sebaliknya apabila dana yang ada dalam simpanan di bank banyak, sementara permohonan pinjaman sedikit, maka bunga simpanan akan turun karena hal ini merupakan

---

<sup>37</sup> Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 140

beban.

### 3. Kualitas jaminan

Kualitas jaminan juga diperuntukkan untuk bunga pinjaman. Semakin likuid jaminan yang diberikan, semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya.

### 4. Kebijaksanaan pemerintah

Dalam menentukan baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman bank tidak boleh melebihi batasan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.

### 5. Jangka waktu

Faktor jangka waktu sangat menentukan. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko macet dimasa mendatang. Demikian pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, bunganya relatif rendah.

### 6. Reputasi perusahaan

Reputasi perusahaan juga sangat menentukan suku bunga terutama untuk bunga pinjaman. Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang akan dibebankan nantinya, karena biasanya perusahaan yang bonafid kemungkinan risiko kredit macet di masa mendatang relatif kecil dan sebaliknya.

### 7. Produk yang kompetitif

Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif. Hal ini disebabkan

produk yang kompetitif tingkat perputaran produknya tinggi sehingga pembayarannya diharapkan lancar.

#### 8. Hubungan baik

Biasanya bunga pinjaman dikaitkan dengan faktor kepercayaan kepada seseorang atau lembaga. Dalam praktiknya, bank menggolongkan nasabah antara nasabah utama dan nasabah biasa. Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan kepada bank. Nasabah yang memiliki hubungan baik dengan bank tentu penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa.

#### 9. Persaingan

Dalam kondisi tidak stabil dan bank kekurangan dana, sementara tingkat persaingan dalam memperebutkan dana simpanan cukup ketat, maka bank harus bersaing keras dengan bank lainnya. Untuk bunga pinjaman, harus berada di bawah bunga pesaing agar dana yang menumpuk dapat tersalurkan, meskipun margin laba mengecil.

#### 10. Jaminan pihak ketiga

Dalam hal ini pihak yang memberikan jaminan kepada bank untuk menanggung segala resiko yang dibebankan kepada penerima kredit. Biasanya apabila pihak yang memberikan jaminan bonafid, baik dari segi kemampuan membayar, nama baik maupun loyalitasnya terhadap bank, maka bunga yang dibebankan pun berbeda.

## **2.4 Harga Saham**

### **2.4.1 Jenis-jenis Harga Saham**

Dalam aktivitas di pasar modal harga saham merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melaksanakan investasi, karena harga saham menunjukkan nilai suatu perusahaan. Harga saham mencerminkan prestasi emiten. Apabila emiten punya prestasi yang makin baik maka keuntungan yang diperoleh dari operasi usaha juga semakin besar, maka keuntungan yang diperoleh pemegang saham emiten yang bersangkutan juga cenderung naik.<sup>38</sup> Bagi investor harga saham, pergerakannya merupakan faktor penting dalam investasi di pasar modal. Harga saham dikatakan tidak wajar apabila harganya ditetapkan terlalu tinggi atau terlalu rendah. Melalui penilaian saham inilah investor akan dapat memutuskan untuk menentukan strategi investasi. Harga saham mencerminkan nilai perusahaan, semakin tinggi nilai harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut dan sebaliknya. Setiap perusahaan yang menerbitkan saham sangat memperhatikan harga sahamnya.<sup>39</sup>

Harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal.<sup>40</sup> Harga saham dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>41</sup>

#### 1. Harga Nominal

Harga nominal merupakan harga yang tercantum dalam sertifikat saham yang ditetapkan oleh emiten untuk menilai setiap lembar saham yang dikeluarkan.

---

<sup>38</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPF, 2008), h. 165

<sup>39</sup> *Ibid*, h. 167

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> Sawidji Widodoatmodjo, *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005), h. 13

Besarnya harga nominal memberikan arti penting karena deviden yang dibayarkan atas saham biasanya ditetapkan berdasarkan nilai nominal.

## 2. Harga Perdana

Harga perdana merupakan harga pada waktu saham tersebut dicatat di bursa efek dalam rangka penawaran umum penjualan saham perdana yang disebut dengan IPO (*Initial Public Offering*). Harga saham pada pasar perdana biasanya ditetapkan oleh penjamin emisi (*underwriter*) dan emiten. Dengan demikian akan diketahui berapa harga saham emiten itu akan dijual kepada masyarakat.

## 3. Harga Pasar

Harga pasar adalah harga jual dari investor yang satu dengan investor yang lain. Harga ini terjadi setelah saham tersebut dicatatkan di bursa efek. Transaksi disini tidak lagi melibatkan emiten dan penjamin emisi. Harga inilah yang disebut sebagai harga di pasar sekunder dan merupakan harga yang benar-benar mewakili harga perusahaan penerbitnya, karena pada transaksi di pasar sekunder, kecil sekali terjadi negosiasi harga antara investor dengan perusahaan penerbit. Harga yang setiap hari diumumkan di surat kabar atau media lain adalah harga pasar yang tercatat pada waktu penutupan (*closing price*) aktivitas di Bursa Efek Indonesia.

## 4. Harga Pembukaan

Harga pembukaan adalah harga yang diminta penjual dari pembeli pada saat jam bursa dibuka.

## 5. Harga Penutupan

Harga penutupan merupakan harga pasar yang terjadi di BEI pada akhir tahun yang bersangkutan.

#### 6. Harga Tertinggi

Harga saham tidak hanya sekali atau dua kali dalam satu hari, tetapi bisa berkali dan tidak terjadi pada harga saham yang lama. Dari harga harga yang terjadi tentu ada harga yang paling tinggi pada satu hari bursa tersebut, harga itu disebut harga tertinggi.

#### 7. Harga Terendah

Harga terendah merupakan kebalikan dari harga tertinggi, yaitu harga yang paling rendah pada satu hari bursa.

#### 8. Harga Rata-rata

Harga rata-rata merupakan rata-rata dari harga tertinggi dan terendah. Harga ini bisa dicatat untuk transaksi harian, bulanan, atau tahunan

### **2.4.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Saham**

Harga saham yang terjadi di pasar modal selalu berfluktuasi dari waktu ke waktu. Fluktuasi harga saham tersebut akan ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan. Jika jumlah penawaran lebih besar dari jumlah permintaan, pada umumnya kurs harga saham akan turun. Sebaliknya jika jumlah permintaan lebih besar dari jumlah penawaran terhadap suatu efek maka harga saham cenderung akan naik. Faktor-faktor yang mempengaruhi pergerakan harga saham yaitu:<sup>42</sup>

#### 1. Faktor Internal, yaitu:

---

<sup>42</sup> Iskandar Z Alwi, *Pasar Modal, Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Nasindo Internusa, 2006), h. 87

- a. Pengumuman tentang pemasaran, produksi, penjualan seperti pengiklanan, rincian kontrak, perubahan harga, penarikan produk baru, laporan produksi, laporan keamanan produk, dan laporan penjualan.
  - b. Pengumuman pendanaan (*financing announcements*), seperti pengumuman yang berhubungan dengan ekuitas dan hutang.
  - c. Pengumuman badan direksi manajemen (*management board of director announcements*) seperti perubahan dan pergantian direktur, manajemen, dan struktur organisasi.
  - d. Pengumuman pengambilalihan diversifikasi, seperti laporan merger, investasi ekuitas, laporan *take over* oleh pengakuisisian dan diakuisisi.
  - e. Pengumuman investasi (*investment announcements*), seperti melakukan ekspansi pabrik, pengembangan riset dan penutupan usaha lainnya.
  - f. Pengumuman ketenagakerjaan (*labour announcements*), seperti negoisasi baru, kontrak baru, pemogokan dan lainnya.
  - g. Pengumuman laporan keuangan perusahaan, seperti peramalan laba sebelum akhir tahun fiskal dan setelah akhir tahun fiskal, *earning per share* (EPS), *dividen per share* (DPS), *price earning ratio*, *net profit margin*, *return on assets* (ROA), dan lain-lain.
2. Faktor Eksternal, yaitu:
- a. Pengumuman dari pemerintah seperti perubahan suku bunga tabungan dan deposito, kurs valuta asing, inflasi, serta berbagai regulasi dan deregulasi ekonomi yang dikeluarkan oleh pemerintah.
  - b. Pengumuman hukum (*legal announcements*), seperti tuntutan karyawan

terhadap perusahaan atau terhadap manajernya dan tuntutan perusahaan terhadap manajernya.

- c. Pengumuman industri sekuritas (*securities announcements*), seperti laporan pertemuan tahunan, *insider trading*, volume atau harga saham perdagangan, pembatasan/penundaaan *trading*.
- d. Gejolak politik dalam negeri dan fluktuasi nilai tukar juga merupakan faktor yang berpengaruh signifikan pada terjadinya pergerakan harga saham di bursa efek suatu negara.
- e. Berbagai isu baik dari dalam dan luar negeri.

### 2.4.3 Proses Terbentuknya Harga Saham

Proses terbentuknya harga saham dapat dibedakan menjadi 3, yaitu:<sup>43</sup>

#### 1. *Demand to Buy Schedule*

Investor yang hendak membeli saham akan datang ke pasar saham. Biasanya mereka akan memakai jasa para broker atau pialang saham. Investor dapat memilih saham mana yang akan dibeli dan bisa menetapkan standar harga bagi investor itu sendiri.

#### 2. *Supply to sell schedule*

Investor juga dapat menjual saham ke pasar saham. Investor tersebut dapat menetapkan pada harga berapa saham yang mereka miliki akan dilepas ke pasaran. Biasanya harga yang tinggi akan lebih disukai para investor.

#### 3. *Interaction of Schedule*

---

<sup>43</sup> Sawidji Widodoatmodjo, *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005), h. 15

Pertemuan antara permintaan dan penawaran menciptakan suatu titik temu yang biasa disebut sebagai titik ekuilibrium harga. Pada awalnya perusahaan yang mengeluarkan saham akan menetapkan harga awal untuk sahamnya. Saham tersebut kemudian akan dijual ke pasar untuk diperdagangkan. Saat di pasaran, harga saham tersebut akan berubah karena permintaan dari para investor. Ekspektasi harga yang dimiliki oleh buyer akan mempengaruhi pergerakan harga saham yang pada awalnya telah ditawarkan oleh pihak seller. Saat terjadi pertemuan harga yang ditawarkan oleh seller dan harga yang diminta oleh buyer, maka akan tercipta harga keseimbangan pasar modal.

Perkiraan harga saham perusahaan dimasa yang akan datang dalam penentuan keputusan investasi terdapat 2 (dua) macam analisis yaitu:<sup>44</sup>

#### 1. Analisis Teknikal

Analisis teknikal adalah menganalisis harga saham berdasarkan informasi yang mencerminkan kondisi perdagangan, keadaan pasar, permintaan dan penawaran harga dipasar saham, fluktuasi kurs, volume transaksi pada masa yang lalu. Harga saham ditentukan oleh kekuatan pasar (permintaan dan penawaran). Informasi yang digunakan adalah kondisi perdagangan saham, fluktuasi kurs, volume transaksi perdagangan yang terjadi di pasar modal.

#### 2. Analisis Fundamental

Analisis fundamental adalah yang mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai-nilai faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan mengharapkan

---

<sup>44</sup> *Ibid*, h. 21

hubungan-hubungan variabel tersebut sehingga memperoleh taksiran harga saham. Dalam penulisan ini penulis ingin menganalisis atau mengamati faktor-faktor fundamental perusahaan makanan dan minuman melalui variabel-variabel yang mempengaruhi harga saham

## 2.5 Kajian Terdahulu

**Tabel 2.1**  
**Kajian Terdahulu**

Penelitian	Metode Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian
Pradani/2016	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia	Secara bersama-sama Inflasi, Suku bunga, dan nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap Harga saham. hasil pengujian menjelaskan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate, Suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate dan nilai tukar rupiah berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate.
Prasetyo Rahayu	Regresi Linier Berganda dan metode	Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah dan Volume Perdagangan	Suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham, nilai tukar berpengaruh negatif

	Saham terhadap Harga Saham Perusahaan Manufaktur	n Saham (X3), Harga Saham (Y)	penelitian kuantitatif	dan tidak signifikan terhadap harga saham, volume perdagangan saham berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.
rdiyati/2017	Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga dan Inflasi terhadap Indeks Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	kar (X1), Tingkat Suku Bunga (X2), Inflasi (X3), Indeks Harga Saham (Y)	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial nilai tukar memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap indeks harga saham properti sedangkan tingkat suku bunga dan inflasi memiliki pengaruh positif namun tidak signifikan terhadap indeks harga saham properti. Berdasarkan uji secara simultan nilai tukar, tingkat suku bunga dan inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap indeks harga saham properti
lriyani/2016	h Suku Bunga, Inflasi, Nilai Buku terhadap Harga Saham Perusahaan Indeks LQ45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)	nga (X1), Inflasi (X2), Nilai Buku (X3), Harga Saham (Y)	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Jika inflasi meningkat maka harga saham akan menurun, begitu pula sebaliknya. Dari hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham. Jika suku bunga

				meningkat maka harga saham akan meningkat pula, begitupun sebaliknya. Dari hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa Book Value berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Jika Book Value meningkat maka harga saham akan menurun, begitu pula sebaliknya.
atya Wira	h Tingkat Inflasi, Suku Bunga (SBI), Nilai Tukar terhadap Harga Saham pada Perusahaan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	(X1), Suku Bunga (X2), Nilai Tukar (X3), Harga Saham (Y)	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Inflasi berpengaruh negatif terhadap pergerakan harga saham, (2) SBI berpengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan harga saham, (3) Nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan nilai tukar, (5) tingkat SBI berppengaruh negatif terhadap pergerakan nilai tukar, (6) inflasi berpengaruh negatif terhadap harga saham tetapi karena melalui nilai tukar maka memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap harga saham

				pada perusahaan industri real estate di BEI untuk periode 2009-2012. (7) SBI berpengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan nilai tukar, sementara nilai tukar juga memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham, dengan demikian SBI melalui nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham
	h Nilai Tukar, Inflasi, Volume Perdagangan, dan Dividend Payout Ratio terhadap <i>Share Price Volatility</i> pada Perusahaan yang Terdaftar dalam Indeks Kompas100 Tahun 2014-2018	kar (X1), Inflasi (X2), Volume Perdagangan Saham (X3), <i>Dividen Payout Ratio</i> (X4), <i>Share Price Volatility</i> (Y)	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Nilai tukar, inflasi dan volume perdagangan saham berpengaruh positif dan signifikan terhadap share price volatility, sedangkan <i>dividen payout ratio</i> berpengaruh negatif.
Fadhila Rahma	h Inflasi dan Suku Bunga terhadap Bagi Hasil Bank Syariah di Indonesia	h Inflasi dan Suku Bunga (X1), Suku Bunga (X2), Bagi Hasil Bank Syariah (Y)	Regresi Linier Berganda dan metode penelitian kuantitatif	Secara parsial inflasi tidak berpengaruh terhadap bagi hasil bank syariah. Sedangkan suku bunga terhadap bagi hasil bank syariah adalah positif dan signifikan, sehingga

f                    peningkatan suku  
bunga sebesar 1%  
akan menaikkan bagi  
hasil bank  
syariahsesbesar  
0,027078%

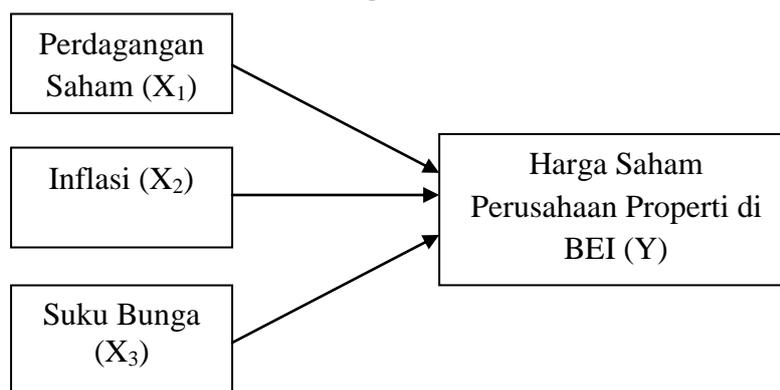
1. Persamaan dengan penelitian Fitri Ramadani yaitu pada variabel bebas mengkaji variabel inflasi dan nilai tukar, pada variabel terikat mengkaji harga saham. Sedangkan perbedaannya pada penelitian Fitri Ramadhani terdapat variabel nilai tukar pada variabel bebas.
2. Persamaan pada penelitian Tri Nendhenk Rahayu yaitu pada variabel bebas terdapat variabel suku bunga dan volume perdagangan saham, dan variabel terikat harga saham. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian Tri Nendhenk Rahayu terdapat variabel nilai tukar pada variabel bebas.
3. Persamaan pada penelitian Umi Mardiyati yaitu pada variabel bebas mengkaji variabel suku bunga dan inflasi, sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian Umi Mardiyati mengkaji variabel nilai tukar pada variabel bebasnya, dan pada variabel terikatnya mengkaji indeks harga saham.
4. Persamaan dengan penelitian Ima Andriyani yaitu pada variabel bebasnya mengkaji suku bunga dan inflasi, dan pada variabel terikatnya mengkaji harga saham. Perbedaannya yaitu pada penelitian Ima Andriyani terdapat nilai buku pada variabel bebasnya.
5. Persamaan dengan penelitian Teguh Satya Wira yaitu mengkaji variabel inflasi dan suku bunga pada variabel bebas, sedangkan pada variabel terikat

harga saham. Perbedaannya yaitu pada variabel bebas terdapat variabel nilai tukar.

6. Persamaan pada penelitian Mastura yaitu terdapat variabel inflasi, volume perdagangan saham dan harga saham. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian Mastura terdapat variabel nilai tukar dan *divident payout ratio*.
7. Persamaan pada penelitian Tri Inda Fadhila Rahma yaitu terdapat variabel inflasi dan suku bunga pada variabel bebas. Perbedaannya yaitu pada penelitian Tri Inda Fadhila Rahma, variabel terikat yang digunakan adalah bagi hasil bank syariah.

## 2.6 Kerangka Teori

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Teori**



## 2.7 Hipotesis

Rumusan hipotesis dalam penelitian ini yaitu:

$H_{01}$ : Perdagangan saham tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

$H_{a1}$ : Perdagangan saham berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

- $H_{02}$ : Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- $H_{a2}$ : Inflasi berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- $H_{03}$ : Suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- $H_{a3}$ : Suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- $H_{04}$ : Perdagangan saham, inflasi dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- $H_{a4}$ : Perdagangan saham, inflasi dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, yaitu penelitian tentang hakikat hubungan antar variabel yang dianalisis dengan menggunakan teori yang objektif. Karena sasaran kajian dari penelitian kuantitatif adalah gejala, sedangkan gejala yang ada dalam kehidupan manusia tidak terbatas dan tidak terbatas pula kemungkinan variasi dan hierarkinya.

Penelitian kuantitatif berfokus pada variabel, bahkan sebelum penelitian dilakukan telah ditentukan terlebih dahulu variabel yang akan diteliti. Sifat penelitian ini yaitu eksplanatori (*explanatory research*). Eksplanatori adalah penelitian bersifat penjelasan dan bertujuan untuk menguji suatu teori atau hipotesis guna memperkuat atau bahkan menolak teori atau hipotesis hasil penelitian yang sudah ada.

#### **3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2015-2020. Penelitian ini dilakukan sejak Juni 2021 hingga Juli 2021.

#### **3.3 Sumber Data**

Pada penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan

data kepada pengumpul data, misalnya lewat pihak lain atau dokumen.<sup>45</sup> Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 11 perusahaan yang telah terpilih berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan peneliti dan jumlah waktu sebanyak 8 tahun sehingga diperoleh 88 observasi. Data sekunder ini diperoleh peneliti dari data publikasi online *Indonesia Stock Exchange* (IDX) untuk data perdagangan saham dan data harga saham dan Bank Indonesia (BI) untuk data inflasi dan suku bunga. Data yang digunakan adalah data tahun 2015-2020 dalam bentuk tahunan.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Dalam teknik pengumpulan data, untuk mengumpulkan data dan informasi penelitian ini menggunakan metode dokumentasi. Dokumentasi adalah data sekunder yang disimpan dalam bentuk dokumen atau file (catatan konvensional maupun elektronik), buku, tulisan, laporan, notulen rapat, majalah, surat kabar, dan lain sebagainya. Metode pengumpulan data dokumentasi digunakan dalam rangka memenuhi data atau informasi yang diperlukan untuk kepentingan variabel penelitian yang telah didesain sebelumnya.<sup>46</sup> Dalam penelitian ini, pengumpulan data menggunakan data time series periode 2015-2020 yang diperoleh dari web *Indonesia Stock Exchange* (IDX) dan Bank Indonesia (BI).

### **3.5 Populasi dan Sampel**

#### **3.5.1 Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk

---

<sup>45</sup> *Ibid*, h. 129

<sup>46</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 197

dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>47</sup> Populasi dalam penelitian ini yaitu perusahaan sektor properti pada DES (Daftar Efek Syariah) yaitu 57 perusahaan.<sup>48</sup>

### 3.5.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.<sup>49</sup> Dalam penelitian ini, teknik sampling yang digunakan peneliti adalah *nonprobability sampling*, jenis *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik penarikan sampel dengan responden yang terpilih menjadi anggota sampel atas dasar pertimbangan peneliti sendiri.<sup>50</sup>

Berikut beberapa aspek yang menjadi kriteria sampel dalam penelitian ini, antara lain yaitu:

1. Perusahaan sektor property & real estate pada Daftar Efek Syariah
2. Perusahaan yang tetap listing dalam Daftar Efek Syariah dalam rentang waktu dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020.
3. Perusahaan-perusahaan tersebut tidak delisting dalam Daftar Efek Syariah selama periode penelitian.
4. Perusahaan memiliki data-data yang diperlukan dalam penelitian.

Dengan demikian perusahaan-perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu:

---

<sup>47</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 119

<sup>48</sup> Bursa Efek Indonesia

<sup>49</sup> *Ibid*, h. 121

<sup>50</sup> Deni Darmawan, *Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), h. 152

**Tabel 3.1**  
**Data Sampel Perusahaan Properti**

No.	Kode	Nama Perusahaan
1		Lawon Jati Tbk
2		Jul City Tbk
3		Go Karawaci Tbk
4		Parasan Industri Jababeka Tbk
5		Ang Podomoro Land Tbk
6		Sen Sutura Realty Tbk
7		Si Serpong Damai Tbk
8		Siura Development Tbk
9		Sumarecon Agung Tbk
10		Surya Real Property Tbk
11		Surya Land Development Tbk

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

### 3.6 Definisi Operasional Variabel

1. Perdagangan saham (X1) adalah aktivitas perdagangan saham yang terjadi pada waktu tertentu yang diperoleh dengan membandingkan atau membagi antara saham yang diperdagangkan dengan saham yang beredar di bursa efek.<sup>51</sup> Perdagangan saham dinyatakan salam lembar saham.

---

<sup>51</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 172

2. Inflasi (X2) adalah salah satu peristiwa moneter yang menunjukkan suatu kecenderungan akan naiknya harga barang-barang secara umum, yang berarti terjadinya penurunan nilai uang.<sup>52</sup> Inflasi dinyatakan dalam persen.
3. Tingkat suku bunga (X3) menurut Boediono adalah harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*).<sup>53</sup> Suku bunga dinyatakan dalam satuan persen.
4. Harga saham (Y) adalah harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal.<sup>54</sup> Harga saham dinyatakan dalam satuan rupiah.

### 3.7 Uji Asumsi Klasik

#### 3.7.1 Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk menguji data variabel bebas (X) dan data variabel terikat (Y) pada persamaan regresi yang dihasilkan berdistribusi Normal atau berdistribusi tidak normal. Uji normalitas dimaksudkan untuk mengetahui normalitas masing-masing variabel. Penelitian ini menggunakan uji *Kolmogrov-Smirnov Test*. Jika nilai  $Z_{hitung} > Z_{tabel}$  (taraf signifikansi 5%), maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.<sup>55</sup>

Salah satu cara termudah untuk melihat normalitas residual adalah dengan melihat grafik histogram yang membandingkan antara data observasi dengan

---

<sup>52</sup> Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 63

<sup>53</sup> Boediono, *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*, (Yogyakarta: BPFE, 2014), h. 76

<sup>54</sup> Hartono Jogiyanto, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2008), h. 167

<sup>55</sup> Imam, Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011), h. 75

distribusi yang mendekati distribusi normal. Metode yang lebih handal adalah dengan melihat normal probability plot yang membandingkan distribusi kumulatif dari distribusi normal.<sup>56</sup>

### 3.7.2 Uji Multikolinieritas

Multikolinieritas digunakan untuk menguji apakah pada model regresi yang ditemukan adanya korelasi yang kuat antar variabel independen.<sup>57</sup> Uji multikolinieritas dapat dilihat dari Variance Inflation Faktor (VIF) dan nilai tolerance. Kedua ukuran ini menunjukkan sikap variabel independen manakah yang dijelaskan variabel independen lainnya. Multikolinieritas terjadi jika nilai tolerance  $< 0,1$  atau sama dengan VIF  $> 10$ . Jika nilai VIF tidak ada yang melebihi 10, maka dapat dikatakan bahwa tidak terjadi multikolinieritas.<sup>58</sup>

### 3.7.3 Uji Heteroskedastisitas

Dalam persamaan regresi berganda perlu juga diuji mengenai sama atau tidak varians dari residual dari observasi yang satu dengan observasi yang lain. Jika residualnya mempunyai varians yang sama disebut terjadi homoskedastisitas dan jika variansnya tidak sama/berbeda disebut heteroskedastisitas.<sup>59</sup>

### 3.7.4 Uji Autokorelasi

Persamaan regresi yang baik adalah yang tidak memiliki masalah autokorelasi, jika terjadi autokorelasi maka persamaan tersebut menjadi tidak baik/tidak layak dipakai prediksi. Salah satu ukuran dalam menentukan ada

---

<sup>56</sup> *Ibid*, h. 76

<sup>57</sup> Danang Sunyoto, *Uji Khi Kuadrat & Regresi untuk Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 170

<sup>58</sup> *Ibid*, h. 171

<sup>59</sup> *Ibid*, h. 69

tidaknya masalah autokorelasi dengan uji Durbin-Watson (DW) dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>60</sup>

- Terjadi autokorelasi positif, jika nilai DW di bawah -2 ( $DW < -2$ )
- Tidak terjadi autokorelasi, jika nilai DW berada di antara -2 dan +2 atau  $-2 \leq DW \leq +2$
- Terjadi autokorelasi negatif jika nilai DW di atas +2 atau  $DW > +2$

### 3.8 Teknik Analisis Data

#### 3.8.1 Model Analisis Deskriptif Kuantitatif

Metode analisis deksriptif kuantitatif merupakan metode yang dilakukan dengan pengumpulan, mengolah, menyajikan, dan menganalisis data sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan software SPSS Versi 16.00.

#### 3.8.2 Model Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengukur pengaruh antara lebih dari satu variabel bebas terhadap variabel terikat. Rumus analisis regresi linier berganda yaitu:<sup>61</sup>

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Dimana:

Y = Harga Saham

X<sub>1</sub> = Perdagangan Saham

X<sub>2</sub> = Inflasi

X<sub>3</sub> = Suku Bunga

---

<sup>60</sup> *Ibid*, h. 77

<sup>61</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 64

- a = Konstanta
- b = Koefisien regresi
- e = Error

### 3.9 Uji Hipotesis

Untuk menguji hipotesis, maka digunakan teknik analisis sebagai berikut:

#### a. Uji t

Digunakan untuk menguji apakah secara individu variabel bebas (perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat (harga saham). Hipotesisnya yaitu:

- 1)  $H_0 : \beta_i = 0$ , perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham

$H_a : \beta_i \neq 0$ , perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham

- 2) Level of signikansi yaitu: 5%
- 3) Kriteria pengujian :

Jika nilai  $t \text{ sig.} > \alpha=0,05$ , maka hipotesis  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

Jika nilai  $t \text{ sig.} < \alpha=0,05$ , maka hipotesis  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

#### b. Uji F

Digunakan untuk menguji apakah secara serentak variabel bebas (perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat. Hipotesisnya yaitu:

- 1)  $H_0 : \beta_i = 0$ , perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham

$H_a : \beta_i \neq 0$ , perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham

2) Level of signikansi yaitu: 5%

3) Kriteria pengujian :

Jika nilai  $F_{sig.} > \alpha=0,05$ , maka hipotesis  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak

Jika nilai  $F_{sig.} < \alpha=0,05$ , maka hipotesis  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima

c. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Dalam analisis ini terdapat suatu angka yang disebut dengan koefisien determinasi atau yang sering disebut dengan koefisien penentu, karena besarnya adalah kuadrat dari koefisien korelasi ( $R^2$ ), sehingga koefisien ini berguna untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

**BAB IV**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**4.1 Deskripsi Variabel**

**4.1.1 Perkembangan Perdagangan Saham Perusahaan Properti di BEI**

Dalam penelitian ini perusahaan properti yang diobservasi meliputi 11 perusahaan. Adapun data mengenai perusahaan dan volume perdagangan saham dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.1**  
**Perkembangan Perdagangan Saham Perusahaan Properti di BEI Periode 2015-2020<sup>62</sup>**

No.	Nama Perusahaan	Volume Perdagangan Saham (Lembar)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	PT. Pakuwon Jati Tbk	68.130.800	49.968.700	21.523.300	18.895.400	20.020.800	135.900.400
2	PT. Sentul City Tbk	34.306.200	127.837.600	50.933.600	29.134.900	81.332.700	86.354.700
3	PT. Lippo Karawaci Tbk	31.879.000	47.894.500	31.618.600	89.072.900	70.363.800	141.433.500
4	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	32.882.600	18.057.100	16.508.800	13.786.900	5.971.200	35.993.400
5	PT. Agung Podomoro Land Tbk	19.616.300	21.683.400	27.963.600	3.089.900	29.998.900	116.394.000
6	PT. Alam Sutera Realty Tbk	38.450.200	23.953.400	7.795.900	11.981.900	15.034.700	203.779.800
7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	42.953.300	31.746.200	6.921.000	15.853.100	7.510.400	35.160.500
8	PT. Ciputra Development Tbk	12.682.000	10.322.100	6.445.200	20.602.200	7.974.200	37.068.300
9	PT. Summarecon Agung Tbk	17.117.400	7.047.000	22.070.500	26.647.400	27.020.200	78.936.300
10	PT. Jaya Real Property Tbk	4.010.600	323.200	3.080.800	7.528.700	12.104.500	6.910.100
11	PT. Pikko Land Development Tbk	529.000	0	23.400	132.600	5.700	6.293.100
Rata-rata		27.505.218	30.803.018	17.716.791	21.520.536	25.212.464	80.384.009

<sup>62</sup> <https://www.idx.co.id/>, diakses pada tanggal 06 September 2021

Berdasarkan Tabel 4.1 dapat dilihat rata-rata perdagangan saham di tahun 2015 sebanyak 27.505.218 lembar. Pada tahun 2016 perdagangan saham sektor properti di BEI meningkat menjadi 30.803.018 lembar. Akan tetapi di tahun 2017 perdagangan saham mengalami penurunan sebesar 42,48 persen menjadi 17.716.791 lembar. Pada tahun 2018 perdagangan saham kembali meningkat menjadi 21.520.536, akan tetapi volume perdagangan masih lebih rendah dibandingkan tahun 2015 dan 2016. Hingga tahun 2020 terjadi peningkatan perdagangan saham yang cukup signifikan dengan volume perdagangan saham mencapai 80.384.009 lembar.

#### 4.1.2 Perkembangan Inflasi

Perkembangan inflasi di Indonesia selama periode 2015-2020 dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.2**  
**Perkembangan Inflasi Periode 2015-2020<sup>63</sup>**

Tahun	Inflasi (%)
2015	3,35
2016	3,02
2017	3,61
2018	3,13
2019	2,72
2020	1,68

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa dalam kurun waktu 5 tahun terakhir inflasi tertinggi yaitu pada tahun 2017 sebesar 3,61 persen, sedangkan

---

<sup>63</sup> <https://www.bi.go.id/id/>, diakses pada tanggal 06 September 2021

inflasi terendah yaitu pada tahun 2020, dimana pemerintah dapat menekan inflasi hingga mencapai 1,68 persen. Akan tetapi jika melihat

#### 4.1.3 Perkembangan Suku Bunga

Suku bunga (*BI rate*), merupakan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan. Perkembangan suku bunga dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.3**  
**Perkembangan Inflasi Periode 2015-2020<sup>64</sup>**

Tahun	Suku Bunga (%)
2015	7,5
2016	4,75
2017	4,25
2018	6
2019	5
2020	3,75

Berdasarkan Tabel 4.3 dapat dijelaskan bahwa dalam kurun waktu 5 tahun terakhir suku bunga tertinggi yaitu pada tahun 2015 yang mencapai 7,5 persen, sedangkan suku bunga paling rendah yaitu pada tahun 2020 sebesar 3,75 persen.

<sup>64</sup> <https://www.bi.go.id/id/>, diakses pada tanggal 06 September 2021

Padahal inflasi dapat ditekan hingga mencapai 1,68 persen di tahun 2020 namun di tahun 2020 pemerintah tetap menetapkan suku bunga sebesar 3,75 persen.

#### 4.1.4 Perkembangan Harga Saham Perusahaan Properti di BEI

Adapun perkembangan harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.4**  
**Perkembangan Harga Saham Perusahaan Properti di BEI**  
**Periode 2015-2020<sup>65</sup>**

No.	Nama Perusahaan	Harga Saham (Lembar)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	PT. Pakuwon Jati Tbk	496	565	685	620	570	510
2	PT. Sentul City Tbk	58	92	130	109	85	50
3	PT. Lippo Karawaci Tbk	1.035	720	488	254	242	214
4	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	247	292	286	276	292	214
5	PT. Agung Podomoro Land Tbk	334	210	210	152	177	188
6	PT. Alam Sutera Realty Tbk	343	352	356	312	238	242
7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	1.800	1.755	1.700	1.255	1.255	1.255
8	PT. Ciputra Development Tbk	1.460	1.335	1.185	1.010	1.040	985
9	PT. Summarecon Agung Tbk	1.650	1.325	945	805	1.005	805
10	PT. Jaya Real Property Tbk	745	875	900	740	600	600
11	PT. Pikko Land Development Tbk	595	390	170	398	50	51
Rata-rata		797	719	641	539	505	465

Dari tabel di atas dapat dilihat rata-rata perkembangan saham tertinggi yaitu pada tahun 2015 yaitu Rp 797/lembar. Tingginya harga saham PT. Bumi

<sup>65</sup> <https://www.idx.co.id/>, diakses pada tanggal 06 September 2021

Serpong Damai Tbk dan PT. Summarecon Agung Tbk di tahun 2015 memberikan kontribusi terhadap rata-rata harga saham. Rata-rata harga saham terendah yaitu pada tahun 2020 sebesar Rp 465/lembar. Hal ini tidak terlepas dari kondisi perekonomian Indonesia, apalagi saat ini Indonesia sedang menghadapi pandemi Covid-19.

## 4.2 Uji Asumsi Klasik

### 4.2.1 Uji Normalitas

Adapun hasil uji normalitas dapat dilihat pada gambar berikut.

**Tabel 4.5**  
**Uji Normalitas**  
**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

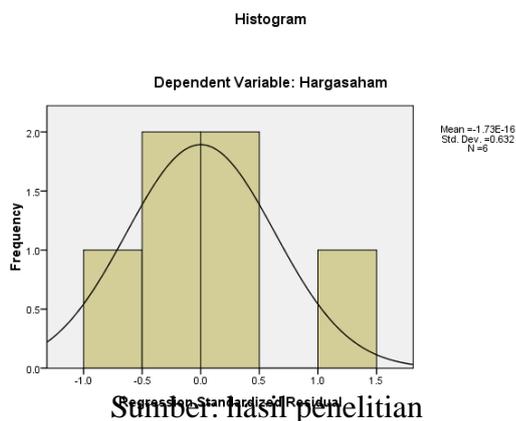
		Unstandardized Residual
N		5
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.65142545
Most Extreme Differences	Absolute	.211
	Positive	.071
	Negative	-.115
Kolmogorov-Smirnov Z		.780
Asymp. Sig. (2-tailed)		.362

Sumber : hasil penelitian

Berdasarkan pada Tabel 4.5 pada uji normalitas dengan menggunakan metode Kolmogorov-Smirnov signifikan pada  $0,780 > 0,05$  maka dapat disimpulkan bahwa metode regresi pada penelitian ini telah memenuhi asumsi normalitas.

Adapun grafik histogram uji normalitas dapat dilihat pada gambar berikut.

**Gambar 4.1**  
**Grafik Histogram**



Sumber: hasil penelitian

Berdasarkan Gambar 4.1 yaitu Grafik histogram, dapat dijelaskan bahwa grafik histogram membentuk lonceng dan tidak condong ke kanan atau ke kiri sehingga grafik histogram tersebut dinyatakan normal.

#### 4.2.2 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas dengan uji *Tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF) dengan hasil sebagai berikut.

**Tabel 4.6**  
**Nilai *Tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF)**

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
Perdagangan Saham	.514	1.265
Inflasi	.430	1.293
Suku Bunga	.616	1.540

Sumber : hasil penelitian

Berdasarkan Tabel 4.6 di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nilai *Tolerance* untuk variabel perdagangan saham sebesar  $0,514 > 0,10$  dan nilai VIF sebesar  $1,265 < 10$ , sehingga variabel perdagangan saham dinyatakan tidak terjadi multikolinieritas.
2. Nilai *Tolerance* untuk variabel inflasi sebesar  $0,430 > 0,10$  dan nilai VIF sebesar  $1,293 < 10$ , sehingga variabel inflasi dinyatakan tidak terjadi multikolinieritas.
3. Nilai *Tolerance* untuk variabel suku bunga sebesar  $0,616 > 0,10$  dan nilai VIF sebesar  $1,540 < 10$ , sehingga variabel suku bunga dinyatakan tidak terjadi multikolinieritas.

#### 4.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Pengujian ada atau tidak adanya heteroskedastisitas dilakukan dengan menggunakan uji glejser.

**Tabel 4.7**  
**Uji Glejser**  
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	653.729	717.289		2.911	.001
	Perdagangan Saham	6.418	5.361	1.145	1.197	.023
	Inflasi	300.727	187.445	1.563	1.604	.031
	Suku Bunga	32.762	39.898	.346	2.821	.044

a. Dependent Variable: Harga Saham

Sumber : Output data SPSS

Dari Tabel 4.7 dapat dilihat bahwa variabel perdagangan saham, inflasi

dan suku bunga memiliki nilai sig. < 0,05 yang tidak menunjukkan tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

#### 4.2.4 Uji Autokorelasi

Dengan memperhatikan Uji Durbin-Watson maka hasil uji autokorelasi dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.8**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.856 <sup>a</sup>	.733	.332	106.47848	1.131

a. Predictors: (Constant), Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga  
Sumber: Output data SPSS

Dari Tabel 4.8 diperoleh nilai Durbin-Watson sebesar 1,131 dan nilai ini akan dibandingkan dengan nilai tabel dengan menggunakan nilai signifikan 5%. Berdasarkan kriteria pengambilan keputusan bahwa nilai DW antara -2 sampai +2, berarti tidak terjadi autokorelasi. Dengan demikian dapat disimpulkan tidak terjadi autokorelasi dengan model regresi ini.

#### 4.3 Uji Regresi Linier Berganda

Pengaruh perdagangan saham, inflasi dan suku bunga terhadap harga saham dapat dilihat dari hasil analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda sebagai berikut:

**Tabel 4.10**  
**Analisis Regresi Linier Berganda**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	653.729	717.289		2.911	.001
Perdagangan Saham	6.418	5.361	1.145	1.197	.023
Inflasi	300.727	187.445	1.563	1.604	.031
Suku Bunga	32.762	39.898	.346	2.821	.044

a. Dependent Variable: Harga Saham

Sumber : Output data SPSS

Dari tabel di atas maka persamaan regresi yaitu sebagai berikut:

$$Y = 653,729 + 6,418X_1 + 300,727X_2 + 32,762X_3$$

Persamaan di atas dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Konstanta sebesar 653,729 berarti apabila perdagangan saham, inflasi dan suku bunga bernilai konstan maka harga saham sebesar 653,729 poin.
2. Koefisien regresi variabel perdagangan saham menunjukkan pengaruh positif terhadap harga saham sebesar 6,418. Artinya, tiap peningkatan volume perdagangan saham sebesar 1 persen maka harga saham akan meningkat sebesar 6,418 poin dengan asumsi variabel inflasi dan suku bunga tidak berubah.
3. Koefisien regresi variabel inflasi menunjukkan pengaruh positif terhadap harga saham sebesar 300,727. Artinya, tiap peningkatan sebesar 1 persen inflasi maka harga saham akan meningkat sebesar 300,727 poin dengan asumsi variabel perdagangan saham dan suku bunga tidak berubah.

4. Koefisien regresi variabel suku bunga menunjukkan pengaruh positif terhadap harga saham sebesar 32,762. Artinya, tiap peningkatan sebesar 1 persen suku bunga maka harga saham akan meningkat sebesar 32,762 poin dengan asumsi variabel perdagangan saham dan inflasi tidak berubah.

#### 4.4 Uji Hipotesis

##### 4.4.1 Uji Parsial (Uji t)

Adapun hasil uji t dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.11**  
**Uji t**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	653.729	717.289		2.911	.001
	Perdagangan Saham	6.418	5.361	1.145	1.197	.023
	Inflasi	300.727	187.445	1.563	1.604	.031
	Suku Bunga	32.762	39.898	.346	2.821	.044

a. Dependent Variable: Harga Saham

Sumber : Output data SPSS

Dari Tabel 4.11 maka hasil uji t dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Pengaruh Perdagangan Saham terhadap Harga Saham

Variabel perdagangan saham memiliki nilai t sig. 0,023. Oleh karena nilai t sig. sebesar  $0,023 < 0,05$  maka dapat dinyatakan bahwa perdagangan saham berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian maka hipotesis  $H_{a1}$  diterima.

2. Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham

Variabel inflasi memiliki nilai t sig. 0,031. Oleh karena nilai t sig. sebesar  $0,031 < 0,05$  maka dapat dinyatakan bahwa inflasi berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian maka hipotesis  $H_{a2}$  diterima.

### 3. Pengaruh Suku Bunga terhadap Harga Saham

Variabel suku bunga memiliki nilai t sig. 0,044. Oleh karena nilai t sig. sebesar  $0,044 < 0,05$  maka dapat dinyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian maka hipotesis  $H_{a3}$  diterima.

#### 4.4.2 Uji Simultan (Uji F)

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas secara simultan terhadap variabel terikat. Hasil uji F dapat dilihat pada Tabel berikut.

**Tabel 4.12**  
**Uji F**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	62220.665	3	20740.222	1.829	.037 <sup>a</sup>
	Residual	22675.335	2	11337.667		
	Total	84896.000	5			

a. Predictors: (Constant), Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga

b. Dependent Variable: Harga saham

Sumber : Output data SPSS

Berdasarkan Tabel 4.12 dapat dilihat nilai F sig. sebesar 0,037. Oleh karena nilai F sig.  $< 0,05$  ( $0,000 < 0,05$ ) maka dapat dinyatakan bahwa perdagangan saham, inflasi dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia. Dengan demikian maka hipotesis  $H_{a4}$  diterima.

#### 4.4.3 Uji Koefisien Determinasi

Adapun hasil analisis koefisien determinasi yaitu sebagai berikut.

**Tabel 4.13**  
**Analisis Koefisien Determinasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.856 <sup>a</sup>	.733	.332	106.47848

a. Predictors: (Constant), Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga

b. Dependent Variable: Harga Saham

Sumber : Hasil penelitian

Berdasarkan Tabel 4.13 dapat dilihat nilai Adjusted R Square sebesar 0,332. Artinya, variabel perdagangan saham, inflasi dan suku bunga mempengaruhi harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 33,2 persen, sementara sisanya sebesar 66,8 persen dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

#### 4.5 Pembahasan

Dalam melakukan investasi saham investor selalu berharap untuk mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga saham (*capital gain*). Oleh sebab itu untuk menilai harga saham, para analis saham melakukan analisis terhadap volume perdagangan saham, inflasi, dan suku bunga. Investor dapat mempertimbangkan variabel makro ekonomi tersebut untuk mengetahui apakah berinvestasi saham khususnya pada perusahaan sektor properti akan menguntungkan atau tidak.

Dari analisis data diketahui perdagangan saham berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hal ini dapat dilihat dari nilai  $t$  sig. sebesar  $0,023 < 0,05$ . Hal ini menunjukkan bahwa dengan meningkatnya volume perdagangan saham pada suatu perusahaan menunjukkan bahwa pasar saham sedang mengalami trend positif sehingga banyak investor yang menanamkan modalnya pada saham sehingga harga saham cenderung mengalami peningkatan.

Harga saham juga ditentukan oleh nilai inflasi. Inflasi adalah kenaikan harga barang dan jasa yang terjadi secara terus menerus dalam periode tertentu. berdasarkan uji  $t$  dinyatakan bahwa inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana diperoleh nilai  $t$  sig.  $0,031 < 0,05$ . Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir inflasi mengalami fluktuasi, hingga tahun 2020 inflasi dapat ditekan hingga 1,68 persen. Inflasi yang terkendali tidak memberikan dampak yang buruk bagi perusahaan sektor properti.

Variabel suku bunga juga memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari nilai  $t$  sig. sebesar  $0,044 < 0,05$ . Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, suku bunga berada di bawah angka 7 persen. Pada saat tingkat suku bunga tinggi, hal ini dapat mempengaruhi para investor untuk menyimpan dana yang dimiliki dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia karena imbal hasil yang tinggi dengan tingkat risiko yang rendah. Sebaliknya pada saat suku bunga rendah, hal ini dapat mempengaruhi para investor untuk menginvestasikan dana yang dimiliki dalam bentuk saham yang memberikan imbal hasil yang lebih tinggi meskipun dengan tingkat risiko yang tinggi pula.

Dari uji F dapat dijelaskan bahwa variabel perdagangan saham, inflasi dan suku bunga secara simultan mempengaruhi harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana diperoleh nilai F sig.  $0,037 < 0,05$ . Hal ini menunjukkan bahwa tidak harga saham properti cenderung stabil meskipun terjadi gejolak inflasi dan adanya kebijakan pemerintah yang menaikkan suku bunga. Volume perdagangan saham perusahaan properti juga mengalami trend kenaikan yang menunjukkan bahwa banyak investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya dalam bentuk saham di perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Umi Mardiyati yang menyatakan bahwa perdagangan saham, inflasi dan suku bunga memberikan pengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu penelitian Tri Nendhenk Rahayu yang menyatakan bahwa perdagangan saham, inflasi dan suku bunga memberikan pengaruh signifikan terhadap harga saham.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Adapun kesimpulan dalam penelitian ini yaitu:

1. Perdagangan saham memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai t sig.  $0,023 < 0,05$ .
2. Inflasi memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai t sig.  $0,031 < 0,05$ .
3. Suku bunga memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji t diperoleh nilai t sig.  $0,044 < 0,05$ .
4. Perdagangan saham, inflasi dan suku bunga secara simultan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana dari uji F diperoleh nilai F sig.  $0,037 < 0,05$ .

#### **5.2 Saran**

Adapun saran dalam penelitian ini yaitu:

1. Inflasi harus lebih diwaspadai mengingat inflasi dapat mempengaruhi harga saham perusahaan properti. Jika volume inflasi sudah mencapai batas rata-rata, maka pelaku saham akan sangat dirugikan.
2. Suku bunga harus diwaspadai mengingat suku bunga dapat meningkatkan serta menurunkan harga saham perusahaan properti. Jika suku bunga relatif tinggi atau meningkat maka harga saham akan sangat berpengaruh.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Alwi, Iskandar Z, *Pasar Modal, Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Nasindo Internusa, 2006.
- Boediono, *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*, Yogyakarta: BPFE, 2014.
- Darmadji, Tjiptono dan *Fakhrudin, Pasar Modal Di Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 2012.
- Darmawan, Deni, *Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Remaja Rosdakaya, 2014.
- Husnan, Suad, *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Imam, Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011.
- Irham, *Ekonomi Moneter II*, Yogyakarta: BPFE, 2011.
- Jogiyanto, Hartono, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Yogyakarta: BPFE, 2008.
- Karim, Adiwarmarman, *Ekonomi Makro*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Nuryanto dan Zulfikar Bagus Pambuko, *Eviews untuk Analisis Ekonometrika Dasar*, Magelang: Unimma Press, 2018.
- Puspoprano, Sawaldjo, *Keuangan Perbankan Dan Pasar Keuangan*, Jakarta: Pustaka LP3ES, 2004.
- Sapto, Rahardjo, *Kiat Membangun Aset Kekayaan*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006.
- Soesastro, *Permasalahan Ekonomi Indonesia*, Yogyakarta: Kanisius, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Bandung: Alfabeta, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.

*Sukirno, Sadono*, Makro Ekonomi Teori Pengantar, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.  
*Sunariyah*, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Yogyakarta: UPP. STIM YKPN, 2013.

Sunyoto, Danang, Uji Khi Kuadrat & Regresi untuk Penelitian, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Supriyanto, *Ekonomi Makro*, Jakarta: Erlangga, 2007.

Suryanto & I Ketut Wijaya Kesuma, “Pengaruh Kinerja Keuangan, Tingkat Inflasi dan PDB Terhadap Harga Saham Perusahaan F&B”, *Jurnal Unud*, Bali.

Suseno, Pengantar Teori Makro Ekonomi, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Undang-Undang Republik Indonesia, Pasal 1, No. 8, Tahun 1995, Tentang Pasar Modal.

*Widoatmodjo*, Sawidji, Cara Sehat Investasi di Pasar Modal, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005.

**Lampiran 1: Harga Saham Perusahaan**

No.	Nama Perusahaan	Harga Saham (Rp/Lembar)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	PT. Pakuwon Jati Tbk	496	565	685	620	570	510
2	PT. Sentul City Tbk	58	92	130	109	85	50
3	PT. Lippo Karawaci Tbk	1.035	720	488	254	242	214
4	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	247	292	286	276	292	214
5	PT. Agung Podomoro Land Tbk	334	210	210	152	177	188
6	PT. Alam Sutera Realty Tbk	343	352	356	312	238	242
7	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	1.800	1.755	1.700	1.255	1.255	1.255
8	PT. Ciputra Development Tbk	1.460	1.335	1.185	1.010	1.040	985
9	PT. Summarecon Agung Tbk	1.650	1.325	945	805	1.005	805
10	PT. Jaya Real Property Tbk	745	875	900	740	600	600
11	PT. Pikko Land Development Tbk	595	390	170	398	50	51
Rata-rata		797	719	641	539	505	465

Lampiran 2: Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga, Rata-rata Harga Saham

Tahun	Perdagangan Saham (Lembar)	Inflasi (%)	Suku Bunga (%)	Rata-rata Harga Saham (Rp)
2015	27.505.218	3,35	7,5	797
2016	30.803.018	3,02	4,75	719
2017	17.716.791	3,61	4,25	641
2018	21.520.536	3,13	6	539
2019	25.212.464	2,72	5	505
2020	80.384.009	1,68	3,75	465

### Lampiran 3: Analisis Regresi Linier Berganda

**Variables Entered/Removed<sup>b</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga <sup>a</sup>		. Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Harga Saham

**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.856 <sup>a</sup>	.733	.332	106.47848

a. Predictors: (Constant), Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga

**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	62220.665	3	20740.222	1.829	.037 <sup>a</sup>
	Residual	22675.335	2	11337.667		
	Total	84896.000	5			

a. Predictors: (Constant), Perdagangan Saham, Inflasi, Suku Bunga

b. Dependent Variable: Harga Saham

**Coefficients<sup>a</sup>**

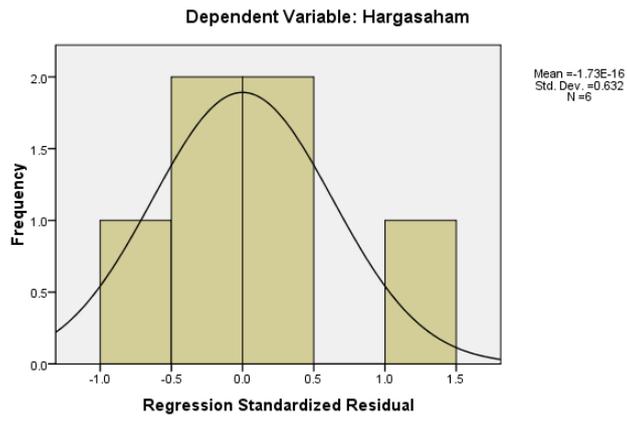
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	653.729	717.289		2.911	.001
	Perdagangan Saham	6.418	5.361	1.145	1.197	.023
	Inflasi	300.727	187.445	1.563	1.604	.031
	Suku Bunga	32.762	39.898	.346	2.821	.044
	(Constant)	653.729	717.289		2.911	.001

a. Dependent Variable: Harga Saham

**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

		Unstandardized Residual
N		5
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.65142545
Most Extreme Differences	Absolute	.211
	Positive	.071
	Negative	-.115
Kolmogorov-Smirnov Z		.780
Asymp. Sig. (2-tailed)		.362

Histogram



**SURAT KEPUTUSAN**  
**DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**  
**NOMOR 176 TAHUN 2021**  
**T E N T A N G**  
**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA PRODI MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**

**DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA;**

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran Penyusunan Skripsi mahasiswa Prodi Manajemen Keuangan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Langsa, maka dipandang perlu menunjuk Pembimbing Skripsi;
- b. Bahwa yang namanya tercantum dalam surat keputusan ini dipandang perlu dan cakap serta memenuhi syarat untuk ditunjuk dalam tugas tersebut;
- c. Untuk maksud tersebut di atas, dipandang perlu ditetapkan dalam surat keputusan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2009 Tentang Dosen;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 146 Tahun 2014 Tentang Perubahan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Zawiyah Cot Kala Langsa Menjadi Institut Agama Islam Negeri Langsa;
5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 10 Tahun 2015 Tanggal 12 Februari 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Institut Agama Islam Negeri Langsa;
6. Keputusan Menteri Agama RI Nomor B.II/3/17201, tanggal 24 April 2019, tentang Pengangkatan Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa Masa Jabatan Tahun 2019-2023;
7. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 140 Tahun 2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Pengangkatan Dekan dan Wakil Dekan pada Institut Agama Islam Negeri Langsa Masa Jabatan Tahun 2019-2023;
8. DIPA Nomor : 025.04.2.888040/2021, Tanggal 23 November 2020.
- Memperhatikan: **Hasil Seminar Proposal Mahasiswa Prodi Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam tanggal 24 Maret 2021.**

**MEMUTUSKAN:**

- Menetapkan : **Abdul Hamid, MA** sebagai Pembimbing I dan **Nurjannah, M.Ek** sebagai Pembimbing II untuk Penulisan Skripsi Mahasiswa atas nama **Sri Rezeky**, Nomor Induk Mahasiswa (NIM) :4032017094, dengan Judul Skripsi : **"Pengaruh Perdagangan Saham, Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (SBI) terhadap Harga Saham Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia"**.
- Ketentuan : a. Masa bimbingan Skripsi maksimal 1 (Satu) Tahun terhitung mulai tanggal Keputusan ini sampai dengan pendaftaran Sidang Munaqasyah Skripsi;
- b. Masa Bimbingan kurang dari 1 (Satu) Tahun apabila masa studi telah berakhir;
- c. Setiap Bimbingan harus mengisi Lembar Konsultasi yang tersedia;
- d. Penyelesaian Skripsi yang melewati masa studi berlaku ketentuan tersendiri;
- e. Masa Studi Program Strata Satu (S1) adalah 7 (Tujuh) Tahun;
- f. Kepada Pembimbing I dan Pembimbing II tidak diperkenankan untuk merubah judul skripsi yang telah ditetapkan dalam SK, kecuali melalui proses pembahasan ulang dan harus berkoordinasi dengan Ka. Prodi Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Langsa;
- g. Selama melaksanakan tugas ini kepada Pembimbing I dan Pembimbing II diberikan honorarium sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Institut Agama Islam Negeri Langsa;
- h. Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Langsa  
Pada Tanggal : 05 April 2021 M  
22 Sya'ban 1442 H



Dekan,

Iskandar

Tembusan :

1. Ketua Jurusan/Prodi Manajemen Keuangan Syariah FEBI IAIN Langsa;
2. Pembimbing I dan II;
3. Mahasiswa yang bersangkutan.



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jln. Meurandeh – Kota Langsa – Aceh, Telepon 0641) 22619 – 23129; Faksimili(0641) 425139;  
Website: www.febi.iainlangsa.ac.id

**SURAT KETERANGAN**

**Nomor: B/693/In.24/LAB/PP.00.9.07/2022**

Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Langsa menerangkan bahwa mahasiswa dengan identitas berikut:

NAMA : Sri Rezeky  
NIM : 4032017094  
PROGRAM STUDI : Manajemen Keuangan Syariah  
JUDUL SKRIPSI : PENGARUH PERDAGANGAN SAHAM, TINGKAT INFLASI, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Dinyatakan sudah memenuhi syarat batas maksimal plagiasi kurang dari 35% pada naskah skripsi yang disusun. Surat Keterangan ini digunakan sebagai prasyarat untuk mengikuti sidang munaqasyah.

Langsa, 27 Juli 2022  
Kepala Laboratorium FEBI

  
Mastura, M.E.I  
NIDN. 2013078701

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### I. IDENTITAS PRIBADI

1. Nama : Sri Rezeky
2. NIM : 4032017094
3. Tempat/Tanggal Lahir : Langsa, 06 November 1999
4. Pekerjaan : Mahasiswi
5. Alamat : Desa Pondok Pabrik Kecamatan Langsa Lama  
Kota Langsa

### II. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamatan SD Negeri 2 Kebun Lama (2011)
2. Tamatan SMP Negeri 2 Langsa (2014)
3. Tamatan SMA N 3 Langsa (2017)
4. Tamatan IAIN Langsa (2022)

Langsa, 18 Januari 2022



Sri Rezeky