

**PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI DAN VOLUME
TRANSAKSI SAHAM TERHADAP HARGA SAHAM PADA
PERUSAHAAN PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)**

(Skripsi)

Oleh

**DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI
NPM.1851021007**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

ABSTRACT

THE INFLUENCE OF MACROECONOMIC VARIABLES AND STOCK TRANSACTION VOLUME ON STOCK PRICE IN THE COMPANY PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)

By

DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI

This study aims to analyze the effect of Gross Domestic Product (GDP), interest rate on deposits (SBD), transaction volume, and the Wholesale Price Index (IHBP) in the property sector on the stock price of PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). The data used in this study are secondary data obtained monthly from January 2015 to December 2019 for PT Bumi Serpong Damai Tbk. The data processing method employed is Error Correction Model (ECM) analysis. The results of this study indicate that the GDP variable has a negative and insignificant effect on stock prices. However, in the long term, the GDP variable exhibits a significant negative effect on stock prices. The SBD variable shows a negative and significant effect on stock prices in both the short and long term. The transaction volume variable has a positive and significant effect on stock prices in both the short and long term. In the short term, the IHBP variable does not exhibit a significant positive effect. However, in the long term, the IHBP variable does not have a significant negative effect.

Keywords: *Gross Domestic Product, Deposit Interest Rate, Transaction Volume, Wholesale Price Index, Stock Price.*

ABSTRAK

PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI DAN VOLUME TRANSAKSI SAHAM TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)

Oleh

DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh variabel Produk Domestik Bruto (PDB) Suku Bunga Deposito (SBD), volume transaksi, dan Indeks Harga Perdagangan Besar (IHBP) sektor properti terhadap harga saham PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa data bulanan periode Januari 2015 hingga Desember 2019 pada perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk. Metode pengolahan data menggunakan analisis *Error Correction Model* (ECM). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel PDB berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Namun dalam jangka panjang variabel PDB berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Variabel SBD berpengaruh negatif dan signifikan dalam jangka pendek dan jangka panjang terhadap harga saham. Variabel volume transaksi dalam jangka pendek dan panjang berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Variabel IHBP berpengaruh positif tidak signifikan dalam jangka pendek. Namun dalam jangka panjang variabel IHBP berpengaruh negatif tidak signifikan dalam jangka panjang.

Kata kunci: Produk Domestik Bruto, Suku Bunga Deposito, volume transaksi, Indeks Harga Perdagangan Besar, Harga Saham.

**PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI DAN VOLUME
TRANSAKSI SAHAM TERHADAP HARGA SAHAM PADA
PERUSAHAAN PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)**

Oleh

DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA EKONOMI

Pada

Jurusan Ekonomi Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

Judul Skripsi : **PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI
DAN VOLUME TRANSAKSI SAHAM
TERHADAP HARGA SAHAM PADA
PERUSAHAAN PT. BUMI SERPONG DAMAI
TBK (BSDE)**

Nama Mahasiswa : DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI

No. Pokok Mahasiswa : 1851021007

Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis



Thomas Andrian, S.E., M.Si.
NIP. 1978053120050110044

MENGETAHUI

Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan

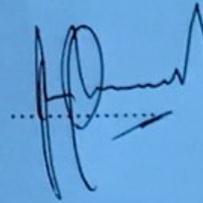
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Neli Aida', is written above the name and NIP of the Dean.

Dr. Neli Aida, S.E., M.Si.
NIP. 196312151989032002 *an*

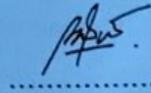
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

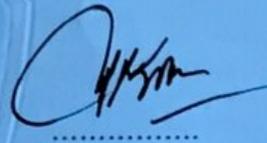
Ketua : **Thomas Andrian, S.E., M.Si.**



Penguji I : **Nurbetty Herlina Sitorus, S.E., M.Si.**



Penguji II : **Ukhti Ciptawaty, S.E., M.Si.**



2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.

NIP. 19660621 199003 1003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **04 Agustus 2023**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dhia Ulhaq Syafi Sauqi

NPM : 1851021007

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Pengaruh Variabel Makroekonomi Dan Volume Transaksi Saham Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)” merupakan hasil karya saya sendiri. Skripsi ini telah dikerjakan dengan serius dan bukan hasil penjiplakan karya orang lain, serta apabila saya mengambil dari tulisan orang lain tidak lupa memberikan kutipan dari penulis aslinya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan saya ini tidak benar, maka saya siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bandar Lampung, 4 Agustus 2023



DHIA ULHAQ SYAFI SAUQI

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Dhia Ulhaq Syafi Sauqi dan lahir pada tanggal 17 Juli 2000 di Pringsewu. Penulis merupakan anak kedua dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Suhartono dan Ibu Maritha.

Penulis memulai pendidikannya di SD Negeri 3 Kuripan dan selesai pada tahun 2012. Kemudian penulis melanjutkan pendidikannya di SMP Negeri 1 Kotaagung dan selesai pada tahun 2015. Selanjutnya pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di SMA Al-azhar 3 Bandar Lampung. Selama SMA, penulis aktif dalam ekstrakurikuler musik.

Pada tahun 2018, penulis diterima sebagai mahasiswa Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SMMPTN). Selama kuliah, penulis hanya aktif di kegiatan himpunan mahasiswa ekonomi pembangunan. Pada tahun 2020, penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kelurahan Kuripan, Kecamatan Kotaagung, Kabupaten Tanggamus.

MOTO

“Hiduplah seperti pensil”

(Nami)

“Jika kau lapar, makanlah.”

(Dhia Ulhaq Syafi Sauqi)

“Jangan pikirkan apa yang sudah hilang, pikirkan apa yang masih dimiliki ”

(Jinbei)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil a'lammin dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW, aku persembahkan karya sederhana ini kepada:

Diriku yang begitu hebat bisa sampai di titik ini.

Orang tuaku yang telah mendukung dan memotivasiku sampai saat ini.

Terima kasih kepada keluarga besar, sahabat, serta teman-teman semua yang telah membantu dan menemani hari-hariku. Dosen-dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Ekonomi Pembangunan yang telah memberikan motivasi, arahan, pelajaran, dan nasihat yang sangat membantu dan membangun.

Serta almamater tercinta Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

SANWACANA

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Variabel Makroekonomi Dan Volume Transaksi Saham Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)” sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak dibantu dan didukung oleh berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung
2. Ibu Dr. Neli Aida, S.E., M.Si. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Ibu Ukhty Ciptawaty, S.E., M.Si. selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung
4. Bapak Thomas Andrian, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dengan penuh kesabaran, memberikan perhatian, arahan, ilmu dan saran kepada penulis sehingga skripsi ini terselesaikan.
5. Bapak Imam Awaluddin, S.E., M.E. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memberi arahan selama masa perkuliahan.
6. Ibu Nurbetty Herlina Sitorus, S.E., M.Si., Ibu Dr. Tiara Nirmala, S.E., M.Sc., dan Ibu Ukhty Ciptawaty, S.E., M.Si. selaku Dosen Penguji dan Pembahas, yang telah memberikan saran, arahan, dan tambahan ilmu

dengan kesabaran dan penuh ketelitian agar skripsi ini dapat selesai dengan hasil yang baik.

7. Seluruh Bapak Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama proses perkuliahan hingga selesai.
8. Orang tuaku tercinta, kakakku M. Mursalin Baihaqi dan adikku M. Alfi Atha K, serta Anisa Fitri Ani dan Cipa Cipo atas semua kasih sayang, doa, dan perjuangannya yang tiada henti memberikan semangat untukku.
9. Sahabatku tercinta, teman-teman The Fed Pusat, Opportunity Jobs, Partyan Rungkad, dan keluarga besar EP18 yang telah membantu dan mendukungku.
10. Semua pihak yang telah membantu demi terselesaikan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak. Semoga segala bantuan, bimbingan, dukungan, dan doa yang diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Aamiin.

Bandar Lampung, 04 Agustus 2023

Penulis

Dhia Ulhaq Syafi Sauqi

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi
Universitas Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Jl. Prof. Dr. Soemantri Brodjonegoro No. 1
Gedong Meneng, Bandar Lampung 35145

**PENGARUH VARIABEL MAKROEKONOMI DAN VOLUME
TRANSAKSI SAHAM TERHADAP HARGA SAHAM PADA
PERUSAHAAN PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)**

(Draft Skripsi)

Oleh
Nama : Dhia Ulhaq Syafi Sauqi
NPM : 1851021007
Konsentrasi : Ekonomi Moneter
Pembimbing : Thomas Andrian, S.E., M.Si.



**JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR LAMPIRAN	v
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	11
1.4. Manfaat Penelitian	11
II. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	12
2.1. Kajian Pustaka	12
2.1.1. Pasar Modal.....	12
2.1.2. Saham.....	13
2.1.3. Teori Permintaan Aset.....	17
2.1.4. Produk Domestik Bruto.....	18
2.1.5. Suku Bunga Deposito	19
2.1.6. Volume Transaksi	20
2.1.7. Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Konstruksi.....	22
2.2. Tinjauan Empirik	23
2.3. Kerangka Pemikiran.....	27
2.4. Hipotesis	30
III. METODOLOGI PENELITIAN	31
3.1 Jenis dan Sumber Data	31
3.2 Definisi Operasional Variabel	32
3.3 Metode Analisis Data	33
3.4 Prosedur Analisis Data	34

3.4.1	Uji Stasioner (<i>Unit Root Test</i>)	34
3.4.2	Uji Kointegrasi Engle-Granger.....	34
3.4.3	Pengujian Asumsi Klasik	35
3.4.4	Error Correction Model (ECM) Engle-Granger (EG).....	37
3.4.5	Pengujian Hipotesis.....	38
IV.	HASIL DAN PEMBAHASAN	40
4.1	Hasil Pengolahan Data	40
4.1.1	Uji Stasioneritas (<i>Unit Root Test</i>).....	40
4.1.2	Uji Kointegrasi.....	42
4.1.3	Hasil Regresi <i>Error Correction Model</i> (ECM).....	43
4.1.4	Hasil Uji Asumsi Klasik.....	44
4.1.5	Uji Hipotesis	47
4.2	Pembahasan	52
4.2.1	Pengaruh Produk Domestik Bruto Terhadap Harga Saham BSDE.....	52
4.2.2	Pengaruh Suku Bunga Deposito Terhadap Harga Saham BSDE.....	53
4.2.3	Pengaruh Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Konstruksi Terhadap Harga Saham BSDE.....	54
4.2.4	Pengaruh Volume Transaksi Terhadap Harga Saham BSDE	56
V.	SIMPULAN DAN SARAN	57
5.1	Simpulan.....	57
5.2	Saran	58
	DAFTAR PUSTAKA.....	59
	LAMPIRAN	63

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	23
Tabel 2. Data dan Sumber Data	31
Tabel 3. Nilai uji akar unit dengan metode uji <i>Phillips-Peron</i> pada tingkat level	40
Tabel 4. Nilai uji akar unit dengan metode uji <i>Phillips-Peron</i> tingkat first difference	41
Tabel 5. Hasil Uji Kointegrasi	42
Tabel 6. Nilai Uji Kointegrasi dengan Metode EG pada Tingkat Level.....	43
Tabel 7. Hasil Uji Error Correction Model (ECM)	43
Tabel 8. Hasil Uji Normalitas	44
Tabel 9. Hasil Deteksi Multikolinieritas	45
Tabel 10. Hasil Uji Heterokedastisitas	46
Tabel 11. Hasil Uji Autokorelasi.....	46
Tabel 12. Pengaruh Variabel Bebas terhadap Variabel Terikat dalam Jangka Pendek	47
Tabel 13. Pengaruh Variabel Bebas terhadap Variabel Terikat dalam Jangka Panjang	49
Tabel 14. Hasil Uji F-Statistik Jangka Pendek.....	50
Tabel 15. Hasil Uji F-Statistik Jangka Panjang.....	50

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Nilai Kapitalisasi Pasar Saham Sektor Properti 2015 - 2019.....	2
Gambar 2. Harga Saham BSDE (2015 – 2019).....	4
Gambar 3. Produk Domestik Bruto di Indonesia (2015 – 2019)	6
Gambar 4. Suku Bunga Deposito (2015-2019)	7
Gambar 5. Volume Transaksi BSDE (2015-2019).....	8
Gambar 6. Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Kontruksi (2015 - 2019).....	10
Gambar 7. Kerangka Pemikiran	27

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Penelitian.....	L-1
Lampiran 2 Data Uji Estimasi	L-2
Lampiran 3 Data Residual.....	L-3
Lampiran 4 Hasil Uji Stasioneritas (Unit Root Test) Metode <i>Phillips-Peron</i> Pada Tingkat Level	L-4
Lampiran 5 Hasil Uji Stasioneritas (Unit Root Test) Metode <i>Phillips-Peron</i> Pada Tingkat <i>First Difference</i>	L-5
Lampiran 6 Uji Kointegrasi	L-6
Lampiran 7 Uji Kointegrasi Engle-Granger (Uji Kointegrasi Menggunakan Unit Root Test Terhadap Residualnya)	L-7
Lampiran 8 Hasil Estimasi dengan Pendekatan <i>Error Correction Model</i> (ECM)	L-8
Lampiran 9 Hasil Uji Asumsi Klasik Normalitas Metode <i>Jarque-Bera</i>	L-9
Lampiran 10 Hasil Uji Asumsi Klasik Multikolinieritas Metode Korelasi Parsial Variabel Independen.....	L-10
Lampiran 11 Hasil Uji Asumsi Klasik Heteroskedastisita dengan Metode <i>Breusch-Pagan-Godfrey</i>	L-11
Lampiran 12 Hasil Uji Asumsi Klasik Autokolerasi Metode LM Test	L- Error!

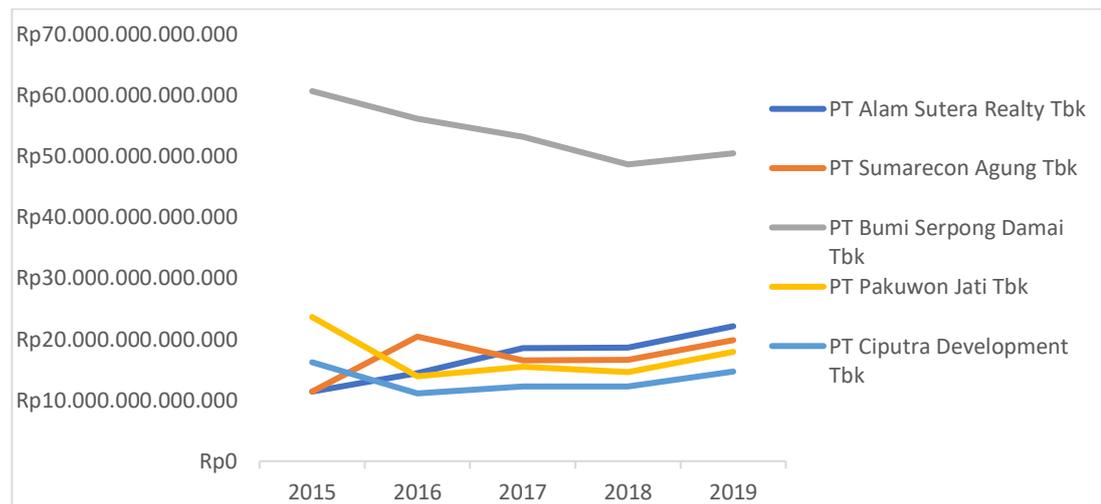
Bookmark not defined.2

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada masa sekarang, semakin banyak orang maupun perusahaan yang menginvestasikan dana mereka dalam bentuk sekuritas. Investasi dalam bentuk sekuritas yang umumnya dilakukan dalam bentuk saham dan obligasi, namun dalam hal popularitas saham adalah pemenangnya, hal tersebut disebabkan oleh mudahnya akses jual beli atau transaksi saham dibandingkan dengan obligasi. Penjualan dan pembelian saham pada umumnya dapat dilakukan di pasar modal, yaitu tempat bertemunya pihak-pihak yang kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dana. Pihak-pihak yang membutuhkan dana dapat menerbitkan sahamnya dan memasarkannya ke pasar modal dengan tujuan untuk mendapatkan dana yang akan dapat digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan atau untuk memperluas usaha (Fahmi, 2015). Pihak yang kelebihan dana dapat menginvestasikan dananya dalam bentuk saham yang diterbitkan perusahaan penerbit dengan harapan bahwa dana yang diinvestasikan tersebut dapat menghasilkan pengembalian yang diharapkan. Investasi dalam saham terbagi menjadi investasi jangka pendek dan investasi jangka panjang. Investasi saham dalam jangka pendek biasanya dimaksudkan untuk dijual kembali dengan segera. Investasi saham dalam jangka panjang biasanya dimaksudkan untuk memiliki hak suara di perusahaan lain atau untuk menguasai perusahaan lain. Pengembalian yang didapatkan dari investasi dalam saham dapat berbentuk dividen dan *capital gain*. Dividen adalah laba yang dibagikan oleh perusahaan kepada pemegang saham atau investor, sedangkan *capital gain* adalah selisih lebih antara harga pembelian dengan harga penjualan dari saham tersebut (Fahmi, 2015). *Capital gain* adalah selisih antara harga jual dan beli, yang mana berarti bahwa perubahan harga pada saham dapat mempengaruhi tingkat pengembalian atau *return* berjenis *capital gain* yang dapat diperoleh dari suatu investasi saham.

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu pasar modal terbesar di Asia Tenggara dan menjadi tempat para investor untuk berinvestasi di pasar modal Indonesia. Melalui BEI, investor dapat membeli saham dan investasi pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di BEI dan mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga saham (*capital gain*) dan dividen yang dibagikan oleh perusahaan. Menurut (sikapiuangmu.ojk.go.id, 2022) Saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) biasanya dikelompokkan berdasarkan sektor industri atau jenis usaha yang dilakukan oleh perusahaan tersebut. Beberapa sektor saham yang terdapat di BEI antara lain sektor pertanian, pertambangan, keuangan, properti, perdagangan, industri, infrastruktur, dan lain-lain. Sektor properti termasuk salah satu sektor saham yang cukup penting di BEI. Saham-saham perusahaan properti di BEI memiliki kapitalisasi pasar besar. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sejak tahun 2015 hingga tahun 2019, sektor properti stabil menempati posisi 5 besar yakni diposisi kedua. Hal ini menjadi bukti bahwasannya saham perusahaan sektor properti merupakan salah satu sektor yang memiliki kapitalisasi besar. Atas dasar inilah sektor properti menjadi sektor yang akan digunakan untuk objek penelitian.



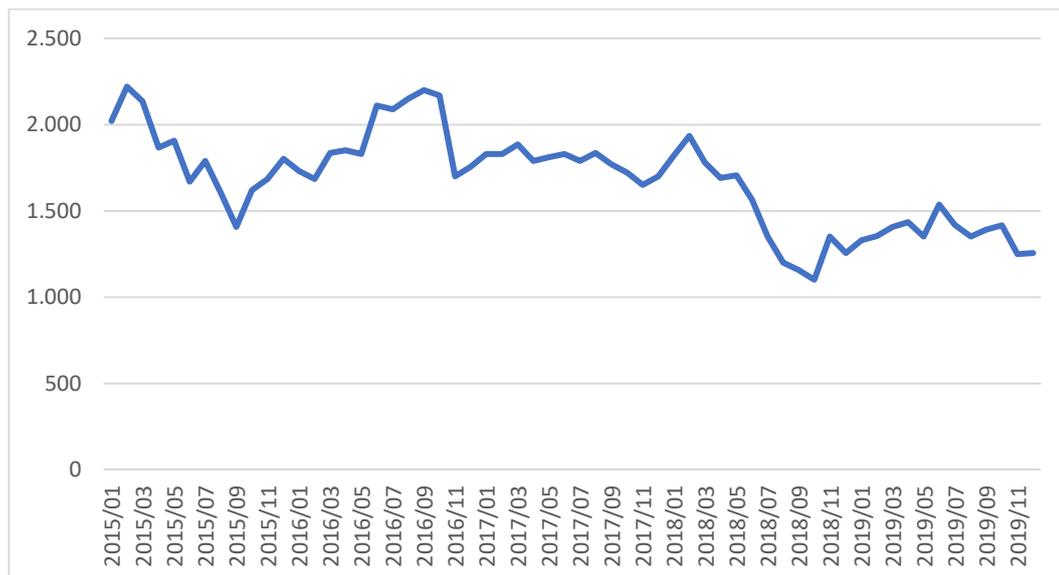
Sumber: IDX.com, 2022

Gambar 1. Nilai Kapitalisasi Pasar Saham Sektor Properti 2015 - 2019

Perkembangan saham properti di BEI dari tahun 2015 hingga 2019 mengalami beberapa fluktuasi. Pada awal tahun 2015, saham-saham perusahaan properti masih menjadi pilihan di pasar saham Indonesia, dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menjadi perusahaan properti dengan kapitalisasi pasar terbesar di BEI pada waktu itu. Namun, sejak pertengahan 2015, harga saham perusahaan properti

mengalami penurunan yang cukup signifikan. Penyebabnya antara lain karena situasi perekonomian yang kurang stabil di Indonesia, naiknya suku bunga bank, dan penurunan daya beli masyarakat. Namun, pada tahun 2016, harga saham perusahaan properti mulai berangsur membaik, terutama setelah Bank Indonesia menurunkan suku bunga acuan. PT Bumi Serpong Damai Tbk kembali menjadi perusahaan properti dengan kapitalisasi pasar terbesar di BEI pada tahun 2016, dan mempertahankan posisinya hingga tahun 2019. Pada tahun 2017, harga saham perusahaan properti di BEI cenderung stabil, namun pada tahun 2018, harga saham kembali mengalami penurunan yang cukup signifikan. Namun pada tahun 2019, harga saham perusahaan properti di BEI kembali membaik. PT Bumi Serpong Damai Tbk kembali menjadi perusahaan properti dengan kapitalisasi pasar terbesar di BEI pada tahun 2019.

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) merupakan perusahaan properti terkemuka di Indonesia yang didirikan pada tahun 1984. Perusahaan ini memiliki fokus utama pada pengembangan properti, termasuk pengembangan kawasan hunian, komersial, serta industri. BSDE terutama berfokus pada pengembangan proyek-proyek di sekitar kawasan BSD City, Tangerang Selatan. Kawasan ini merupakan salah satu pusat pengembangan kota baru terbesar di Indonesia yang mencakup area seluas lebih dari 6.000 hektar. BSDE telah mengembangkan berbagai proyek properti yang terkenal di Indonesia, seperti BSD City, The Breeze BSD City, dan ICE BSD City. Proyek-proyek ini terdiri dari berbagai jenis properti, mulai dari perumahan dan apartemen hingga pusat perbelanjaan dan pusat konvensi (sinarmasland.com, 2022). Secara keseluruhan, BSDE merupakan perusahaan properti terkemuka di Indonesia dengan fokus utama pada pengembangan proyek properti di kawasan BSD City dan telah membuktikan diri sebagai pemain penting dalam industri properti di Indonesia. Namun bahkan dengan kapitalisasi pasar yang besar dan stabil, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) justru mengalami fluktuasi harga saham yang relatif menurun dari tahun ke tahun.



Sumber: IDX.com, 2022

Gambar 2. Harga Saham BSDE (2015 – 2019)

Dapat dilihat dari gambar 2 bahwasannya pada awal tahun 2015, harga saham BSDE berada di angka Rp. 2220 namun pada pertengahan tahun mengalami penurunan harga saham yang cukup signifikan hingga berada di angka Rp. 1.405. Penurunan harga ini diakibatkan oleh situasi perekonomian yang kurang stabil di Indonesia, naiknya suku bunga bank, dan penurunan daya beli masyarakat. Ketidaksiharian hubungan antara nilai kapitalisasi pasar dan harga saham inilah yang menjadi salah satu alasan mengapa pada penelitian ini, perusahaan yang dipilih adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk.

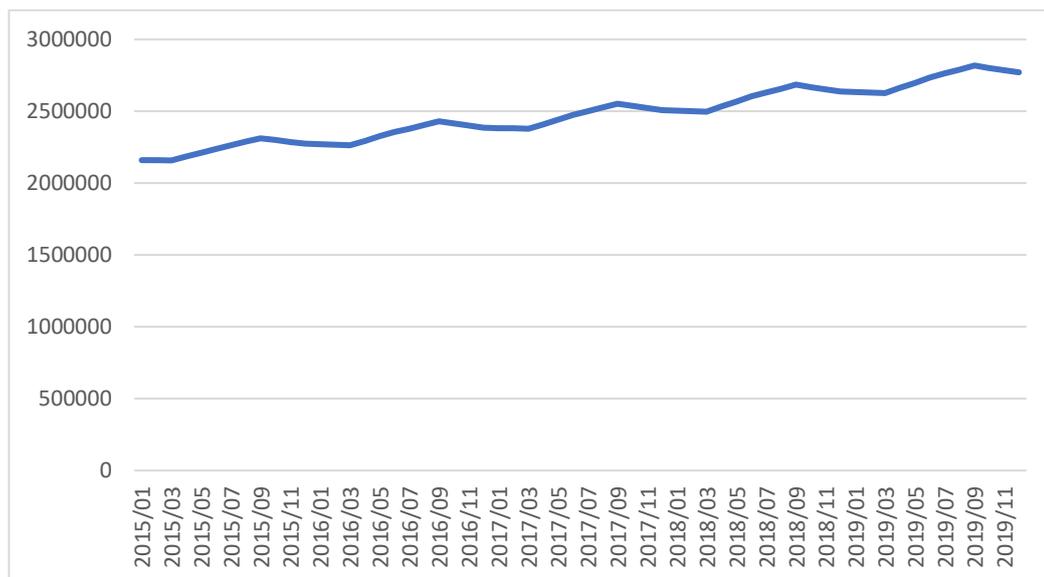
Sebelum melakukan investasi khususnya saham, para investor perlu melakukan studi tentang perusahaan tersebut terlebih dahulu, yang bertujuan untuk menilai apakah investasi yang akan dilakukannya layak atau tidak untuk dilakukan. Saham yang berada di pasar modal memiliki tingkat harga yang berfluktuasi setiap saat yang mana dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, baik secara internal maupun eksternal. Menurut (Darmadji dan Fakhrudin, 2012) harga saham adalah harga yang terjadi di bursa pada waktu tertentu. Harga saham bisa berubah naik ataupun turun dalam hitungan waktu yang begitu cepat. Ia dapat berubah dalam hitungan menit bahkan dapat berubah dalam hitungan detik. Hal tersebut dimungkinkan karena tergantung dengan permintaan dan penawaran antara pembeli saham dengan penjual saham. Menurut (Samsul, 2015), harga saham dapat dipengaruhi oleh variabel makroekonomi serta variabel mikroekonomi. Faktor makro meliputi

tingkat suku bunga domestik, tingkat inflasi, nilai tukar dan kondisi ekonomi internasional.

Didasarkan pada sumber diatas, teori permintaan aset dapat menjadi salah satu teori yang menjelaskan hubungan antara variabel terikat dan variabel bebas pada penelitian ini. Menurut (Mishkin, 2017), teori permintaan aset menyatakan bahwa dengan asumsi semua hal konstan maka kemakmuran (*wealth*), ekspektasi *return* (*expected return*) dan *liquidity* akan memiliki hubungan positif terhadap permintaan aset, sementara tingkat risiko (*risk*) memiliki hubungan negatif dengan jumlah aset yang diminta. Pada penelitian ini, produk domestik bruto mewakili *wealth* atau kekayaan, suku bunga deposito mewakili *expected return*, volume transaksi mewakili likuiditas, dan indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi mewakili risiko. *Expected return* pada teori permintaan aset dapat dilihat dari dua sisi yang berbeda, yaitu dapat dilihat sebagai perbandingan antara aset yang kita miliki terhadap aset lain yang memiliki hubungan positif dan ketika kita berbicara tentang perbandingan antara imbal hasil satu aset lain dengan aset yang kita miliki, maka memiliki hubungan negatif. Pada penelitian ini *expected return* dilihat dari hubungan antara aset lain dengan aset yang dimiliki.

Pada teori permintaan aset menurut (Mishkin, 2017), kekayaan menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset. Ketika kekayaan suatu individu atau kelompok mengalami peningkatan, maka sumber daya yang dapat dipakai untuk membeli aset juga akan meningkat, sehingga dengan asumsi faktor lainnya tetap, peningkatan tingkat kekayaan akan menaikkan jumlah permintaan dari suatu aset.

Menurut (Sukirno, 2016) produk domestik bruto merupakan ukuran nilai seluruh barang dan jasa akhir yang dihasilkan di dalam batas wilayah suatu negara pada suatu periode tertentu, biasanya dalam setahun. PDB merupakan indikator penting untuk mengukur kesejahteraan ekonomi suatu negara, karena mampu menggambarkan besarnya produksi ekonomi dalam suatu periode. Produk domestik bruto dapat dijadikan sebagai variabel yang digunakan untuk mewakili kekayaan pada teori permintaan aset, yang memiliki hubungan positif terhadap tingkat permintaan aset.



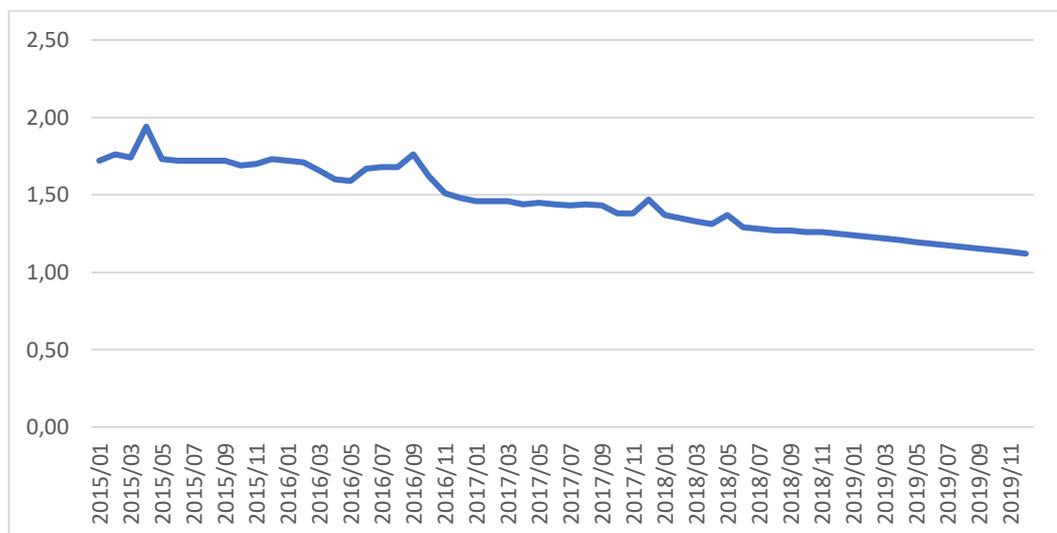
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Gambar 3. Produk Domestik Bruto di Indonesia (2015 – 2019)

Berdasarkan gambar 3, produk domestik bruto Indonesia mengalami peningkatan yang relative stabil setiap tahunnya. Hal ini berbeda dengan hubungan antara kekayaan dan permintaan aset pada teori permintaan aset. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hal ini terjadi, contohnya seperti aset terkait bukan menjadi pilihan utama investor untuk berinvestasi sehingga mengakibatkan hubungan antara keduanya menjadi negative. Menurut penelitian yang dilakukan oleh (Maulita, 2019), pertumbuhan ekonomi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi harga saham yaitu suku bunga deposito. Pengertian bunga dari sisi permintaan adalah biaya atas pinjaman, artinya jumlah uang yang dibayarkan sebagai imbalan atas penggunaan yang di pinjamkan. Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank. Bunga deposito dapat ditarik setiap bulan atau setelah jatuh tempo (jangka waktu) sesuai jangka waktunya baik ditarik tunai maupun non tunai dan dikenakan pajak dari jumlah bunga yang diterimanya. Suku bunga deposito, dalam teori permintaan aset, dapat dijadikan sebuah variabel yang mewakili imbal hasil dari aset lain yang mana memiliki hubungan negatif dengan harga saham, dimana suku bunga yang tinggi dapat menyebabkan investor untuk memilih berinvestasi di pasar uang,

dibandingkan di pasar modal sehingga dapat menyebabkan harga saham di pasar modal mengalami penurunan. Jika suku bunga deposito terus meningkat maka ada kecenderungan pemilik modal mengalihkan modalnya ke deposito dan tentunya akan berakibat negatif terhadap harga saham. Investor tidak tertarik menanamkan modalnya di pasar modal, karena imbalan saham yang diterima lebih kecil dibandingkan imbalan dari bunga deposito. Akibatnya harga saham di pasar modal mengalami penurunan secara drastis. Menurut (Samsul, 2015), naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu ke dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar.

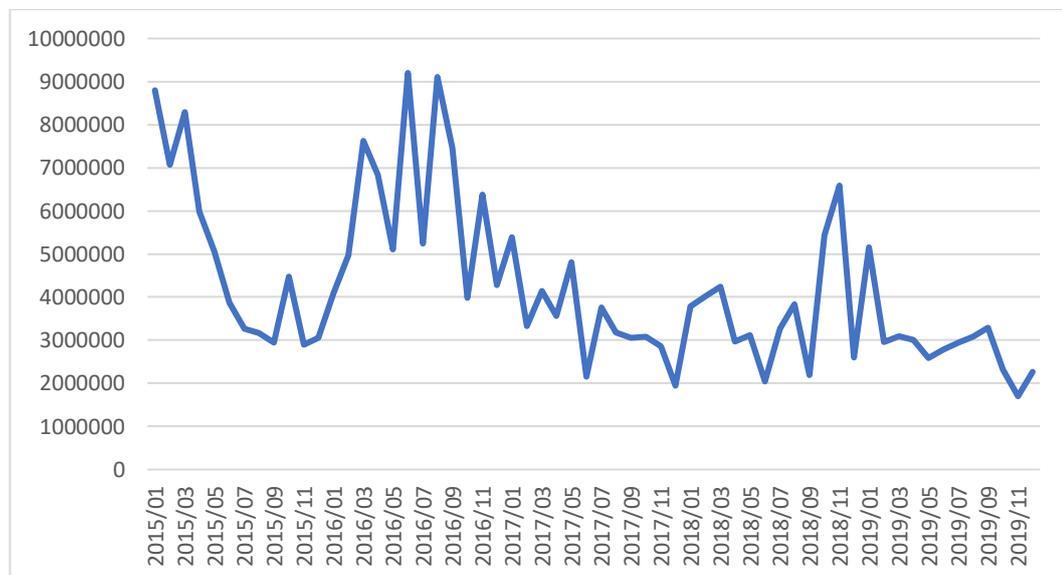


Sumber: Bank Indonesia, 2021.

Gambar 4. Suku Bunga Deposito (2015-2019)

Berdasarkan gambar 4, dapat dilihat bahwa tingkat suku bunga deposito mengalami penurunan yang relatif stabil dari tahun ke tahun. Penurunan bunga deposito ini mungkin saja dapat menyebabkan permintaan terhadap saham meningkat. Jika dilihat pada gambar 2, dimana tingkat harga saham berfluktuasi dan di beberapa seri datanya terdapat kenaikan. Ketika suku bunga deposito mengalami penurunan. Penelitian yang dilakukan oleh (Efni, 2009), suku bunga deposito memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham, dimana ketika tingkat suku bunga deposito naik maka harga saham akan mengalami penurunan.

Likuiditas menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset dalam (Mishkin, 2017). Semakin tinggi tingkat likuiditas suatu aset maka permintaan terhadap aset tersebut juga akan naik, yang mana berarti tingkat likuiditas memiliki hubungan positif terhadap permintaan aset. Likuiditas pada dasarnya merupakan tingkat seberapa cepat suatu aset bisa dijadikan *cash* dengan biaya yang rendah. Likuid ketika memiliki banyak calon pembeli (peminat yang bersedia untuk membeli), dimana hal ini dapat digambarkan melalui volume transaksi dalam pasar saham. Volume transaksi saham BSDE merupakan jumlah saham yang diperjualbelikan pada periode tertentu. Besarnya volume transaksi saham ini menunjukkan seberapa besar minat investor untuk melakukan transaksi baik membeli maupun menjual saham suatu perusahaan.



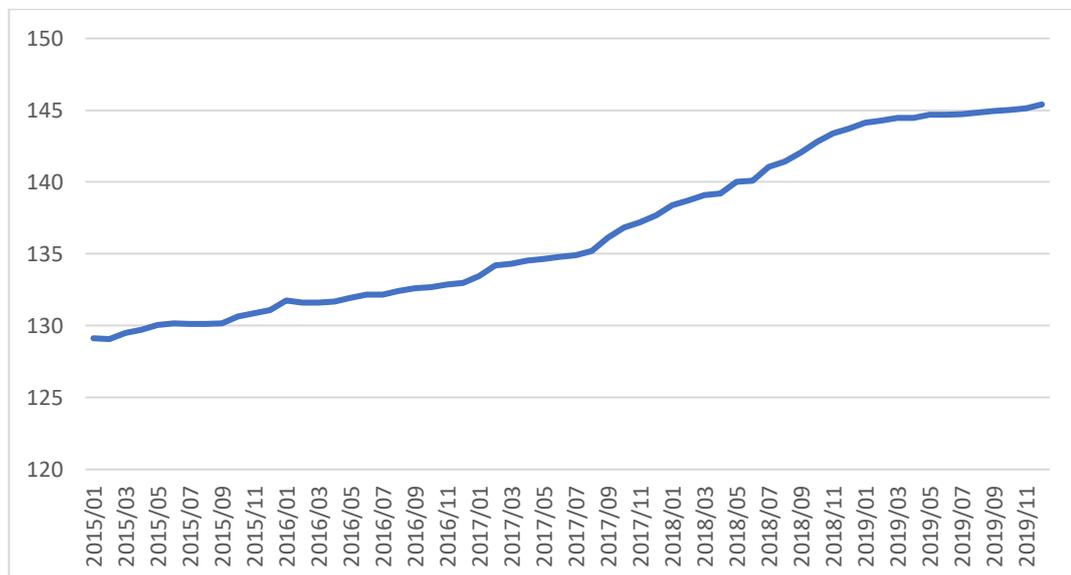
Sumber: IDX.com, 2022.

Gambar 5. Volume Transaksi BSDE (2015-2019)

Pada gambar 5, digambarkan bahwa volume transaksi dari perusahaan BSDE memiliki volume transaksi yang sangat fluktuatif. Bila dilihat kembali pada gambar 2, dapat dilihat bahwa ketika volume transaksi meningkat maka harga saham juga akan mengalami peningkatan. Pada September 2015, volume transaksi BSDE mengalami penurunan yang cukup signifikan dan harga saham BSDE pun merespon hal tersebut dengan penurunan harga juga yang berarti hal ini sejalan dengan teori permintaan aset dalam (Mishkin, 2017) dimana likuiditas memiliki hubungan positif terhadap jumlah permintaan aset, yang mana permintaan aset

sendiri merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga saham. Menurut (Sebo, 2021), Volume transaksi memiliki hubungan positif dengan harga saham.

Perusahaan properti adalah unit perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan yang pastinya membutuhkan banyak bahan bangunan dalam proses produksinya. Tinggi atau rendahnya harga bahan bangunan dapat berpengaruh terhadap biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan. Akibat adanya kenaikan biaya produksi, laba bersih yang didapatkan perusahaan akan berkurang, dan bisa menjadi sinyal buruk bagi investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan properti. Hal tersebut pada akhirnya akan menurunkan permintaan saham perusahaan tersebut dan bisa berujung pada perubahan harga saham. Hal ini sejalan dengan teori permintaan aset, dimana resiko memiliki hubungan negatif terhadap permintaan aset. Harga bahan bangunan pada penelitian ini mewakili resiko dari teori permintaan aset, dimana ketika resiko dari suatu aset naik, maka hal tersebut akan menurunkan permintaan aset dikarenakan investor cenderung menghindari investasi dengan resiko yang tinggi. Resiko yang dimaksud disini termasuk resiko yang ditanggung perusahaan. Ketika harga bahan bangunan naik, total biaya yang harus digunakan untuk memproduksi produk perusahaan juga akan meningkat, hal ini akan mempengaruhi laba bersih dari produk produk yang akan dijual tersebut, sehingga hal ini akan mempengaruhi permintaan aset perusahaan tersebut dan berujung pada perubahan harga saham.



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Gambar 6. Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Kontruksi (2015 - 2019)

Berdasarkan gambar 5, dapat dilihat bahwa harga bahan bangunan terus menerus mengalami kenaikan secara stabil, hingga pada puncaknya yaitu diakhir tahun 2019. Ketika indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi terus mengalami kenaikan yang stabil harga saham BSDE justru menjadi sangat fluktuatif bahkan relatif menurun. Hal ini sejalan dengan teori permintaan aset, dimana ketika resiko turun maka imbal hasil yang didapat akan naik.

Menurut (Kennedy, 2018), Harga bahan bangunan memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate*. Ketika harga bahan bangunan naik, biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan akan meningkat. Akibatnya laba bersih yang didapat perusahaan akan turun .

Permasalahan dalam penelitian ini timbul karena adanya *research gap* yang menunjukkan hasil penelitian yang berbeda-beda dan adanya kondisi yang kontradiktif dengan fakta empiris antara variabel-variabel yang diteliti terhadap harga saham. Hal ini mengakibatkan pemahaman mengenai faktor- faktor yang berpengaruh terhadap harga saham sangat terbatas dan memerlukan justifikasi lebih mendalam. Maka peneliti memutuskan untuk menuliskan topik dengan judul penelitian “**Pengaruh Variabel Makroekonomi Dan Volume Transaksi Saham Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Pt. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) ”**”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE?
2. Bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara bersama-sama?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara parsial.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara bersama-sama.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah:

1. Diharapkan setelah penelitian ini selesai, penulis dapat memahami bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara parsial.
2. Diharapkan setelah penelitian ini selesai, penulis dapat memahami bagaimana pengaruh produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara bersama-sama.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan referensi untuk penelitian-penelitian yang akan dilakukan selanjutnya, khususnya peneliti yang ingin mengetahui indikator variabel makroekonomi serta variabel internal perusahaan terhadap perubahan harga saham pada suatu perusahaan.

II. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

2.1. Kajian Pustaka

2.1.1. Pasar Modal

Pasar Modal secara umum merupakan suatu tempat transaksi, antara penjual modal dan pembeli modal. Penjual modal yang dimaksudkan disini adalah perusahaan yang membutuhkan modal atau bisa disebut sebagai *emiten*, karena kebutuhannya tersebut mereka berusaha untuk menjual efek di dalam pasar modal. Sedangkan pembeli modal disini ialah pihak yang membeli modal di perusahaan yang memiliki potensial menguntungkan untuknya, pembeli modal biasa disebut sebagai *investor*.

Menurut Sunariyah (2016) pasar modal merupakan suatu sistem keuangan yang terorganisir. Bank bank komersial dan lembaga perantara yang bergerak dibidang keuangan, serta surat surat berharga yang beredar. Dalam artian sempitnya, pasar modal adalah suatu pasar yang disiapkan untuk bertransaksi saham saham, obligasi-obligasi, dan jenis jenis surat berharga lainnya, yang tentunya dengan menggunakan jasa para perantara pedagang efek. Pasar modal memiliki peran yang penting bagi perekonomian suatu negara, dikarenakan pada dasarnya pasar modal memiliki dua fungsi, yang pertama berfungsi sebagai salah satu sarana bagi pendanaan suatu usaha atau berfungsi sebagai sarana untuk mendapatkan dana dari investor oleh suatu perusahaan. Dana dana tersebut dapat digunakan sebagai alat pengembang usaha, ekspansi, atau penambahan modal kerja dan lain lain. Fungsi yang kedua yaitu sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen instrumen keuangan, contohnya seperti :saham, obligasi, reksa dana, dan lain lain. Dengan harapan masyarakat mampu menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan keuntungan dan risiko yang terdapat pada masing masing instrumen.

Terdapat beberapa sekuritas yang secara umum diperdagangkan di dalam pasar modal, antara lain:

- 1) Saham, surat bukti kepemilikan atas aset-aset perusahaan yang menerbitkan saham.
- 2) Reksadana, merupakan sertifikat yang menunjukkan bahwasannya pemiliknya menitipkan sejumlah dana kepada perusahaan reksadana, digunakan sebagai modal untuk berinvestasi kembali baik di pasar uang maupun pasar modal.
- 3) Obligasi, sekuritas yang memberikan pendapatan tetap kepada pemiliknya.

2.1.2. Saham

Saham merupakan suatu bukti penyetoran modal atau bukti kepemilikan atas suatu perusahaan yang timbul sebagai akibat penanaman modal (investasi) yang dilakukan kepada pihak penerbit saham (emiten). Dengan memiliki saham suatu perusahaan, maka investor akan mempunyai hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan setelah dikurangi dengan pembayaran semua kewajiban perusahaan. Menurut (Rusdin 2008), saham adalah sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan suatu perusahaan, dan pemegang saham memiliki hak klaim atas penghasilan dan aktiva perusahaan.

Setiap saham memiliki hak dan keistimewaan atau privilege tertentu yang hanya dibatasi oleh kontrak khusus pada saat saham diterbitkan. Seseorang harus meneliti anggaran dasar perusahaan, sertifikat saham dan ketentuan hukum formal untuk meyakinkan pembatasan atas suatu variasi dari hak dan keistimewaan standar. Setiap lembar saham memiliki hak istimewa sebagai berikut:

- a. Untuk membagi laba dan rugi secara proporsional.
- b. Untuk ikut serta dalam manajemen (hak untuk memilih direktur) secara proporsional.
- c. Untuk membagi aktiva perusahaan bila terjadi likuidasi secara proporsional.
- d. Untuk ikut serta secara proporsional dalam setiap penerbitan saham baru dari kelompok yang sama, disebut hak istimewa (preemptive right).

Tiga hak yang pertama diharapkan ada dalam kepemilikan atas semua perusahaan, sementara yang keempat dapat digunakan pada perseroan untuk melindungi setiap keinginan pemegang saham atas perusahaan. Hak istimewa melindungi pemegang

saham dari kehilangan kepentingan kepemilikan di luar kemauannya. Tanpa hak ini, pemegang saham yang memiliki persentase kepentingan tertentu akan merasa dirugikan akibat penerbitan saham tambahan tanpa sepengetahuannya dan pada tingkat harga yang tidak menguntungkan bagi mereka. Karena hak istimewa yang melekat pada saham yang ada akan mencegah perusahaan untuk menerbitkan lebih banyak saham tambahan, seperti yang dilakukan ketika mereka mengakuisisi perusahaan lain, maka hak ini dihilangkan oleh banyak perusahaan.

Orang-orang yang memiliki saham dalam suatu perusahaan dapat menjual sahamnya ke pihak lain setiap saat dengan harga tertentu tanpa harus meminta izin dari perusahaan atau pemegang saham lainnya. Apabila dalam pemilihan jajaran direksi, pemilik saham tertentu tidak bisa datang maka pemilik saham tersebut bisa mendelegasikan hak suaranya pada orang kedua, ini yang disebut proxy. Setiap saham adalah aktiva pribadi pemiliknya dan dapat dilepaskan jika dikehendaki. Perusahaan hanya diwajibkan untuk membuat daftar atau buku pembantu pemegang saham sebagai pedoman untuk pembayaran dividen, penerbitan hak saham, hak pemberian suara, dan yang sejenisnya. Karena saham dapat dipindah tangankan secara bebas setiap saat, maka perusahaan perlu merevisi buku pembantu pemegang saham secara periodik yang umumnya dilakukan sebelum pembayaran dividen atau rapat pemegang saham. Selain itu, bursa saham utama juga memerlukan pengendalian yang dinilai tidak ekonomis jika diberikan oleh perusahaan biasa. Jadi, perusahaan biasanya menggunakan jasa pencatat dan agen transfer yang mengkhususkan diri pada pemberian jasa pencatatan dan pemindah tanganan saham.

Didalam pasar modal, saham sendiri dapat dikategorikan kedalam 3 jenis, yaitu:

a. Saham Biasa

Saham biasa (common stock) adalah surat berharga yang dijual oleh perusahaan hanya satu kelas saham saja. Pemegang saham adalah pemilik dari perusahaan yang mewakilkan kepada manajemen untuk menjalankan operasi perusahaan. Adapun hak dari pemegang saham biasa adalah:

- 1) Hak kontrol, yaitu hak pemegang saham biasa untuk memilih/mengontrol siapa yang akan memimpin perusahaan.

- 2) Hak menerima pembagian keuntungan, yaitu hak pemegang saham biasa untuk mendapatkan bagian dari keuntungan perusahaan.
- 3) Hak *preemptive*, yaitu hak untuk mendapatkan presentasi kepemilikan yang sama jika perusahaan mengeluarkan tambahan lembar saham untuk tujuan melindungi hak kontrol dari pemegang saham lama dan melindungi harga saham dari kemerosotan nilai.

b. Saham Preferen (preferred stock)

Sering juga disebut sekuritas campuran karena memiliki banyak karakteristik, baik dari saham obligasi dan saham biasa. Saham preferen sama dengan obligasi karena dividennya memiliki batas tertentu. Selain itu, saham preferen juga sama dengan saham biasa karena tidak memiliki tanggal jatuh tempo yang ditetapkan, dividen yang tidak dibayarkan tidak akan menyebabkan kebangkrutan perusahaan, dan dividen tidak dapat mengurangi pembayaran pajak. Saham preferen mempunyai hak istimewa, dibandingkan dengan saham biasa, yaitu:

- 1) Hak terhadap dividen, yaitu hak menerima dividen terlebih dahulu dibandingkan pemegang saham biasa.
- 2) Hak dividen kumulatif, yaitu hak kepada pemegang saham preferen untuk menerima dividen tahun-tahun sebelumnya yang belum dibayarkan sebelum pemegang saham biasa menerima dividennya.
- 3) Hak preferen pada waktu likuidasi, yaitu hak saham preferen untuk mendapatkan terlebih dahulu aktiva perusahaan dibandingkan dengan saham biasa saat terjadi likuidasi.

c. Saham Treasuri

Saham treasuri adalah saham milik perusahaan yang sudah pernah dikeluarkan dan beredar namun dibeli kembali oleh perusahaan dan disimpan sebagai treasuri yang nantinya dapat dijual kembali. Tujuan pembelian kembali saham yang telah beredar sebagai saham treasuri antara lain untuk diberikan kepada manajer-manajer atau karyawan-karyawan perusahaan sebagai bonus atau kompensasi, meningkatkan volume perdagangan saham di pasar modal, menambahkan jumlah lembar saham tersedia dengan tujuan menguasai

perusahaan lain, mengurangi jumlah saham beredar untuk menaikkan laba per lembarnya, ataupun dengan tujuan mengurangi jumlah saham beredar untuk menghindari pengambil alih tidak bersahabat (*hostile takeover*). Ada beberapa alasan suatu perusahaan memutuskan untuk menerbitkan dan menjual sahamnya, yaitu:

- 1) Kebutuhan dana dalam jumlah yang besar dan pihak perbankan tidak mampu untuk memberikan pinjaman karena berbagai alasan seperti tingginya risiko yang akan dialami jika terjadi kemacetan.
- 2) Keinginan perusahaan untuk mempublikasikan kinerja perusahaan secara lebih sistematis.
- 3) Menginginkan harga saham perusahaan terus naik dan terus diminati oleh konsumen secara luas, sehingga ini nantinya akan memberi efek kuat bagi perusahaan seperti rasa percaya diri di kalangan manajemen perusahaan.
- 4) Mampu memperkecil risiko yang timbul karena permasalahan risiko diselesaikan dengan pembagian dividen.

Dalam pasar modal yang efisien semua sekuritas diperjual belikan pada harga pasar. Harga pasar saham adalah harga yang ditentukan investor melalui pertemuan permintaan dan penawaran. Pertemuan ini dapat terjadi karena para investor sepakat terhadap harga suatu saham. Karena saham-saham itu diperdagangkan di pasar modal, maka dibutuhkan suatu sistem penilaian sebagai tolak ukur baik buruknya saham tersebut dengan pasar saham. Berikut adalah pengertian harga saham menurut para ahli:

Menurut (Musdalifah Azis, 2015), harga saham adalah harga pada pasar riil, dan merupakan harga yang paling mudah ditentukan karena merupakan harga dari suatu saham pada pasar yang sedang berlangsung atau jika pasar ditutup, maka harga pasar adalah harga penutupannya.

Menurut (Darmadji dan Fakhruddin, 2012) harga saham adalah harga yang terjadi di bursa pada waktu tertentu. Harga saham bisa berubah naik ataupun turun dalam hitungan waktu yang begitu cepat. Ia dapat berubah dalam hitungan menit bahkan dapat berubah dalam hitungan detik. Hal tersebut dimungkinkan karena tergantung dengan permintaan dan penawaran antara pembeli saham dengan penjual saham.

Harga saham merupakan salah satu indikator pengelolaan perusahaan. Keberhasilan dalam menghasilkan keuntungan akan memberikan kepuasan bagi investor yang rasional. Harga saham yang cukup tinggi akan memberikan keuntungan, yaitu berupa *capital gain* dan image perusahaan yang lebih baik sehingga memudahkan bagi manajemen perusahaan untuk mendapatkan dana dari luar perusahaan. Sebaliknya, jika harga saham suatu perusahaan rendah maka akan merugikan perusahaan yaitu perusahaan akan mengalami *capital loss* dan para investor menjadi kurang tertarik pada saham perusahaan tersebut. Jadi, harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar modal pada waktu tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar, yaitu permintaan dan penawaran pasar.

2.1.3. Teori Permintaan Aset

Menurut (Mishkin, 2017), teori permintaan aset menyatakan bahwa dengan asumsi semua hal konstan maka kemakmuran (*wealth*), ekspektasi return (*expected return*) dan *liquidity* akan memiliki hubungan positif terhadap permintaan aset, sementara tingkat risiko (*risk*) memiliki hubungan negatif dengan jumlah aset yang diminta.

Kemakmuran (*wealth*), merupakan jumlah sumber daya (*resource*) yang dimiliki oleh individu termasuk didalamnya adalah semua jenis aset. Ketika kemakmuran bertambah hal ini berarti jumlah *resource* yang dimiliki untuk mendapatkan aset juga bertambah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kenaikan tingkat kemakmuran akan menaikkan permintaan akan aset.

Ekspektasi dari imbal hasil (*expected return*) merupakan hasil yang bisa didapatkan dari memegang aset tersebut dibandingkan dengan aset yang lain. Ketika kita memutuskan membeli aset maka keputusan kita itu akan dipengaruhi oleh ekspektasi seberapa besar aset tersebut bisa memberikan kita keuntungan dikemudian hari. Ketika memegang satu jenis aset yang memberikan keuntungan yang lebih besar sementara aset lain tidak mengalami perubahan maka akan dipastikan keinginan kita untuk memegang aset tersebut akan bertambah (dengan harapan kita akan dapat keuntungan yang lebih besar).

Likuiditas, merupakan tingkat seberapa cepat suatu aset bisa dijadikan cash dengan biaya yang rendah. Likuid ketika memiliki banyak calon pembeli (peminat yang bersedia untuk membeli). Rumah adalah suatu contoh aset yang kurang likuid karena cukup sulit mencari pembelinya karena sifat rumah/tanah memiliki nilai yang relatif besar sehingga orang akan lebih hati-hati dalam memilih rumah/tanah. Biaya untuk menjualnya pun relatif besar (meliputi biaya makelar, notaris dan lain-lain). Kebalikannya adalah obligasi pemerintah, aset ini merupakan aset yang likuid karena mudah untuk diuangkan dengan biaya yang rendah karena jumlah peminat yang relatif banyak.

Risk merupakan tingkat ketidakpastian dari return yang akan diterima dari aset yang dipegang dibandingkan dengan aset yang lain. Hal ini bisa dibayangkan dengan seolah-olah kita memegang 2 jenis aset yang pertama adalah saham yang memberikan hasil (*return*) 20% akan tetapi *return* ini berfluktuasi beriringan dengan kinerja perusahaan dan perekonomian dan aset yang lain, yaitu obligasi, memberikan return 15% dengan tingkat tetap meski perekonomian resesi misalnya, maka orang akan cenderung menginginkan aset dengan tingkat risiko yang lebih rendah yaitu obligasi. Karena meskipun mendapatkan return yang lebih rendah akan tetapi lebih pasti. Saham mungkin bisa memberi return 20% tetapi karena adanya ketidakpastian maka bisa saja *return*-nya hanya 10% (lebih rendah dari return aset obligasi).

2.1.4. Produk Domestik Bruto

Menurut (Sukirno, 2016) produk domestik bruto merupakan ukuran nilai seluruh barang dan jasa akhir yang dihasilkan di dalam batas wilayah suatu negara pada suatu periode tertentu, biasanya dalam setahun. PDB merupakan indikator penting untuk mengukur kesejahteraan ekonomi suatu negara, karena mampu menggambarkan besarnya produksi ekonomi dalam suatu periode. Produk domestik bruto dapat dijadikan sebagai variabel yang digunakan untuk mewakili kekayaan pada teori permintaan aset, yang memiliki hubungan positif terhadap tingkat permintaan aset. Pada teori permintaan aset menurut (Mishkin, 2017), kekayaan menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset. Ketika kekayaan suatu individu atau kelompok mengalami peningkatan, maka

sumber daya yang dapat dipakai untuk membeli aset juga akan meningkat, sehingga dengan asumsi faktor lainnya tetap, peningkatan tingkat kekayaan akan menaikkan jumlah permintaan dari suatu aset.

2.1.5. Suku Bunga Deposito

Pengertian bunga dari sisi permintaan adalah biaya atas pinjaman, artinya jumlah uang yang dibayarkan sebagai imbalan atas penggunaan yang di pinjamkan. Menurut undang-undang no 10 tahun 1998 yang dimaksudkan dengan deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank (Kasmir, 2005). Bunga deposito dapat ditarik setiap bulan atau setelah jatuh tempo (jangka waktu) sesuai jangka waktunya baik ditarik tunai maupun non tunai (pemindah bukuan) dan dikenakan pajak dari jumlah bunga yang diterimanya. Berbeda dengan simpanan lainnya simpanan deposito mengandung unsur jangka waktu (jatuh tempo) lebih panjang dan tidak dapat ditarik setiap saat.

Suku bunga yang tinggi akan dapat menimbulkan beberapa hal diantaranya tingginya volume tabungan masyarakat. Makin tinggi suku bunga yang ditawarkan oleh bank mendorong masyarakat untuk lebih banyak menabung artinya masyarakat akan mengurangi konsumsinya guna menambah saldo yang dimiliki. Selain itu suku bunga yang tinggi juga dapat menyebabkan investor untuk memilih berinvestasi di pasar uang, dibandingkan di pasar modal sehingga dapat menyebabkan harga saham di pasar modal mengalami penurunan. Jika suku bunga deposito terus meningkat maka ada kecenderungan pemilik modal mengalihkan modalnya ke deposito dan tentunya akan berakibat negatif terhadap harga saham. Investor tidak tertarik menanamkan modalnya di pasar modal, karena imbalan saham yang diterima lebih kecil dibandingkan imbalan dari bunga deposito. Akibatnya harga saham di pasar modal mengalami penurunan secara drastis.

Suku bunga deposito, dalam teori permintaan aset, dapat dijadikan sebuah variabel yang mewakili imbal hasil dari aset relatif yang mana memiliki hubungan negatif dengan harga saham, dimana suku bunga yang tinggi dapat menyebabkan investor untuk memilih berinvestasi di pasar uang, dibandingkan di pasar modal sehingga

dapat menyebabkan harga saham di pasar modal mengalami penurunan. Jika suku bunga deposito terus meningkat maka ada kecenderungan pemilik modal mengalihkan modalnya ke deposito dan tentunya akan berakibat negatif terhadap harga saham. Investor tidak tertarik menanamkan modalnya di pasar modal, karena imbalan saham yang diterima lebih kecil dibandingkan imbalan dari bunga deposito. Akibatnya harga saham di pasar modal mengalami penurunan secara drastis. Menurut (Samsul, 2015), naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu ke dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar.

2.1.6. Volume Transaksi

Volume transaksi saham merupakan jumlah saham yang diperjualbelikan pada periode tertentu. Besarnya volume transaksi saham ini menunjukkan seberapa besar minat investor untuk melakukan transaksi baik membeli maupun menjual saham suatu perusahaan. Nilai volume transaksi yang tinggi, belum tentu menunjukkan harga saham yang tinggi. Nilai volume transaksi ini bisa berubah karena adanya peristiwa yang terjadi baik di dalam itu sendiri maupun peristiwa lain yang terjadi di luar perusahaan. Volume transaksi merupakan bagian yang diterima dalam analisis teknikal. Kegiatan transaksi dalam volume yang sangat tinggi di suatu bursa akan ditafsirkan sebagai tanda pasar akan membaik (bullish). Peningkatan transaksi perdagangan diiringi dengan peningkatan harga merupakan gejala yang makin kuat akan kondisi bullish. Volume perdagangan saham merupakan ceminan dari kekuatan antara permintaan dan penawaran yang merupakan manifestasi dari tingkah laku investor. Naiknya volume perdagangan merupakan kenaikan aktivitas jual beli para investor di bursa. Semakin meningkat volume penawaran dan permintaan suatu saham, semakin besar pengaruhnya terhadap fluktuasi harga saham di bursa, dan semakin meningkatnya volume perdagangan saham menunjukkan semakin diminatinya saham tersebut oleh masyarakat sehingga akan membawa pengaruh terhadap naiknya harga saham.

Menurut (Permata, 2017), ada beberapa prinsip dalam penafsiran volume perdagangan, yaitu:

1. Prinsip yang paling utama adalah volume perdagangan sejalan dengan trend. Aktivitas perdagangan akan meningkat pada saat pasar sedang uptrend dan aktivitas perdagangan akan menurun pada saat pasar sedang downtrend. Hal ini berarti volume perdagangan dapat digunakan untuk memprediksi trend pada saat itu. Perdagangan mengukur antusiasme pembeli dan penjual. Pada saat pasar uptrend dengan volume perdagangan yang rendah dapat disebabkan oleh kurangnya penjual dibandingkan dengan antusiasme pembeli. Cepat atau lambat hal ini akan mendorong pasar mencapai harga yang membuat penjual bersedia menjual saham.
2. Aktivitas pembeli dan penjual di pasar modal sangat mempengaruhi harga saham. Misalnya, jika seorang penjual bereaksi terhadap suatu berita buruk kemudian menjual sahamnya, hal ini akan menyebabkan harga saham turun. Harga saham meningkat dan volume perdagangan yang menurun adalah kondisi tidak normal dan mengindikasikan bahwa trend yang terjadi tidak kuat dan akan mengalami perubahan. Aktivitas seperti ini biasanya merupakan trend menurun (bearish) dan merupakan salah satu hal yang harus diperhitungkan, yaitu volume perdagangan mengukur antusiasme pembeli dan penjual. Pada saat pasar uptrend dengan volume perdagangan yang rendah dapat disebabkan oleh kurangnya penjual dibandingkan dengan antusiasme pembeli. Cepat atau lambat hal ini akan mendorong pasar mencapai harga yang membuat penjual bersedia menjual saham.

Likuiditas menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset dalam (Mishkin, 2017). Semakin tinggi tingkat likuiditas suatu aset maka permintaan terhadap aset tersebut juga akan naik, yang mana berarti tingkat likuiditas memiliki hubungan positif terhadap permintaan aset. Likuiditas pada dasarnya merupakan tingkat seberapa cepat suatu aset bisa dijadikan *cash* dengan biaya yang rendah. Likuid ketika memiliki banyak calon pembeli (peminat yang bersedia untuk membeli), dimana hal ini dapat digambarkan melalui volume transaksi dalam pasar saham. Volume transaksi saham merupakan jumlah saham yang diperjualbelikan pada periode tertentu. Besarnya volume transaksi saham ini menunjukkan seberapa besar minat investor untuk melakukan transaksi baik membeli maupun menjual saham suatu perusahaan.

2.1.7. Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Konstruksi

Bahan bangunan merupakan salah satu komponen penting dalam membuat bangunan permanen dalam perusahaan properti. Indonesia merupakan salah satu konsumen terbesar di ASEAN dalam penggunaan bahan bangunan selain Vietnam dan Thailand. Ketika bahan bangunan semen naik atau turun, mengakibatkan produksi pembangunan bisnis properti berdampak dengan harga saham perusahaan properti. Hal ini tentu akan membuat perubahan harga saham yang diperjualbelikan di pasar modal. Data indeks bahan bangunan dapat dilihat pada data Badan Pusat Statistik. Indeks Perdagangan Besar disajikan dalam bentuk Indeks Umum dan berdasarkan pengelompokan barang yang disajikan oleh BPS, dimana salah satunya adalah kelompok bahan-bahan bangunan/konstruksi. (Badan Pusat Statistik, 2017)

Harga bahan bangunan dapat dilihat melalui indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi pada BPS. Angka indeks yang menggambarkan besarnya perubahan harga pada tingkat harga perdagangan besar/harga grosir dari komoditas-komoditas yang diperdagangkan di suatu negara/daerah. Komoditas tersebut merupakan komoditas produksi dalam negeri, yang diimpor, baik dipasarkan di dalam negeri ataupun diekspor (BPS, 2015). Menurut BPS (2015). IHPB konstruksi merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk memantau perkembangan harga bahan bangunan.

Tinggi atau rendahnya harga bahan bangunan dapat berpengaruh terhadap biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan. Akibat adanya kenaikan biaya produksi, mungkin saja laba bersih yang didapatkan perusahaan akan berkurang, dan bisa menjadi sinyal buruk bagi investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan properti. Hal tersebut pada akhirnya akan menurunkan permintaan saham perusahaan tersebut dan bisa berujung pada perubahan harga saham. Hal ini sejalan dengan teori permintaan aset, dimana resiko memiliki hubungan negatif terhadap permintaan aset. Harga bahan bangunan pada penelitian ini mewakili resiko dari teori permintaan aset, dimana ketika resiko dari suatu aset naik, maka hal tersebut akan menurunkan permintaan aset dikarenakan investor cenderung menghindari investasi dengan resiko yang tinggi. Resiko yang dimaksud disini termasuk resiko yang ditanggung perusahaan. Ketika harga bahan bangunan naik,

total biaya yang harus digunakan untuk memproduksi produk perusahaan juga akan meningkat, hal ini akan mempengaruhi laba bersih dari produk produk yang akan dijual tersebut, sehingga hal ini akan mempengaruhi imbal hasil yang didapat oleh para investor.

Menurut (Posma Sariguna Johnson Kennedy dan Rupiko Hayrani, 2018), Harga bahan bangunan memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate*. Ketika harga bahan bangunan naik, Biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan akan meningkat. Akibatnya laba bersih yang didapat perusahaan akan turun dan berakibat pada harga saham perusahaan yang akan ikut menurun.

2.2. Tinjauan Empirik

Tabel 1. Ringkasan Penelitian Terdahulu

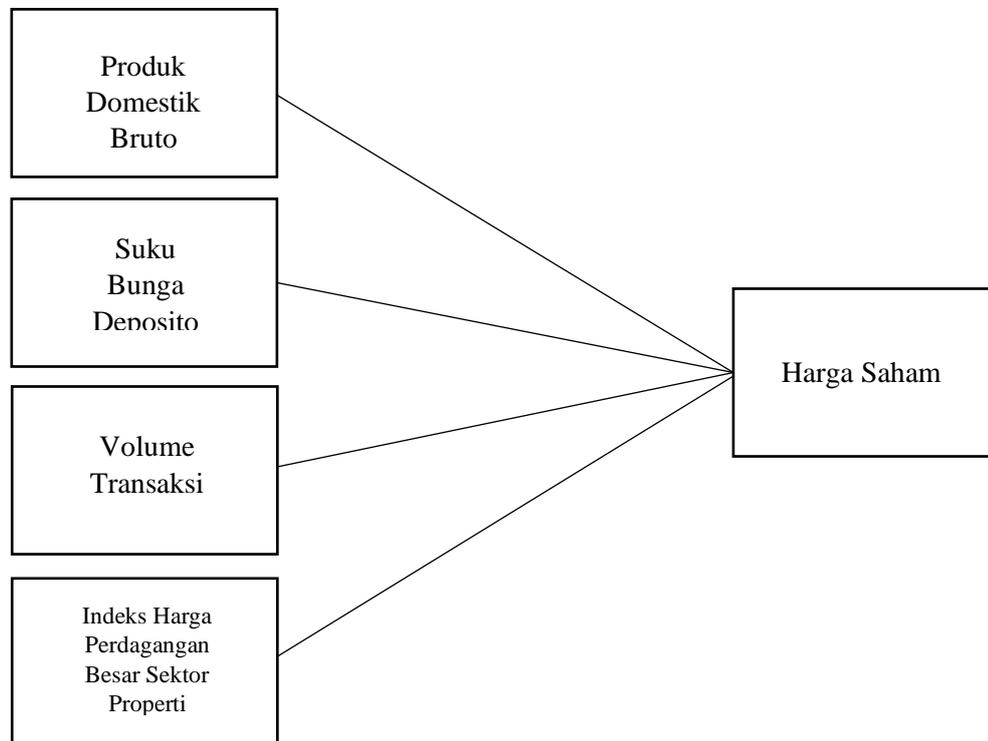
No.	Peneliti / Judul	Alat Analisis	Hasil
1.	Serena Sila Sebo1 dan H. Moch. Nafi (2021) Judul: Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Suku Bunga, Dan Volume Transaksi Terhadap Harga Saham Perusahaan Pada Kondisi Pandemi Covid-19	Alat Analisis: Analisis Regresi Linear Berganda Variabel: 1. Nilai Tukar 2. Suku Bunga 3. Volume Transaksi	Hasil penelitian menemukan bahwa secara parsial inflasi, nilai tukar, dan suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan volume transaksi berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian secara simultan menyatakan bahwa inflasi, nilai tukar, suku bunga dan volume transaksi berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
2.	Yulia Efni (2009) Judul: Pengaruh Suku Bunga Deposito, Sbi, Kurs Dan	Alat Analisis: Analisis Regresi Linier Berganda Variabel: 1. Suku Bunga Deposito 2. Suku Bunga SBI	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa variabel suku deposito, SBI, kurs dan inflasi secara simultan mempunyai pengaruh terhadap harga saham sedangkan secara parsial adalah suku bunga

	Inflasi Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate Dan Property Di BEI	3. Kurs 4. Harga Saham	deposito dan inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham dan kurs tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham. Sedangkan variable SBI mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial terhadap harga saham dengan memasukkan variable SBI maka terjadi multikolinieritas karena mempunyai kolinieritas yang tinggi dengan Tingkat suku Bunga Deposito.
3.	Posma Sariguna Johnson Kennedy dan Rupiko Hayrani (2018) Judul: Pengaruh Faktor-Faktor Ekonomi Makro: Inflasi, Kurs, Harga Minyak, Dan Harga Bahan Bangunan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Di BEI	Alat Analisis: Analisis Regresi Linier Berganda Variabel: 1. Inflasi 2. Kurs 3. Harga Minyak 4. Harga Bahan Bangunan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi, nilai tukar dan harga minyak berpengaruh terhadap perubahan harga saham. Namun indeks harga perdagangan besar sektor properti tidak berpengaruh terhadap perubahan harga saham. Hasil pengujian F menjelaskan bahwa inflasi, nilai tukar, harga minyak, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti berpengaruh terhadap perubahan harga saham sektor properti perusahaan secara simultan.
4.	Sidharta Wisnu Widhiatmoko dan Vaya Juliana Dillak (2018) Judul: Pengaruh Inflasi, Kurs Valita Asing, Dan Tingkat Suku Bunga Sbi Terhadap Return Saham (Studi	Alat Analisis: Regresi Data Panel Variabel: 1. Inflasi 2. Kurs 3. Suku Bunga SBI 4. Return Saham	Hasil menunjukkan bahwa variabel inflasi yang diproksikan menggunakan indeks harga konsumen berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham. Variabel kurs valuta asing yang diproksikan menggunakan rata-rata kurs jual dan kurs beli berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham. Sedangkan variabel tingkat suku bunga SBI yang diproksikan menggunakan <i>BI rate</i> tidak

	Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 – 2016)		berpengaruh terhadap <i>return</i> saham
5.	Made Ayu Desy Geriadi Dan I Gusti Bagus Wiksuana (2017) Judul: Pengaruh Inflasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Risiko Sistematis Dan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi)	Alat Analisis: <i>Path Analysis</i> Variabel: 1. Inflasi 2. Risiko Sistematis 3. Profitabilitas 4. Return Saham	Hasil menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap <i>return</i> saham. Risiko sistematis berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>return</i> saham. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>return</i> saham. Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap risiko sistematis
6.	Ni Kadek Suriyani dan Gede Mertha Sudiartha (2018) Judul: Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi Dan Nilai Tukar Terhadap <i>Return Saham</i> Di Bursa Efek Indonesia	Alat Analisis: Analisis Regresi Linear Berganda Variabel: 1. Suku bunga 2. Inflasi 3. Nilai tukar 4. Return Saham	Berdasarkan hasil analisis penelitian ini ditemukan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap <i>return</i> saham. Pada inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap <i>return</i> saham, sedangkan pada nilai tukar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap <i>return</i> saham.
7.	Almar'atus Sholikhah (2016) Judul: Pengaruh Faktor Internal Dan Eksternal Terhadap <i>Return Saham</i> Pada Sub Sektor Perbankan	Alat Analisis: Regresi Data Panel Variabel: 1. NIM 2. NPL 3. LDR 4. Pertumbuhan Ekonomi 5. Inflasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa NIM berpengaruh positif terhadap <i>return</i> saham perbankan. NPL tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham perbankan. LDR berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham perbankan Laju pertumbuhan PDB berpengaruh negatif terhadap

	Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2010 – 2014	6. Kurs 7. Return Saham	<i>return</i> saham. Tingkat inflasi berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham perbankan Tingkat perubahan kurs berpengaruh negatif terhadap <i>return</i> saham perbankan
8.	La Rahmad Hidayat, Djoko Setyadi, Musdalifah Azis (2017) Judul: Pengaruh Inflasi Dan Suku Bunga Dan Nilai Tukar Rupiah Serta Jumlah Uang Beredar Terhadap Return Saham	Alat Analisis: Regresi linear berganda Variabel: 1. Suku Bunga 2. Inflasi 3. Nilai tukar 4. Jumlah Uang Beredar 5. Return Saham	Hasil menunjukkan bahwa variabel tingkat inflasi mempunyai pengaruh negative signifikan terhadap return saham dan suku bunga mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap return saham sedangkan nilai tukar rupiah dan jumlah uang beredar mempunyai pengaruh yang tidak signifikan terhadap return saham indeks LQ 45 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.
9.	Rani Setyaningrum, Muljono (2016) Judul: Inflasi, Tingkat Suku Bunga Dan Nilai Tukar Terhadap <i>Return</i> Saham	Alat Analisis: Regresi Linear Berganda Variabel: 1. Nilai tukar nominal 2. Inflasi 3. Suku bunga riil Return saham	Berdasarkan hasil penelitian secara parsial variabel inflasi dan nilai tukar berpengaruh terhadap <i>return</i> saham secara signifikan
10.	Wulan Kurniasari, Adi Wiratno, Muhammad Yusuf (2018) Judul: Pengaruh Inflasi Dan Suku Bunga Terhadap <i>Return</i> Saham Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Di Perbankan Yang	Alat Analisis: Regresi Linier Berganda Variabel: 1. Inflasi 2. Suku bunga 3. ROA 4. Return Saham	Hasil menunjukkan bahwa inflasi dan suku bunga memiliki pengaruh secara langsung terhadap return saham. ROA tidak memiliki pengaruh secara langsung terhadap return saham. Inflasi memiliki pengaruh secara tidak langsung terhadap return saham. Suku bunga memiliki pengaruh secara tidak langsung terhadap return saham

2.3. Kerangka Pemikiran



Gambar 7. Kerangka Pemikiran

Dari gambar 7 dapat dilihat kerangka penelitian variabel pertumbuhan ekonomi, suku bunga deposito, volume transaksi dan indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi terhadap harga saham perusahaan BSDE. Penelitian ini difokuskan pada seberapa besar pengaruh variabel variabel diatas dapat mempengaruhi harga saham. Sehingga hal tersebut akan memberikan sedikit informasi kepada para investor yang ingin berinvestasi di sektor properti dan *real estate* khususnya perusahaan BSDE, memperhatikan bagaimana pengaruh yang ditimbulkan oleh pertumbuhan ekonomi, suku bunga deposito, volume transaksi dan indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi terhadap harga saham.

Harga Saham biasanya dianalisa melalui banyak hal seperti ROA, ROE dan lainnya. Namun pada umumnya, faktor peubah makroekonomi khususnya inflasi, suku

bunga, dan pertumbuhan ekonomi, memiliki pengaruh yang secara tidak langsung dapat mempengaruhi naik turunnya harga suatu saham pada sebuah perusahaan. Pada teori permintaan aset menurut (Mishkin, 2017), kekayaan menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset. Ketika kekayaan suatu individu atau kelompok mengalami peningkatan, maka sumber daya yang dapat dipakai untuk membeli aset juga akan meningkat, sehingga dengan asumsi faktor lainnya tetap, peningkatan tingkat kekayaan akan menaikkan jumlah permintaan dari suatu aset. Menurut (Sukirno, 2016) produk domestik bruto merupakan ukuran nilai seluruh barang dan jasa akhir yang dihasilkan di dalam batas wilayah suatu negara pada suatu periode tertentu, biasanya dalam setahun. PDB merupakan indikator penting untuk mengukur kesejahteraan ekonomi suatu negara, karena mampu menggambarkan besarnya produksi ekonomi dalam suatu periode. Produk domestik bruto dapat dijadikan sebagai variabel yang digunakan untuk mewakili kekayaan pada teori permintaan aset, yang memiliki hubungan positif terhadap tingkat permintaan aset.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi harga saham yaitu suku bunga deposito. Suku bunga deposito, dalam teori permintaan aset, dapat dijadikan sebuah variabel yang mewakili imbal hasil dari aset relatif yang mana memiliki hubungan negatif dengan harga saham, dimana suku bunga yang tinggi dapat menyebabkan investor untuk memilih berinvestasi di pasar uang, dibandingkan di pasar modal sehingga dapat menyebabkan harga saham di pasar modal mengalami penurunan. Jika suku bunga deposito terus meningkat maka ada kecenderungan pemilik modal mengalihkan modalnya ke deposito dan tentunya akan berakibat negatif terhadap harga saham. Investor tidak tertarik menanamkan modalnya di pasar modal, karena imbalan saham yang diterima lebih kecil dibandingkan imbalan dari bunga deposito. Akibatnya harga saham di pasar modal mengalami penurunan secara drastis. Menurut (Samsul, 2015), naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu ke dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar modal.

Likuiditas menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan aset dalam (Mishkin, 2017). Semakin tinggi tingkat likuiditas suatu aset maka permintaan terhadap aset tersebut juga akan naik, yang mana berarti tingkat likuiditas memiliki hubungan positif terhadap permintaan aset. Likuiditas pada dasarnya merupakan tingkat seberapa cepat suatu aset bisa dijadikan *cash* dengan biaya yang rendah. Likuid ketika memiliki banyak calon pembeli (peminat yang bersedia untuk membeli), dimana hal ini dapat digambarkan melalui volume transaksi dalam pasar saham. Volume transaksi saham merupakan jumlah saham yang diperjualbelikan pada periode tertentu. Besarnya volume transaksi saham ini menunjukkan seberapa besar minat investor untuk melakukan transaksi baik membeli maupun menjual saham suatu perusahaan

Tinggi atau rendahnya harga bahan bangunan dapat berpengaruh terhadap biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan. Akibat adanya kenaikan biaya produksi, mungkin saja laba bersih yang didapatkan perusahaan akan berkurang, dan bisa menjadi sinyal buruk bagi investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan properti. Hal tersebut pada akhirnya akan menurunkan permintaan saham perusahaan tersebut dan bisa berujung pada perubahan harga saham. Hal ini sejalan dengan teori permintaan aset, dimana resiko memiliki hubungan negatif terhadap permintaan aset. Harga bahan bangunan pada penelitian ini mewakili resiko dari teori permintaan aset, dimana ketika resiko dari suatu aset naik, maka hal tersebut akan menurunkan permintaan aset dikarenakan investor cenderung menghindari investasi dengan resiko yang tinggi. Resiko yang dimaksud disini termasuk resiko yang ditanggung perusahaan. Ketika harga bahan bangunan naik, total biaya yang harus digunakan untuk memproduksi produk perusahaan juga akan meningkat, hal ini akan mempengaruhi laba bersih dari produk produk yang akan dijual tersebut, sehingga hal ini akan mempengaruhi imbal hasil yang didapat oleh para investor. Akibat turunnya tingkat pengembalian yang akan diterima oleh para investor, investor investor tersebut akan melepas saham yang dipegangnya dan akan menyebabkan harga saham perusahaan itu jatuh pada akhirnya.

2.4. Hipotesis

Berdasarkan tinjauan pustaka, penelitian terdahulu dan kerangka pemikiran, dugaan sementara dari penelitian ini adalah:

1. Diduga variabel produk domestik bruto memiliki pengaruh positif terhadap harga saham properti perusahaan BSDE secara parsial.
2. Diduga variabel suku bunga deposito memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham properti perusahaan BSDE secara parsial.
3. Diduga variabel volume transaksi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham properti perusahaan BSDE secara parsial.
4. Diduga variabel indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham properti perusahaan BSDE secara parsial.
5. Diduga variabel produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor properti terhadap harga saham perusahaan BSDE secara bersama-sama.

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif sebagai pendekatan utamanya. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui tingkat signifikansi antara variabel terikat dan variabel bebas yang ada dalam penelitian ini. Data yang terdapat didalam penelitian ini, merupakan jenis data sekunder yang diperoleh dari website resmi Bank Indonesia (www.bi.go.id), Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id) dan IDX (www.idx.co.id).

Data yang digunakan merupakan data *time series* berupa data bulanan pada periode Januari 2015 sampai dengan Desember 2019. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yakni perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang merupakan perusahaan properti dan *real estate* dengan nilai kapitalisasi pasar terbesar terkhusus pada sektor properti dan *real estate* tahun 2015 hingga 2019, sebagai variabel dependen (terikat). Sedangkan variabel bebas dalam penelitian ini adalah produk domestik bruto, suku bunga deposito, volume transaksi, dan indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi. Adapun sumber data dari masing-masing variabel yang digunakan dalam penelitian ini dijelaskan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Data dan Sumber Data

Variabel	Periode	Satuan Pengukuran	Sumber Data
Harga Saham Perusahaan BSDE	Bulanan	Rupiah	Indonesia Stock Exchange (IDX)
Indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi	Bulanan	Persen	Badan Pusat Statistik (BPS)
Suku Bunga Deposito	Bulanan	Persen	Bank Indonesia (BI)
Produk Domestik Bruto	Bulanan	Milyar Rupiah	Badan Pusat Statistik (BPS)
Volume Transaksi	Bulanan	Juta	Indonesia Stock Exchange (IDX)

3.2 Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Harga saham

Menurut (Darmadji dan Fakhruddin, 2012) harga saham adalah harga yang terjadi di bursa pada waktu tertentu. Harga saham bisa berubah naik ataupun turun dalam hitungan waktu yang begitu cepat. Ia dapat berubah dalam hitungan menit bahkan dapat berubah dalam hitungan detik. Hal tersebut dimungkinkan karena tergantung dengan permintaan dan penawaran antara pembeli saham dengan penjual saham.

2. Produk Domestik Bruto

Dalam kegiatan perekonomian, pertumbuhan ekonomi berarti perkembangan fisik produksi barang dan jasa yang berlaku di suatu negara, seperti penambahan dan jumlah produksi barang industri, perkembangan infrastruktur, penambahan jumlah sekolah, penambahan produksi sektor jasa dan penambahan produksi barang modal.

3. Suku Bunga Deposito

Suku bunga deposito adalah nilai yang harus diberikan oleh pihak bank kepada nasabah sebagai imbalan atas simpanan nasabah saat ini yang akan dikembalikan bank pada kemudian hari. Suku bunga deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank. Bunga deposito dapat ditarik setiap bulan atau setelah jatuh tempo (jangka waktu) sesuai jangka waktunya baik ditarik tunai maupun non tunai (pemindah bukuan) dan dikenakan pajak dari jumlah bunga yang diterimanya. Berbeda dengan simpanan lainnya simpanan deposito mengandung unsur jangka waktu (jatuh tempo) lebih panjang dan tidak dapat ditarik setiap saat.

4. Indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi

Bahan bangunan merupakan salah satu komponen penting dalam membuat bangunan permanen dalam perusahaan properti. Harga bahan bangunan dapat dilihat melalui indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi pada BPS. Angka indeks yang menggambarkan besarnya perubahan harga pada tingkat harga perdagangan besar/harga grosir dari komoditas-komoditas yang diperdagangkan di suatu negara/daerah. Komoditas tersebut merupakan komoditas produksi dalam negeri, yang diimpor, baik dipasarkan di dalam negeri ataupun diekspor (BPS, 2015)

5. Volume Transaksi

Volume transaksi saham merupakan jumlah saham yang diperjualbelikan pada periode tertentu. Besarnya volume transaksi saham ini menunjukkan seberapa besar minat investor untuk melakukan transaksi baik membeli maupun menjual saham suatu perusahaan.

3.3 Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data model *Error Correction Model* (ECM). Pemilihan metode ini sesuai dengan tujuan dalam penelitian, yaitu untuk menganalisis pengaruh variabel indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi, suku bunga deposito, produk domestik bruto, dan volume transaksi terhadap harga saham BSDE baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Selain digunakan untuk melihat pengaruh jangka panjang dan jangka pendek variabel bebas terhadap variabel terikat, ECM juga digunakan untuk menyeimbangkan perilaku ekonomi yang sering menunjukkan ketidakseimbangan, sehingga perlu suatu model yang memasukkan variabel penyesuaian untuk melakukan koreksi bagi ketidakseimbangan tersebut (Widarjono, 2018) dan mengatasi data yang tidak stasioner serta regresi lancung. Regresi lancung adalah regresi yang memiliki R^2 yang tinggi namun memiliki nilai Durbin Watson yang rendah. Dalam penelitian ini menggunakan alat bantu analisis software komputer program EViews 10.

3.4 Prosedur Analisis Data

3.4.1 Uji Stasioner (*Unit Root Test*)

Uji stasioneritas digunakan untuk melihat apakah data yang diamati stasioner atau tidak sebelum melakukan regresi data. Stasioner merupakan salah satu prasyarat penting untuk data runtun waktu (*time series*). Data *time series* dapat dikatakan stasioner jika memiliki rata-rata dan varian yang konstan sepanjang waktu serta kovarian antara dua runtun terdapat data yang tidak stasioner dalam model, maka data tersebut harus di pertimbangkan kembali kestabilan dan validitasnya, karena hasil regresi yang berasal dari data yang tidak stasioner dapat memiliki regresi dengan R^2 yang tinggi, namun tidak ada hubungan yang berarti diantara keduanya (*spurious regression*) (Widarjono, 2018).

Guna mengetahui stasioner data dapat dilakukan dengan melalui uji *Unit Root Test* (uji akar unit) Uji keberadaan akar unit adalah metode pengujian formal yang diperkenalkan oleh David Dickey dan Wayne Fuller. Pengujian ini dilakukan untuk menentukan apakah data yang digunakan bersifat stasioner atau tidak. Data stasioner merujuk pada data time series yang tidak memiliki akar unit, sedangkan data non-stasioner memiliki akar unit. Uji keberadaan akar unit pada penelitian ini menggunakan metode uji Phillips-Perron.

3.4.2 Uji Kointegrasi Engle-Granger

Uji kointegrasi dilakukan untuk mengetahui adanya kemungkinan hubungan keseimbangan jangka panjang pada variabel-variabel penelitian. Pada penelitian ini menggunakan uji kointegrasi Engle-Granger (EG). Pada uji kointegrasi dari EG ini kita harus melakukan regresi persamaan terlebih dahulu dan kemudian mendapatkan residualnya. Dari residual ini kemudian kita uji menggunakan uji akar unit yang dikembangkan oleh Dickey-Fuller melalui uji DF maupun ADF-nya. Dari hasil estimasi nilai statistik Df dan ADF kemudian di bandingkan dengan nilai kritisnya. Nilai statistik DF dan ADF diperoleh dari koefisien β_1 . Jika nilai statistiknya lebih besar dari nilai kritisnya maka variabel-variabel yang diamati saling berkointegrasi atau mempunyai hubungan jangka panjang dan sebaliknya maka variabel yang diamati tidak berkointegrasi. Dalam hal ini nilai kritis statistik

DF maupun ADF tidak lagi bisa digunakan karena variabel gangguannya didasarkan dari parameter kointegrasi. Untuk keperluan ini Engle-Granger telah mengembangkan nilai kritis statistik tersendiri. Sekarang beberapa *software* ekonometrika telah menyediakan nilai kritis ini (Widarjono, 2018).

3.4.3 Pengujian Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik digunakan dalam memberi kepastian konsistensi, ketepatan dalam estimasi, dan tidak biasnya persamaan regresi yang didapatkan. Uji asumsi klasik menguji apakah residu tersebar normal, mendeteksi multikolinieritas, menguji ada tidaknya heteroskedastisitas, dan juga ada atau tidaknya masalah autokorelasi.

a. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk melihat sebaran data sebuah kelompok data variabel. Sebaran data dapat memperlihatkan apakah dia terdistribusi secara normal atau tidak terdistribusi secara normal. Uji normalitas dapat menggunakan metode histogram residual dan J-B test (Uji Jarque-Bera). Nilai statistik *Jarque Bera* didasarkan pada *chi-squares*. Residual dikatakan memiliki distribusi normal jika $Jarque\ Bera > Chi\ square$ atau probabilitas (*p-value*) $> \alpha = 5\%$.

Kriteria pengujiannya adalah:

$Jarque-Bera > Chi\ square, p-value < 5\%$, data tidak terdistribusi dengan normal.

$Jarque-Bera < Chi\ square, p-value > 5\%$, data terdistribusi dengan normal

b. Deteksi Multikolinieritas

Multikolinieritas merupakan salah satu pelanggaran asumsi klasik, dimana adanya hubungan linier antara variabel bebas dalam model regresi berganda. Adanya multikolinieritas menyebabkan pengujian menjadi tidak efisien dan akan memperbesar nilai residu sehingga nilai *t* statistik mengecil. Deteksi multikolinieritas dapat dilakukan dengan melihat nilai R^2 nya, korelasi parsial antar variabel bebas, regresi auxiliary, dan menggunakan metode VIF (*Variance*

Inflation Factor) pada model regresi berganda. Pada penelitian ini, deteksi multikolinieritas menggunakan metode VIF untuk mendeteksi apakah ada multikolinieritas antar variabel yang digunakan. Model dikatakan mengandung multikolinieritas atau tidak bergantung pada aturan di bawah ini (Widarjono, 2018):

Kriteria metode VIF :

Jika VIF 1 - 5 Multikolinearitas Rendah

Jika VIF 5 - 10 Multikolinearitas Sedang

Jika VIF ≥ 10 Multikolinearitas Tinggi

c. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah salah satu faktor yang dapat menyebabkan estimasi koefisien regresi terganggu dan model regresi linier sederhana tidak akurat dan tidak efisien. Heteroskedastisitas sendiri merupakan sebuah ketidaksamaan varian dari residual model regresi dalam semua pengamatannya. Pengujian heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa metode seperti Metode Park, Metode Glejser, Metode Korelasi Spearman, Metode Goldfeld-Quandt, dan Metode White.

Kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut :

- a. $Obs * R\text{-square} >$ nilai kritis *chi-square* (χ) pada derajat kepercayaan tertentu (α), terdapat masalah heteroskedastisitas.
- b. $Obs * R\text{-square} <$ nilai kritis *chi-square* (χ) pada derajat kepercayaan tertentu (α), tidak terdapat masalah heteroskedastisitas.

d. Uji Autokorelasi

Autokorelasi terjadi karena adanya korelasi antar suatu variabel gangguan (*error*) atau disebut juga korelasi serial. Asumsi klasik tidak menganjurkan adanya korelasi serial antar residu (*error term*) sehingga adanya autokorelasi disebut juga sebagai pelanggaran dalam asumsi klasik. Dalam pengujian autokorelasi penelitian ini, kami akan menggunakan Metode Breusch-Godfrey. Metode Breusch-Godfrey adalah pengembangan dari metode Durbin-Watson untuk mengatasi kelemahan

metodenya. Metode Breusch-Godfrey mengembangkan uji autokorelasi yang dikenal dengan nama Lagrange Multiplier (LM Test).

Uji LM memiliki hipotesis sebagai berikut:

H_0 : Tidak ada hubungan antar galat atau tidak ada autokorelasi

H_a : Ada hubungan antar galat atau tidak ada autokorelasi

Kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut :

- H_0 ditolak jika $Obs * R\text{-square}$ yang merupakan *chi-square* (χ) hitung lebih besar dari nilai kritis *chi-square* (χ) pada derajat kepercayaan tertentu (α), ini menunjukkan adanya masalah autokorelasi pada model.
- H_0 diterima jika $Obs * R\text{-square}$ yang merupakan *chi-square* (χ) hitung lebih kecil dari nilai kritis *chi-square* (χ) pada derajat kepercayaan tertentu (α), ini menunjukkan tidak adanya masalah autokorelasi pada model.

3.4.4 Error Correction Model (ECM) Engle-Granger (EG)

Penelitian ini merupakan penelitian data time series dengan menggunakan pendekatan *Error Correction Model*. ECM adalah teknik untuk mengoreksi ketidakseimbangan jangka pendek menuju pada keseimbangan jangka panjang. Persamaan dasar yang disusun dalam penelitian ini sebagai berikut:

$$\Delta RT(BSDE)_t = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta IHPB_t + \alpha_2 \Delta SB_t - \alpha_3 \Delta PDB_t - \alpha_4 \Delta VT_t - \alpha_5 ECT_t + e_t$$

Keterangan:

$\Delta RT(BSDE)$ = Perubahan Harga Saham BSDE

$\Delta IHPB$ = Perubahan Indeks Harga Perdagangan Besar Sektor Properti

ΔSB = Perubahan Suku Bunga Deposito

ΔPDB = Perubahan Produk Domestik Bruto

ΔVT = Perubahan Volume Transaksi

α_0 = Konstanta Regresi

$\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3, \alpha_4$ = Koefisien Regresi

t = 1, 2, ..., n, menunjukkan dimensi runtut waktu (*time series*)

$$\begin{aligned} ECT &= \text{Residual}_{t-1} \\ e_t &= \text{Residual} \end{aligned}$$

3.4.5 Pengujian Hipotesis

a. Uji t-Statistik

Uji parsial atau lebih dikenal dengan uji t adalah pengujian mengenai pengaruh masing-masing variabel independen secara sendiri-sendiri terhadap variabel dependennya. Uji t dilakukan dengan membandingkan t-statistik dengan t-tabel.

Dengan Kriteria :

1. Jika $t\text{-statistik} > t\text{-tabel}$ maka H_0 ditolak. Variabel independen berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.
2. Jika $t\text{-statistik} < t\text{-tabel}$ maka H_0 diterima. Variabel independen tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.

b. Uji F-Statistik

Uji F atau disebut juga dengan uji simultan adalah uji yang digunakan dalam persamaan model regresi untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen dalam sebuah penelitian secara bersama-sama terhadap variabel dependennya. Dalam penelitian ini untuk memastikan apakah variabel independen (PDB, SBD, VT, dan IHPB) mampu menaksir variabel dependen (BSDE), maka dilakukan dengan cara membandingkan F statistik dengan F tabel dengan penggunaan ($\alpha = 5\%$).

Dengan kriteria :

1. Jika $F\text{-statistik} > F\text{-tabel}$ maka H_0 ditolak. Variabel independen terhadap variabel dependennya secara statistik berpengaruh signifikan secara bersama-sama.
2. Jika $F\text{-statistik} < F\text{-tabel}$ maka H_0 diterima. Variabel independen terhadap variabel dependennya secara statistik tidak berpengaruh signifikan secara bersama-sama.

c. Koefisien Determinasi (R^2)

Nilai R^2 disebut juga koefisien determinasi. Koefisien determinasi (R^2) menunjukkan seberapa besar persentase variasi variabel independen dapat menjelaskan variasi variabel dependennya. Nilai R^2 yang kecil atau mendekati nol berarti kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Sebaliknya jika nilai R^2 mendekati satu variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen dalam model tersebut dapat dikatakan baik. Koefisien determinan memiliki interval antara nol sampai dengan satu ($0 \leq R^2 \leq 1$). Semakin besar koefisien determinasi mendekati satu maka menunjukkan semakin kuatnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependennya. Semakin kecil koefisien determinasi mendekati nol maka semakin kecil juga pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Sedangkan, koefisien determinasi sama dengan nol menunjukkan tidak adanya pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependennya.

V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dijelaskan pada penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Variabel produk domestik bruto (PDB) berpengaruh secara negatif dan tidak signifikan dalam jangka pendek. Sedangkan PDB dalam jangka panjang berpengaruh secara negatif signifikan terhadap harga saham BSDE. Hal ini disebabkan BSDE belum dapat bersaing sebagai saham dengan kapitalisasi terbesar. Karena pada dasarnya investor akan cenderung mengikuti tren serta lebih memilih untuk berinvestasi pada perusahaan yang sudah jelas menjadi saham unggulan dalam semua sektor tidak hanya terbatas pada sektor properti saja.
2. Variabel suku bunga deposito (SBD) berpengaruh secara negatif dan signifikan dalam jangka panjang dan jangka pendek terhadap harga saham BSDE. Naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu ke dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar.
3. Variabel IHPB berpengaruh secara positif tidak signifikan dalam jangka pendek dan berpengaruh secara negatif tidak signifikan dalam jangka panjang. Dalam jangka pendek, peningkatan yang terjadi pada IHPB dapat menjadi sebuah sentimen positif bagi para investor sehingga hal tersebut dapat mendorong tingkat harga saham perusahaan sektor properti. Namun dalam jangka panjang harga bahan bangunan memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate*. Ketika harga bahan bangunan naik, biaya produksi yang harus dikeluarkan oleh perusahaan akan meningkat. Akibatnya laba bersih yang didapat perusahaan akan turun dan menjadi sinyal buruk untuk investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan tersebut.

4. Variabel volume transaksi dalam jangka pendek dan panjang berpengaruh secara positif dan signifikan. Hal ini berarti ketika terjadi peningkatan volume transaksi, akan mempengaruhi permintaan terhadap aset, dikarenakan salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah permintaan saham, maka kenaikan volume transaksi yang menaikkan permintaan aset akan menyebabkan kenaikan harga saham.
5. Variabel produk domestik bruto, suku bunga deposito, indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi, volume transaksi saham secara bersama-sama mempengaruhi harga saham BSDE.

5.2 Saran

Saran yang diajukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan BSDE perlu berupaya untuk meningkatkan kapitalisasi dan ukuran perusahaan agar dapat bersaing dengan perusahaan besar lainnya di pasar. Dengan menjadi salah satu saham dengan kapitalisasi terbesar, akan meningkatkan daya tarik bagi investor, yang cenderung lebih tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan yang memiliki ukuran yang lebih besar dan potensi pertumbuhan yang lebih baik.
2. Manajemen perusahaan perlu memantau perubahan suku bunga deposito secara berkala. Naiknya suku bunga deposito dapat mempengaruhi harga saham BSDE dengan mendorong investor untuk beralih ke instrumen investasi yang lebih aman seperti deposito. Oleh karena itu, perusahaan perlu mengelola strategi keuangan dan berkomunikasi dengan investor tentang bagaimana perubahan suku bunga deposito dapat memengaruhi perusahaan.
3. Dalam mengambil keputusan investasi, investor seringkali mempertimbangkan beberapa faktor sekaligus. Oleh karena itu, perusahaan perlu menyediakan informasi yang lengkap dan akurat tentang berbagai faktor yang mempengaruhi harga saham BSDE, termasuk produk domestik bruto, suku bunga deposito, indeks harga perdagangan besar sektor konstruksi, dan volume transaksi saham. Dengan menyajikan hasil analisis data yang baik, perusahaan dapat membantu investor membuat keputusan investasi yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, Eugene F. dan Joel Houston. 2015. Dasar-dasar manajemen keuangan Edisi 11 buku 1. Jakarta : Salemba Empat
- Bunga, S., Widhiatmoko, S. W., & Dillak, V. J. (2018). *TERHADAP RETURN SAHAM (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun The Influence Of Inflation , Foreign Currency Rate And Sbi Interest Rate To Stock Return (Study On Property Sector Companies Listed In Indonesia St. 5(2), 2172–2179.*
- Darmadji, Tjiptono, dan Fakhruddin. 2012. Pasar Modal Di Indonesia. Edisi. Ketiga. Jakarta: Salemba Empat. ISBN: 978-979-061-192-4.
- Efni, Y. (2009). Pengaruh Suku Bunga Deposito, SBI, Kurs dan Inflasi terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di Bei. *Jurnal Ekonomi Universitas Riau*, 17(1), 1–12.
- Fahmi, Irham. 2015. Pengantar Manajemen Keuangan Teori dan Soal Jawab. Bandung: Alfabeta.
- Geriadi, M. A. D., & Wiksuana, I. G. B. (2017). Pengaruh Inflasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Risiko Sistematis Dan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi). *E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana*, 9, 3435. <https://doi.org/10.24843/eeb.2017.v06.i09.p10>
- Hatta, A. J. (2012). Hubungan ekuilibrium jangka panjang antara variabel ekonomi makro dan return saham. *Jurnal Akuntansi Dan Auditing Indonesia*, 16(1), 62–77.
- Hartono, Jogianto. 2015. Teori Perfotofolio dan Analisis Investasi. Yogyakarta : BPF.
- Hidayat, L. R., Setyadi, D., & Azis, M. (2018). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga dan Nilai Tukar Rupiah serta Jumlah Uang Beredar terhadap Return Saham. *Forum Ekonomi*, 19(2), 148. <https://doi.org/10.29264/jfor.v19i2.2121>
- Jogiyanto, Hartono. 2015. Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi Kesepuluh. Yogyakarta: BPF-YOGYAKARTA.
- Kasmir. 2015. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Satu. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Kennedy, P. S. J., & Hayrani, R. (2018). Pengaruh Faktor-Faktor Ekonomi Makro : Inflasi, Kurs, Harga Minyak, Dan Harga Bahan Bangunan Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Di Bei. *Jurnal Mitra Manajemen*, 2(1), 1–12. <https://doi.org/10.52160/ejmm.v2i1.31>
- Linawati, Y., Andiansyah, F., & Wibowo, M. G. (2021). Makro ekonomi dan pasar saham syariah : pendekatan autoregressive distributed lag Macroeconomics and Islamic stock market : an autoregressive distributed lag approach. 17(3), 527–538.
- Mishkin, F. S. (2017). *Ekonomi Uang, Perbankan, Dan Pasar Keuangan* (D. Mandasari (ed.); Edisi 11). Salemba Empat.
- Mohamad, Samsul. (2015). *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*, Edisi 2. Jakarta: Erlangga.
- Permata, S. U. Perbandingan Harga Saham dan Volume Transaksi Saham Sebelum dan Sesudah Pengumuman Nasional Covid-19 di Indonesia (Studi Kasus Pada PT Astra Agro Lestari, Tbk). *Sereal Untuk*, 51(1), 2020.
- Sadono Sukirno (2016). *Teori Pengantar Makroekonomi*. Rajawali Press.
- Setyaningrum, R., & Muljono. (2016). Inflasi, Tingkat Suku Bunga Dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham. *Jurnal Analisis Bisnis Ekonomi*, 14(2), 151–161.
- sikapiuangmu.ojk.go.id. (2022). penyebab naik turun harga saham suatu perusahaan. In sikapiuangmu.ojk.go.id.
- Sukirno, S. 2015. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta.
- Sunariyah. 2016. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Yogyakarta, Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN
- Suparmoko, M. dan Eleonara, S. 2014. *Pengantar Ekonomi Makro*. Edisi 5. Tangerang : In Media.
- Suriyani, N. K., & Sudiarta, G. M. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi Dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham Di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 7(6), 255328. <https://doi.org/10.24843/EJMUNUD.2018.v07.i06.p12>
- Tendelilin, E. (2010). *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio (Pertama)*. Kanisius.
- Utami, S. R., & Sulistyowati, E. (2022). Pengaruh Inflasi , Pdb , Dan Nilai Perusahaan Selama Pandemi Covid-19 Terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 11(3), 1–18.

- Sebo, S. S., & Nafi, M. (2021). Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Suku Bunga, Dan Volume Transaksi Terhadap Harga Saham Perusahaan Pada Kondisi Pandemi Covid-19. *Jurnal Akuntansi Dan Perpajakan*, 6(2), 113–126. <https://doi.org/10.26905/ap.v6i2.5358>
- Wiratno, A., Kurniasari, W., & Yusuf, M. (2018). Pengaruh Inflasi Dan Suku Bunga Terhadap Return Saham Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Di Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2015. *Journal of Accounting Science*, 2(1), 67–90. <https://doi.org/10.21070/jas.v2i1.1216>