

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelum adanya penelitian ini yaitu:

##### 1. Rescyana Putri Hutami (2012).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh *Dividend per Share* (DPS), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham perusahaan industri manufaktur yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2010. Penelitian ini merupakan penelitian *expost facto*. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode uji asumsi klasik lalu analisis regresi linier sederhana dan kemudian analisis regresi linier berganda. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa *Dividend per Share* (DPS), *Return on Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap harga saham.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh variabel *Dividen Per Share* (DPS) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan *Debt to Equity* (DER) terhadap harga saham.

2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah perusahaan industri manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2006-2010, sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

## 2. Christine Dwi Karya Susilawati (2012).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity* (DER), *Return on Asset* (ROA) terhadap harga saham pada perusahaan LQ 45 yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis regresi linier sederhana. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa *Debt to Equity* (DER) dan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh signifikan secara parsial terhadap Harga Saham sedangkan variabel *Current Ratio* (CR) tidak berpengaruh terhadap Harga Saham.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel *Debt to Equity* (DER) terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh variabel *Current Ratio* (CR) dan *Return on Asset* (ROA) terhadap harga saham, sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham.
2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah perusahaan LQ 45 yang terdaftar di BEI periode 2006-2009, sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

### 3. Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh inflasi, suku bunga SBI, nilai tukar rupiah terhadap USD, profitabilitas dan pertumbuhan aktiva terhadap harga saham pada perusahaan keuangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2004-2011. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis regresi linier berganda. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham, sedangkan suku bunga SBI, nilai tukar rupiah terhadap USD dan pertumbuhan aktiva berpengaruh positif signifikan secara parsial terhadap harga saham. Variabel profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap harga saham. variabel inflasi, suku bunga SBI, nilai tukar rupiah terhadap USD, profitabilitas dan pertumbuhan aktiva berpengaruh signifikan secara simultan terhadap harga saham.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel inflasi dan suku bunga terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh variabel nilai tukar rupiah terhadap USD, profitabilitas dan pertumbuhan aktiva terhadap harga saham, sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel *Debt to Equity* (DER) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham.
2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah perusahaan keuangan yang terdaftar di BEI Periode 2004-2011, sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

#### 4. Putu Dina Aristya Dewi dan I. G. N.A Suaryana (2013).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh *Earning per Share* (EPS), *Debt to Equity* (DER), *Price to Book Value* (PBV) terhadap harga saham pada perusahaan *Food and Beverage* yang teregister di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2011. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis regresi linier berganda. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa *Earning per Share* (EPS) dan *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh positif signifikan secara parsial terhadap harga saham. Sedangkan variabel *Debt to Equity* (DER) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel *Debt to Equity* (DER) terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh variabel *Earning per Share* (EPS) dan *Price to Book Value* (PBV) terhadap harga saham, sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham.
2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah perusahaan *Food and Beverage* yang teregister di BEI periode 2009-2011, sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

## 5. Hunjra, Chani, Hassan dan Mustafa (2014).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, *Earning per Share* (EPS), *Return on Equity* (ROE), *Profit after Tax* terhadap harga saham pada 63 perusahaan yang terdaftar di Karachi Stock Exchange periode 2006-2011. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis regresi linier. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa *Earning per Share* (EPS), *Return on Equity* (ROE) dan *Profit after Tax* berpengaruh positif signifikan secara parsial terhadap harga saham. Sedangkan variabel kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel *Return on Equity* (ROE) terhadap harga saham.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh variabel kebijakan dividen, *Earning per Share* (EPS) dan *Profit after Tax* terhadap harga saham, sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel tingkat inflasi, tingkat suku bunga, dan *Debt to Equity* (DER) terhadap harga saham.
2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah 63 Perusahaan yang terdaftar di Karachi Stock Exchange Periode 2006-2011 sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

## 6. Yusnita Jayanti, Darminto dan Nengah Sudjana (2014).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh tingkat inflasi, tingkat suku bunga SBI, nilai tukar Rupiah, indeks Dow Jones (AS), dan indeks KLSE (Malaysia) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *explanatory* dengan pendekatan kuantitatif. Penentuan sampel berdasarkan data *time series* bulanan periode Januari 2010 – Desember 2013 dengan menggunakan metode sampel jenuh, yaitu sebanyak 48 sampel. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linier berganda. Hasil dalam penelitian ini diketahui bahwa secara parsial tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap IHSG, tingkat suku bunga SBI dan nilai tukar Rupiah berpengaruh negatif dan signifikan secara parsial terhadap IHSG, indeks Dow Jones dan indeks KLSE berpengaruh positif dan signifikan terhadap IHSG.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang antara lain meneliti pengaruh variabel tingkat inflasi dan tingkat suku bunga.

Perbedaan penelitian sekarang dengan terdahulu :

1. Penelitian terdahulu meneliti pengaruh nilai tukar Rupiah, indeks Dow Jones (AS), dan indeks KLSE (Malaysia) terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) , sedangkan penelitian sekarang meneliti pengaruh variabel *Return on Equity* (ROE) dan *Debt to Equity* (DER) terhadap harga saham.
2. Sampel yang digunakan pada penelitian terdahulu adalah IHSG periode Januari 2010 – Desember 2013, sedangkan penelitian sekarang adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

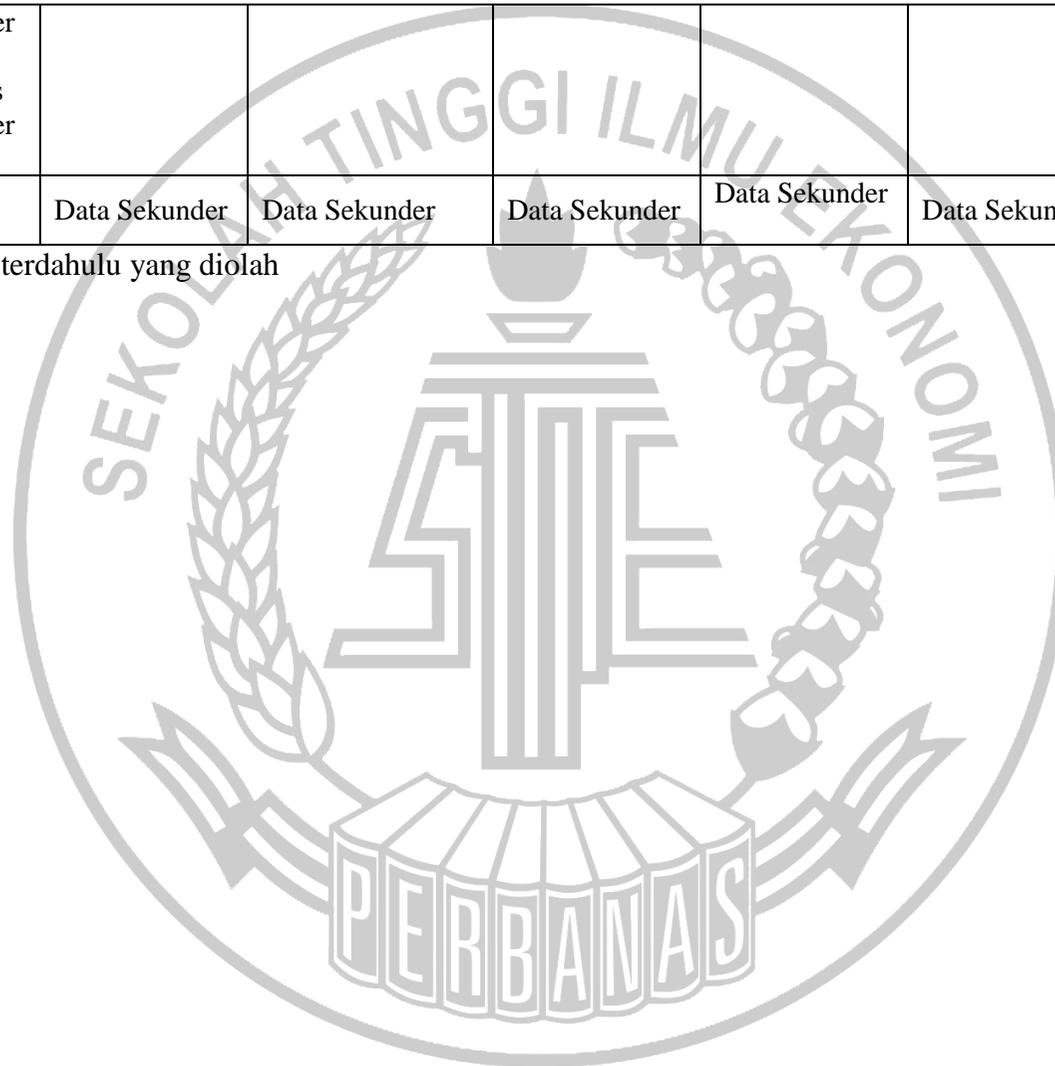
**Tabel 2.1**

**PERBEDAAN DAN PERSAMAAN PENELITIAN TERDAHULU DENGAN PENELITIAN SEKARANG**

Keterangan	Rescyana Putri Hutami	Christine Dwi Karya Susilawati	Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana	Putu Dina Aristya Dewi dan I. G. N.A Suaryana	Hunjra, Chani, Hassan dan Mustafa	Yusnita Jayanti, Darminto dan Nengah Sudjana	Peneliti Sekarang
Variabel Terikat	Harga Saham	Harga Saham	Harga Saham	Harga Saham	<i>Stock Price</i>	IHSG	Harga Saham
Variabel Bebas	Dividend per Share, Return on Equity, Net Profit Margin	Likuiditas, Solvabilitas dan Profitabilitas	Inflasi, Suku Bunga SBI, Nilai Tukar Rupiah terhadap USD, Profitabilitas dan Pertumbuhan Aktiva	EPS, DER dan PBV	<i>Dividend Policy, EPS, ROE and Profit After Tax</i>	inflasi, tingkat suku bunga SBI, nilai tukar Rupiah, indeks Dow Jones, dan indeks KLSE	Inflasi, Suku Bunga SBI, Solvabilitas dan Profitabilitas
Populasi	Perusahaan Industri Manufaktur yang tercatat di BEI	Perusahaan LQ 45 yang tercatat di BEI	Perusahaan Pembiayaan di BEI	Perusahaan <i>Food and Beverage</i> di BEI	<i>Four Financial Sector Company in Pakistan</i>	IHSG di BEI	Perusahaan <i>Property dan Real Estate</i> yang terdaftar di BEI
Periode Penelitian	2006-2010.	2005-2008	2004-2011	2009-2011	2006-2011	2010-2013	2012-2016
Teknik Analisis	Metode uji asumsi klasik, analisis	Metode analisis regresi linier sederhana	Metode analisis regresi linier berganda	Metode analisis regresi linier berganda	<i>Least square regression model</i>	Metode analisis regresi linier berganda	Metode analisis regresi linier berganda

	regresi linier sederhana dan analisis regresi linier berganda						
Jenis Data	Data Sekunder	Data Sekunder	Data Sekunder	Data Sekunder	Data Sekunder	Data Sekunder	Data Sekunder

Sumber : dari penelitian terdahulu yang diolah



## 2.2 Landasan Teori

Berdasarkan hal ini akan di uraikan teori-teori yang mendukung dalam penelitian ini untuk kerangka pemikiran dan hipotesis.

### 2.2.1 Teori Sinyal (Signalling Theory)

Teori Sinyal (*Signaling Theory*) adalah teori yang membahas tentang naik turunnya harga saham di pasar sehingga akan memberi pengaruh terhadap keputusan investor (Irham Fahmi, 2015 : 96). Teori ini menekankan bahwa adanya informasi yang diterbitkan oleh perusahaan kepada pihak eksternal perusahaan yaitu investor atau *stakeholder* lainnya. Informasi tersebut dapat menunjukkan bahwa perusahaan tersebut bisa lebih baik dari perusahaan lain. Informasi tersebut bisa dikategorikan sebagai unsur yang penting bagi *stakeholder*.

Pada *signalling theory*, adapun motivasi manajemen menyajikan informasi keuangan diharapkan dapat memberikan sinyal kemakmuran kepada pemilik atau pemegang saham. Publikasi laporan keuangan tahunan yang disajikan oleh perusahaan akan dapat memberikan signal perkembangan harga saham perusahaan.

Laporan keuangan yang mencerminkan kinerja baik merupakan signal atau tanda bahwa perusahaan telah beroperasi dengan baik. Signal baik akan direspon baik oleh pihak luar karena respon pasar sangat tergantung pada signal fundamental yang dikeluarkan perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa pengukuran kinerja keuangan perusahaan merupakan hal yang krusial dalam hubungan antara manajemen dengan pemilik ataupun investor.

### 2.2.2 Saham

Berdasarkan (Tjiptono dan Fakhruddin, 2011:5-6), saham (*stock*) dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan atau pemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Saham berwujud selebar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut.

Ditinjau dari segi kemampuan dalam hak tagih atau klaim, maka saham terbagi atas :

1. **Saham biasa** (*common stocks*) yaitu saham yang menempatkan pemilikinya paling junior terhadap pembagian dividen dan hak atas harta kekayaan perusahaan apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.
2. **Saham preferen** (*preferred stocks*) yaitu saham yang memiliki karakteristik gabungan antara obligasi dan saham biasa karena bisa menghasilkan pendapatan tetap (seperti bunga obligasi) tetapi juga bisa tidak mendatangkan hasil seperti yang dikehendaki investor

### 2.2.3 Penilaian Harga Saham

Berdasarkan Eduardus Tandelilin (2010 : 31), terdapat tiga jenis nilai yang dikenal dalam penilaian saham antara lain :

- a) Nilai buku merupakan nilai yang dihitung berdasarkan pembukuan perusahaan penerbit saham (emiten)
- b) Nilai pasar merupakan nilai yang ditunjukkan oleh harga saham dipasar
- c) Nilai intrinsik merupakan nilai yang sebenarnya terjadi di pasar

Nilai intrinsik dan nilai buku saham dapat ditentukan berdasarkan keuangan perusahaan.

Penilaian atas saham merupakan suatu mekanisme untuk merubah serangkaian variabel ekonomi atau variabel perusahaan yang diamati menjadi perkiraan tentang harga saham. Secara umum ada dua analisis yang sering digunakan dalam melakukan analisis saham, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental.

#### 1. Analisis teknikal

Menurut Sunariyah (2010:168), analisis teknikal merupakan metode untuk memprediksi pergerakan harga dan tren pasar di masa depan melalui grafik historis dengan pertimbangan harga dan volume perdagangan. Analisis teknikal biasanya menggunakan data yang dianalisis dengan menggunakan grafik. Dengan mengamati grafik tersebut dapat diketahui bagaimana kecenderungan harga, memperkirakan kemungkinan waktu dan jarak kecenderungan, serta memilih saat yang paling menguntungkan untuk masuk dan keluar pasar.

#### 2. Analisis fundamental

Menurut Eduardus Tandelilin (2010:35), analisis fundamental merupakan salah satu cara melakukan penilaian saham dengan mempelajari atau mengamati berbagai indikator terkait kondisi makro ekonomi dan kondisi industri suatu perusahaan. Dengan demikian analisis fundamental merupakan analisis yang berbasis pada data riil untuk mengevaluasi atau memproyeksikan nilai suatu saham. Analisis fundamental mencoba memperhitungkan harga saham di masa

yang akan dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham.

Analisis fundamental umumnya dilakukan dengan tahapan melakukan analisis ekonomi terlebih dahulu, diikuti dengan analisis industri dan akhirnya analisis perusahaan yang menerbitkan saham tersebut. Analisis fundamental didasarkan atas pemikiran bahwa kondisi perusahaan tidak hanya dipengaruhi faktor internal tetapi juga faktor-faktor eksternal, yaitu kondisi ekonomi dan industri.

#### **2.2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham**

Harga saham selalu mengalami perubahan setiap harinya, bahkan setiap detik pun harga saham dapat berubah. Oleh karena itu, investor harus mampu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham. Faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi harga saham dapat berasal dari eksternal maupun internal (Brigham dan Houston, 2010:33). Adapun Faktor eksternal merupakan faktor non-fundamental bersifat makro yang dapat membantu investor dalam meramalkan perubahan apa yang terjadi di pasar modal. Faktor eksternal dalam penelitian ini yaitu tingkat inflasi dan suku bunga. Sementara itu, faktor internal disebut juga faktor fundamental yang berasal dari dalam perusahaan dan dapat dikendalikan oleh manajemen perusahaan. Faktor internal dalam penelitian ini yaitu Rasio Profitabilitas (ROE) dan Rasio Solvabilitas (DER).

### 2.2.5 Tingkat Inflasi

Inflasi adalah kecenderungan dari harga-harga naik secara umum dan terus-menerus. Menurut Mohammad Samsul (2006 : 201), tingkat inflasi dapat berpengaruh positif maupun negatif tergantung pada derajat inflasi itu sendiri. Inflasi yang berlebihan dapat merugikan perekonomian secara keseluruhan, yaitu dapat membuat banyak perusahaan mengalami kebangkrutan. Akibat dari inflasi secara umum adalah menurunnya daya beli masyarakat karena secara riil tingkat pendapatannya menurun. Inflasi dalam penelitian ini adalah sensitivitas inflasi terhadap return saham perusahaan yang dihitung menggunakan cara regresi dengan rumus sebagai berikut :

$$Y \text{ return saham} = \alpha + \beta X \text{ inflasi} \dots \dots \dots (1)$$

### 2.2.4 Tingkat Suku Bunga

Tingkat bunga mengakibatkan keseimbangan antar jumlah tabungan dan investasi. Apabila tingkat bunga meningkat maka jumlah tabungan juga akan meningkat. Hal ini sangat rasional karena bunga adalah sebagai suatu daya tarik agar individu yang kelebihan dana akan menabung sehingga apabila tingkat suku bunga rendah maka hal ini mempengaruhi para investor untuk menginvestasikan dana yang dimilikinya dalam bentuk saham. Ketika permintaan saham tinggi maka harga saham akan meningkat. Begitu pula sebaliknya. Pergerakan investasi dari saham ke suku bunga begitu pula sebaliknya, maka menyebabkan tinggi rendahnya permintaan dan penawaran saham yang berakibat naik atau turunnya harga saham. Suku bunga dalam penelitian ini adalah sensitivitas suku bunga terhadap return

saham perusahaan yang dihitung menggunakan cara regresi dengan rumus sebagai berikut :

$$Y \text{ return saham} = \alpha + \beta X \text{ suku bunga} \dots \dots \dots (2)$$

### 2.2.5 Rasio Profitabilitas

Seorang investor tentunya mengharapkan profit dalam investasinya maka dari itu rasio profitabilitas atau rasio rentabilitas menjadi hal yang diperhatikan oleh investor. Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Salah satu rasio profitabilitas yang terdapat dalam laporan keuangan adalah *Return on Equity* (ROE) yang menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya, posisi pemilik semakin kuat, demikian pula sebaliknya (Kasmir, 2008 : 196,204). Nilai *Return on Equity* (ROE) positif menunjukkan kinerja manajemen yang baik dalam mengelola modal yang ada untuk menghasilkan laba. Semakin tinggi *Return on Equity* (ROE) berarti semakin efisien penggunaan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan untuk menghasilkan keuntungan investor. *Return on Equity* (ROE) dirumuskan sebagai berikut :

$$ROE = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Equity}} \dots \dots \dots (3)$$

### 2.2.6 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas atau *leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Salah satu rasio solvabilitas yang terdapat dalam laporan keuangan

adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang. Semakin besar rasio ini, maka akan semakin tidak menguntungkan karena akan semakin besar risiko yang akan ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan (Kasmir, 2008: 151,157-158). Namun apabila perusahaan mampu mengelola utang sebagai modal dengan baik sehingga mendapatkan laba yang tinggi maka semakin besar rasio ini, maka akan semakin menguntungkan. *Debt to Equity Ratio* (DER) dirumuskan sebagai berikut :

$$DER = \frac{\text{Total debt}}{\text{Equity}} \dots \dots \dots (4)$$

### 2.2.7 Pengaruh Inflasi terhadap Harga Saham

Tingkat inflasi mempengaruhi secara signifikan harga saham. Peningkatan inflasi secara relatif merupakan sinyal negatif bagi investor di pasar modal. Inflasi meningkatkan pendapatan dan biaya. Jika peningkatan biaya produksi lebih tinggi dari peningkatan harga yang dapat dinikmati oleh perusahaan maka profitabilitas perusahaan akan turun. Jika profit yang diperoleh perusahaan menurun maka deviden yang didapatkan investor menurun. Hal ini mengakibatkan turunnya minat investor untuk menanamkan dananya pada perusahaan tersebut sehingga harga saham menurun.

Teori ini didukung oleh hasil penelitian dari Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012) menemukan bahwa inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan hasil penelitian Yusnita Jayanti, Darminto

dan Nengah Surdjana (2014) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).

### **2.2.8 Pengaruh Suku Bunga terhadap Harga Saham**

Menurut Mohammad Samsul (2006 : 201), kenaikan tingkat suku bunga pinjaman memiliki dampak negatif terhadap setiap emiten, karena akan meningkatkan beban bunga kredit dan menurunkan laba bersih . Penurunan laba bersih akan mengakibatkan laba per saham juga menurun dan akhirnya akan berakibat turunnya harga saham di pasar. Disisi lain, naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar. Oleh karena itu, kenaikan suku bunga pinjaman atau suku bunga deposito akan mengakibatkan turunnya harga saham. Begitu pula sebaliknya.

Teori ini didukung oleh hasil penelitian Yusnita Jayanti, Darminto dan Nengah Surdjana (2014) menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Berbeda dengan hasil penelitian Zainuddin Iba dan Aditya Wardhana (2012) menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

### **2.2.9 Pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham**

Profitabilitas modal sendiri atau *Return on Equity* (ROE) adalah kemampuan perusahaan dengan modal sendiri yang bekerja didalamnya untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi *Return on Equity* (ROE) maka akan semakin baik karena memberikan tingkat pengembalian yang lebih besar pada

pemegang saham. Tingkat pengembalian yang besar maka akan menarik investor untuk membeli saham tersebut sehingga menyebabkan tingginya permintaan akan saham yang nantinya harga saham naik.

Teori ini didukung oleh hasil penelitian dari Rescyana Putri Hutami (2012) menemukan bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham. Penelitian juga dilakukan oleh Hunjra, Chani, Hassan dan Mustafa (2014) bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham.

#### **2.2.10 Pengaruh Solvabilitas terhadap Harga Saham**

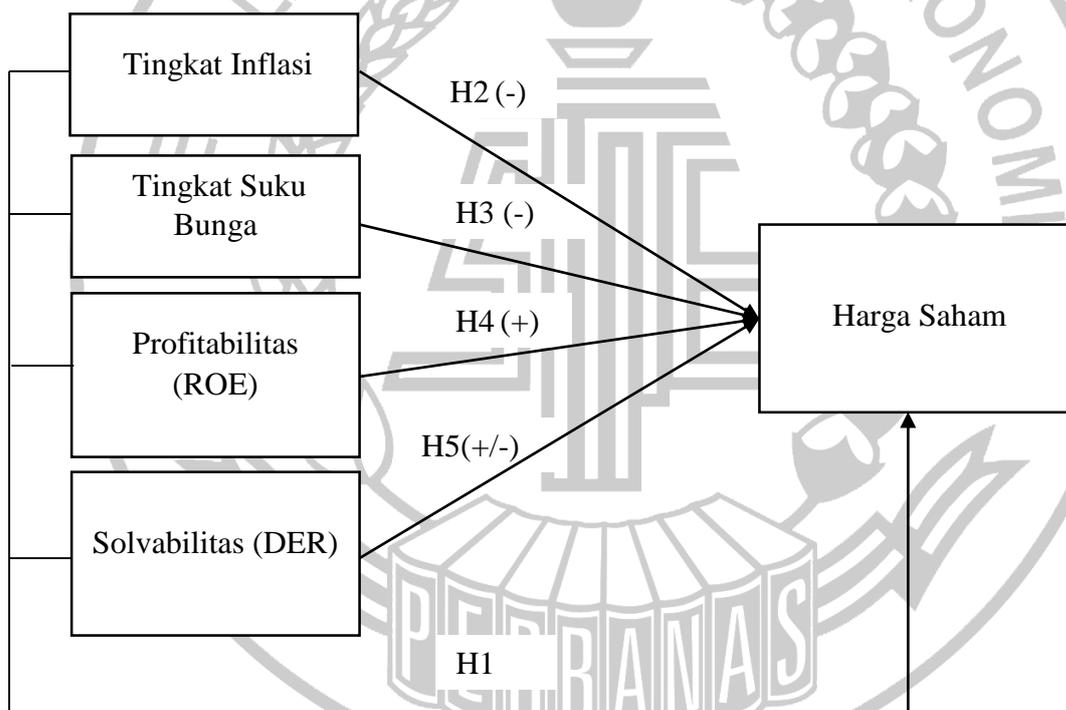
Solvabilitas dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan bahwa semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER) maka semakin besar total hutang dibandingkan total modal sendiri sehingga semakin besar pula beban perusahaan terhadap pihak kreditur. Peningkatan beban terhadap pihak kreditur akan menunjukkan sumber modal perusahaan sangat tergantung pada pihak eksternal, sehingga mengurangi minat investor dalam menanamkan dananya pada perusahaan tersebut. Penurunan tingkat investor akan berdampak pada penurunan harga saham.

Disisi lain, jika perusahaan mampu mengelola penggunaan hutang dengan baik untuk dijadikan sebagai modal sehingga dapat menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Perusahaan dapat menjaga kelancaran kas dengan menghasilkan laba yang cukup besar dari total hutang yang dimiliki, maka akan meningkatkan minat investor dan harga saham akan meningkat

Teori ini didukung oleh hasil penelitian dari Christine Dwi Karya Susilawati (2012) dan Putu Dina Aristya Dewi dan I. G. N.A Suaryana (2013) menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham.

### 2.3 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pengaruh dari Tingkat Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Profitabilitas dan Solvabilitas terhadap Harga Saham maka dapat dibuat kerangka pemikiran sebagai berikut :



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikiran**

## 2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan gambar kerangka pemikiran di atas, maka dapat diajukan hipotesis dibawah ini:

H1 : Inflasi, suku bunga, profitabilitas dan solvabilitas berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

H2 : Inflasi berpengaruh negatif terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

H3 : Suku bunga berpengaruh negatif terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

H4 : Profitabilitas berpengaruh positif terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

H5 : Solvabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.