



PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR, *RETURN ON ASSET* TERHADAP  
HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN  
*REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

PADA TAHUN 2016-2021

Oleh:

ERVIYANA AYUSAFITRI

2018-11-467

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

TAHUN 2022



**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR, *RETURN ON ASSET*  
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR  
*PROPERTY DAN REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA PADA TAHUN 2016-2021**

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan jenjang pendidikan  
Strata satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muria Kudus

Oleh:

**ERVIYANA AYUSAFITRI**

2018-11-467

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**TAHUN 2022**

**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR, *RETURN ON ASSET*  
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY DAN  
REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
PADA TAHUN 2016-2021**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian

Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muria Kudus

Tanggal.....

Pembimbing I

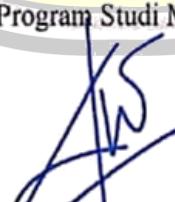
  
Dr. Supriyono, S.E., M.M.  
NIDN. 0614037104

Pembimbing II

  
Dina Lusianti, S.E., M.M., AAK  
NIDN. 0630098401

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen

  
Nurul Rizka Arumsari, S.E., M.M.  
NIDN. 0628048702

**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR, *RETURN ON ASSET* TERHADAP  
HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN  
*REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**PADA TAHUN 2016-2021**

Nama : Erviyana Ayusafitri  
NIM : 201811467  
Program Studi : Manajemen

Skripsi ini telah disetujui dan dipertahankan dihadapan Tim Pengaji Ujian Skripsi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muria Kudus

Kudus,

2022

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

(Nurul Rizka Arumsari, S.E., M.M)  
NIDN. 0628048702

Pembimbing I

(Dr. Suprivono, S.E., M.M)  
NIDN. 0614037104

Mengetahui,



(Dr. Kertan Sumekar, SE, MM)  
NIDN. 0616077304

Pembimbing II



(Dina Lusianti, S.E, M.M, AAK)  
NIDN. 0630098401

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”  
(Q.S Al Mujadalah :11)

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”  
(Q.S Al-Insyirah : 5)

### Persembahan :

1. Ibukku dan Nenekku.
2. Sahabat dan Teman.
3. Almamater Universitas Muria Kudus

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, meskipun masih jauh dari sempurna. Shalawat serta salam senantiasa dihaturkan kepada junjungan kita Nabi agung Muhammad SAW, semoga kelak kita termasuk orang-orang yang diakui sebagai umatnya dan kelak mendapatkan syafa'atnya di yaumul qiyamah.

Skripsi yang berjudul “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, *Return On Asset* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021” ini telah disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan strata satu (S1) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyampaikan terimakasih kepada berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi baik secara moril maupun materil serta pikiran, bimbingan, saran-saran, dan tenaga, sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Kertati Sumekar, S.E, M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muria Kudus.
2. Nurul Rizka Arumsari, S.E, M.M selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Muria Kudus.
3. Dr. Supriyono, S.E, M.M, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang terbaik dalam penyusunan skripsi.

4. Dina Lusianti, SE, MM, AAK, selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Manajemen yang yang senantiasa berbagi ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan serta seluruh pegawai dan staf Program Studi Manajemen yang telah membantu dan melayani dalam proses administrasi.
6. Ibukku (Suwati) dan nenekku (Sukinah) tercinta yang telah memberikan motivasi, do'a, dan kasih sayang sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Sahabat-sahabatku (Kiki, Ummy, Shynes, Sherly) yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini masih banyak kekurangan mengingat kemampuan dan keterbatasan penulis. Terlepas dari hal itu saran dan kritik dari pembimbing serta pembaca sangat penulis harapkan. Penulis berharap kehadiran skripsi ini mampu memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.



Kudus,

Penulis

2022

Erviyana Ayusafitri  
201811467

**PENGARUH INFLASI, NILAI TUKAR, *RETURN ON ASSET*  
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN  
*REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
PADA TAHUN 2016-2021**

**ERVIYANA AYUSAFITRI  
201811467**

Pembimbing 1: Dr. Supriyono, S.E., M.M.  
2: Dina Lusianti, S.E, M.M, AAK

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS PROGRAM STUDI MANAJEMEN**

**ABSTRAKSI**

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis pengaruh inflasi, nilai tukar, dan *Return On Asset* terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021. Penelitian ini merupakan penelitian kausalitas dengan pendekatan kuantitatif. Populasi sebanyak 65 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2021. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh 11 perusahaan. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda dengan menggunakan SPSS versi 25. Berdasarkan hasil pengujian hipotesis pada penelitian ini, maka dapat diambil kesimpulan variabel inflasi secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap variabel harga saham. Variabel nilai tukar berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap variabel harga saham. Variabel *Return On Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Variabel inflasi, nilai tukar, *Return On Asset* secara simultan (bersama-sama) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Kata kunci : Inflasi, Nilai Tukar, *Return On Asset*, Harga Saham.

**THE EFFECT OF INFLATION, EXCHANGE RATE, RETURN ON ASSET  
ON STOCK PRICES IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES  
LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE IN 2016-2021**

ERVIYANA AYUSAFITRI  
201811467

Pembimbing 1: Dr. Supriyono, S.E., MM  
2: Dina Lusianti, S.E., M.M, AAK

**MURIA KUDUS UNIVERSITY  
FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS MANAGEMENT STUDY  
PROGRAM**

**ABTRACTION**

*The purpose of this study is to analyze the effect of inflation, exchange rates, and Return On Assets on stock prices in property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2016-2021. This research is a causality research with a quantitative approach. The total population is 65 property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2016-2021. The sample used in this study was obtained 11 companies. The sampling technique used was purposive sampling. The analytical method used is multiple linear regression analysis using SPSS version 25. Based on the results of hypothesis testing in this study, it can be concluded that the inflation variable partially has a negative and insignificant effect on the stock price variable. The exchange rate variable has a negative and insignificant effect on the stock price variable. The Return On Assets (ROA) variable partially has a positive and significant effect on stock prices. Variables of inflation, exchange rate, Return On Assets simultaneously (together) have a significant effect on stock prices.*

*Keywords: Inflation, Exchange Rate, Return On Assets, Stock Prices.*

## DAFTAR ISI

	Hal
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>RINGKASAN / ABSTRAKSI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	14
1.3 Perumusan Masalah .....	15
1.4 Tujuan Penelitian.....	16
1.5 Manfaat Penelitian.....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>18</b>
2.1 Landasan Teori .....	18
2.1.1 Teori Pensinyalan ( <i>Signalling Theory</i> ).....	18
2.1.2 Pasar Modal .....	20
2.1.3 Investasi .....	21
2.1.4 Harga Saham.....	21
2.1.5 Inflasi .....	24
2.1.6 Nilai Tukar .....	26
2.1.7 <i>Return on Aset</i> .....	28
2.2 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	30
2.3 Pengaruh Antar Variabel.....	36
2.3.1 Pengaruh inflasi terhadap harga saham .....	36
2.3.2 Pengaruh nilai tukar terhadap harga saham.....	37
2.3.3 Pengaruh <i>return on asset</i> terhadap harga saham .....	37
2.4 Kerangka Pikir Teoritis .....	38

2.5	Hipotesis .....	39
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>40</b>
3.1	Rancangan Penelitian .....	40
3.2	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	41
3.2.1	Inflasi .....	41
3.2.2	Nilai Tukar .....	41
3.2.3	<i>Return On Aset</i> .....	42
3.2.4	Harga Saham.....	42
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	43
3.3.1	Jenis Data.....	43
3.3.2	Sumber Data.....	43
3.4	Populasi dan Sampel .....	43
3.4.1	Populasi.....	43
3.4.2	Sampel .....	44
3.5	Pengumpulan Data.....	46
3.6	Pengolahan Data .....	47
3.7	Analisis Data .....	47
3.7.1	Analisis Statistik Deskriptif .....	47
3.7.2	Uji Asumsi Klasik .....	47
3.7.2.1	Uji Normalitas .....	48
3.7.2.2	Uji Multikolinieritas .....	49
3.7.2.3	Uji Autokorelasi .....	49
3.7.2.4	Uji Heteroskedastisitas .....	50
3.7.3	Analisis Regresi .....	51
3.7.4	Pengujian Hipotesis .....	52
3.7.4.1	Uji Regresi Parsial (Uji t) .....	52
3.7.4.2	Uji Regresi Simultan (Uji F) .....	53
3.7.4.3	Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	53
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>55</b>
4.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	55
4.2	Penyajian data.....	67
4.2.1	Inflasi .....	67

4.2.2	Nilai Tukar .....	68
4.2.3	<i>Return On Asset</i> (ROA) .....	69
4.2.4	Harga Saham.....	71
4.3	Analisis Data.....	72
4.3.1	Statistik Deskriptif .....	72
4.3.2	Uji Asumsi Klasik .....	75
4.3.2.1	Hasil Uji Normalitas .....	75
4.3.2.2	Hasil Uji Multikolinieritas .....	77
4.3.2.3	Hasil Uji Autokorelasi .....	78
4.3.2.4	Hasil Uji Heteroskedatisitas .....	79
4.3.3	Analisis Regresi Linear Berganda .....	80
4.3.4	Hasil Uji Hipotesis.....	82
4.3.4.1	Hasil Uji Parsial (Uji t).....	82
4.3.4.2	Hasil Uji Simultan (Uji F) .....	84
4.3.4.3	Hasil Uji Koefisien Determinasi( $R^2$ ).....	85
4.4	Pembahasan hasil penelitian.....	86
4.4.1	Pengaruh inflasi terhadap harga saham.....	86
4.4.2	Pengaruh nilai tukar terhadap harga saham .....	87
4.4.3	Pengaruh <i>Return On Asset</i> terhadap harga saham.....	88
4.4.4	Pengaruh simultan antara inflasi, nilai tukar, dan <i>return on asset</i> terhadap harga saham.....	90
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>91</b>
5.1	Kesimpulan.....	91
5.2	Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>93</b>
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1. 1 Data <i>Return On Asset</i> (ROA) Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Tahun 2016-2021 (dalam persen).....	6
Tabel 1. 2 Data Harga Saham Penutupan ( <i>Closing Price</i> ) Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Tahun 2016-2021 .....	9
Tabel 3. 1 Daftar Pemilihan Sampel.....	45
Tabel 3. 2 Data Sampel Penelitian Tahun 2016-2021 .....	46
Tabel 4. 1 Daftar Sampel Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada tahun 2016-2021 .....	55
Tabel 4. 2 Data Inflasi Tahun 2016-2021 .....	68
Tabel 4. 3 Data Nilai Tukar Rupiah Tahun 2016-2021 .....	69
Tabel 4. 4 Data <i>Return On Asset</i> Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2021 .....	69
Tabel 4. 5 Data Harga Saham Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2021 .....	71
Tabel 4. 6 Hasil Statistik Data Normal .....	72
Tabel 4. 7 Hasil Statistik Data Ln .....	73
Tabel 4. 8 Hasil Uji Normalitas dengan <i>Kolmogrov-Smirnov</i> (K-S) .....	75
Tabel 4. 9 Hasil Uji Multikolinieritas .....	77
Tabel 4. 10 Hasil Uji Autokorelasi .....	78
Tabel 4. 11 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda .....	80
Tabel 4. 12 Hasil Uji t.....	82
Tabel 4. 13 Hasil Uji F.....	85
Tabel 4. 14 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	86

## DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 1. 1 Data Inflasi .....	3
Gambar 1. 2 Data Nilai Tukar.....	4
Gambar 3. 1 Kerangka Pikir Teoritis .....	39
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas P-P Plot .....	76
Gambar 4. 2 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	79

