

---

---

## PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL, KURS, DAN HARGA MINYAK DUNIA TERHADAP HARGA SAHAM

Jason Jenal

Program Studi Magister Manajemen Universitas Tarumanagara

jason.jenalondy@gmail.com

Masuk : 07-04-2021 , revisi : 28-04-2021 , diterima untuk diterbitkan : 30-04-2021

---

**Abstract:** Property conditions in Indonesia are predicted to continue developing. Through the 2015-2019 National Medium-Term Program, the government has given the green light to accelerate infrastructure development through a housing program that makes Indonesia a favorite place to invest in property stocks. IHSG price fluctuations on the stock exchange were caused by internal and external factors. The sample of this study consists of 55 building real estate and property companies. The sample in this research was determined by the purposive sampling method. The data analysis technique is the multiple linear regression analysis. This study aims to examine and analyze the influence of fundamental factors (ROI, DER, CR, TATO), exchange rates, and world oil West Texas Intermediate (WTI) on stock prices of Real Estate and Property in Indonesia for the period of 2015-2019. In this study, the results of the independent variables ROI, DER, CR, TATO, exchange rates, and WTI simultaneously had a significant impact on real estate stock prices in 2015-2019. Meanwhile, partially DER, CR, TATO have a significant impact while ROI, exchange rate, and WTI have no significant impact.

**Keywords:** Fundamental Factors, Rate, WTI, Stock, Real Estate, Property

**Abstract:** Kondisi properti di Indonesia diprediksi terus mengalami perkembangan. Pemerintah, melalui Program Jangka Menengah Nasional 2015-2019, memberikan lampu hijau untuk percepatan pembangunan infrastruktur melalui program perumahan yang menjadikan Indonesia tempat favorit untuk berinvestasi pada saham properti. Fluktuasi harga IHSG di bursa disebabkan faktor internal dan eksternal perusahaan. Sampel dalam penelitian ini terdiri dari 55 perusahaan *real estate* dan properti. Sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan adalah Analisis Regresi Linear Berganda. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh faktor fundamental (ROI, DER, CR, TATO), kurs dan minyak dunia *West Texas Intermediate* (WTI) terhadap harga saham emiten *Real Estate* dan Properti di Indonesia periode 2015-2019. Pada penelitian ini, didapatkan hasil variabel independen ROI, DER, CR, TATO, kurs dan WTI dunia secara simultan memberikan dampak signifikan terhadap harga saham *real estate* pada tahun 2015-2019. Sedangkan secara parsial DER, CR, TATO memberikan dampak signifikan sedangkan untuk ROI, kurs dan WTI tidak memberikan dampak signifikan.

**Keywords:** Faktor Fundamental, Kurs, WTI, Saham, *Real Estate*, Properti

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Sektor *real estate* dan properti merupakan salah satu sektor yang penting untuk perekonomian Indonesia karena menjadi indikator dalam menilai pertumbuhan ekonomi dan pembangunan suatu negara. Pemerintah, melalui Program Jangka Menengah Nasional 2015-2019, memberikan lampu hijau untuk percepatan pembangunan infrastruktur melalui program perumahan yang menjadikan Indonesia tempat favorit untuk berinvestasi pada saham properti. Namun kondisi properti dan *real estate* melambat pada tahun 2014 karena pengetatan aturan Bank Indonesia dan kondisi politik.

Fluktuasi harga saham properti di bursa disebabkan faktor internal dan eksternal. Faktor eksternal salah satunya kondisi perekonomian secara makro dan kondisi perekonomian global. Makro ekonomi yang dominan berpengaruh terhadap fluktuasi IHSG diantaranya kurs dan inflasi. Sedang secara makro ekonomi global faktor yang dominan adalah harga komoditi emas dan minyak mentah dunia (Harfikawati, 2016). Kenaikan harga minyak disinyalir menaikkan harga saham karena membuat IHSG juga terkerek naik. Karena faktor domino yang terjadi menyebabkan beberapa indeks di IHSG juga naik (Sartika, 2017). Kustanto (2011) menerangkan bahwa inflasi, suku bunga, dan nilai tukar rupiah mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Kemudian faktor internal diantaranya faktor fundamental perusahaan, aksi korporasi, proyeksi kinerja perusahaan, dan isu yang sedang melanda perusahaan. Menurut Sudana (2011), ROI berpengaruh positif terhadap harga saham. Sudana (2011) meneliti tentang DER bahwa DER berpengaruh terhadap harga saham. Begitu juga CR berpengaruh terhadap harga saham.

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh faktor fundamental (ROI, DER, CR, TATO) terhadap harga saham. Selain itu juga menguji kurs terhadap harga saham dan WTI terhadap harga saham. Selain menguji secara parsial, peneliti juga menguji faktor fundamental (ROI, DER, CR, TATO), kurs, dan WTI secara simultan terhadap harga saham. Terakhir, peneliti ingin mengidentifikasi variabel yang paling berpengaruh terhadap harga saham perusahaan *Real Estate* dan Properti di Indonesia periode 2015-2019.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Tinjauan Umum Pasar Modal**

Hartono (2017) mendefinisikan pasar modal sebagai suatu tempat yang akan mempertemukan antara *seller* dan *buyer* dengan resiko *gain or loss*. Menurut Fahmi (2018), pasar modal adalah tempat dimana perusahaan memperoleh *additional fund* baik untuk pendanaan jangka panjang, jangka pendek, ataupun untuk memperkuat modal dengan cara menjual saham dan obligasi perusahaan.

### **Tinjauan Umum Saham**

Menurut Hartono (2017), saham (*stock*) adalah hak kepemilikan perusahaan yang dijual. Menurut Kasmir (2018), saham merupakan salah satu instrumen kepemilikan surat berharga pada suatu perusahaan dengan keuntungan yang diperoleh berupa deviden yang dibagikan pada saat RUPS.

### **Tinjauan Umum Harga Saham**

Menurut Hidayat, et al. (2018), harga saham dapat diartikan sebagai harga yang terdapat pada pasar sektor riil, penentuan harga saham yang paling sederhana dilakukan karena harga saham berasal dari pasar yang sedang berlangsung transaksi dagangnya atau menggunakan harga penutupan jika pasar sudah tutup.

### **Teori Efisiensi Pasar**

Tandelilin (2010) mendefinisikan pasar yang efisien adalah pasar dimana semua informasi yang ada baik masa lalu, saat ini ataupun informasi yang bisa memengaruhi harga dapat tercermin pada harga semua sekuritas yang diperdagangkan.

### **Faktor Fundamental, Nilai Tukar Rupiah, dan Harga Minyak Dunia (WTI)**

Husnan (2015) menyatakan analisis fundamental adalah cara memperoleh estimasi harga saham dengan meramalkan harga saham di masa depan dengan cara memperkirakan faktor fundamental yang berpengaruh dan menerapkan hubungan variabel yang ada. Fahmi (2018) mendeskripsikan rasio keuangan adalah analisa terhadap kondisi keuangan perusahaan.

Kurs atau nilai tukar mata uang dengan mata uang lainnya merupakan salah satu mekanisme valuta asing (Manurung, 2009). Manurung (2009) menambahkan depresiasi merupakan kondisi dimana nilai mata uang asing lebih tinggi dari rupiah dan apresiasi adalah

kondisi dimana rupiah lebih tinggi dibandingkan mata uang asing. Fluktuasi perubahan valuta asing memengaruhi pergerakan banyak sektor industri di Indonesia terutama yang perusahaan yang bertransaksi dengan mata uang asing dan mengandalkan investor luar untuk berinvestasi di perusahaannya.

Harga WTI atau *West Texas Intermediate* digunakan sebagai proksi harga minyak yang dipakai pada penelitian ini. Minyak sebagai komoditi yang berasal dari alam mempunyai harga yang fluktuatif mengingat komoditi ini bergantung pada pasokan, kondisi geopolitik yang terus berubah, peraturan organisasi OPEC, hukum permintaan dan penawaran serta dinamika pada pasar berjangka. Ketidakstabilan harga minyak yang banyak disebabkan faktor global membuat volatilitasnya yang tinggi dan diprediksi berpengaruh terhadap harga saham di bursa karena komoditi ini dipakai hampir di semua jenis industri baik sebagai bahan bakar ataupun bahan lainnya.

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif menggunakan data sekunder yang didapatkan dari laporan keuangan melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Populasi yang digunakan pada penelitian adalah perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019. Pemilihan sampel penelitian berdasarkan *purposive sampling* sehingga didapat 55 sampel penelitian.

Variabel bebas (*independent variable*) meliputi ROI, DER, CR, TATO, harga kurs dolar rupiah dan nilai harga minyak dunia. Variabel terikat yang diteliti disini adalah Harga Saham (Y). Analisis regresi linier berganda yang dipakai dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas yaitu ROI, DER, CR, TATO, harga kurs dolar rupiah dan nilai harga minyak dunia terhadap variabel terikat yaitu harga saham.

Dalam penelitian ini terdapat enam variabel independen dan satu variabel dependen seperti tabel dibawah ini:

**Tabel 1**  
**Variabel Penelitian dan Operasionalisasi Variabel**

Variabel	Pengukuran
ROI (X1)	ROI = Net profit/ Total Aset x100%
DER (X2)	DER = Total Utang/ Ekuitas
CR (X3)	CR = Aktiva lancar/ Utang lancar
TATO (X4)	TATO = Penjualan/ Total Aktiva
Kurs (X5)	Menggunakan Kurs JISDOR
WTI (X6)	WTI = Harga rata-rata minyak dunia WTI pertahun
Harga Saham (Y)	Harga Saham = harga saham rata-rata setiap tahun

Sumber: Fahmi (2018)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Uji Asumsi Klasik

Dari hasil uji normalitas, variabel independen dan variabel dependennya terdistribusi normal karena titik-titik yang terbentuk menyebar mengikuti arah garis diagonal di sekitar garis diagonal. Pengujian multikolinearitas diketahui bahwa seluruh variabel independen dan dependen memiliki VIF 2-3 atau kurang dari 10, sehingga dalam pengujian ini tidak terdapat multikolinearitas. Tidak terjadi heterokedastisitas pada model regresi dibuktikan dengan tersebarnya titik-titik pada sumbu Y secara acak. Sehingga dapat diasumsikan model regresi yang diperoleh layak digunakan dan efisien baik dalam sampel kecil ataupun besar. Didapat nilai DW = 1,516. Ditinjau dari tabel Durbin-Watson yang memiliki variabel independen (k = 6) dan jumlah data 55 didapat nilai Dt = 1,3344 dan DU = 1,8137. Sehingga  $1,3344 < 1,516 < 2,1863$  yang berarti tidak ada autokorelasi. Jadi tidak adanya hubungan residual (kesalahan pengganggu) pada periode pengamatan dengan residual pada periode sebelumnya.

## Uji Korelasi

Uji korelasi antar variabel independen dan dependen sebagai berikut: Nilai ROI dengan  $R$  Pearson = 0,540 menggambarkan hubungan antar kedua variabel pada tingkat sedang. Nilai DER dengan  $R$  Pearson = -0,543 menggambarkan hubungan antar kedua variabel pada tingkat sedang. Nilai CR dengan  $R$  Pearson = 0,665 menggambarkan hubungan antar kedua variabel pada tingkat kuat. Nilai TATO dengan  $R$  Pearson = 0,321 menggambarkan hubungan antar kedua variabel pada tingkat rendah. Nilai Kurs dengan  $R$  Pearson = -0,115 menggambarkan hubungan antar kedua variabel pada tingkat sangat rendah. Nilai WTI dengan  $R$  Pearson = -0,153 menunjukkan tingkat hubungan antar kedua variabel pada tingkat sangat rendah.

## Persamaan regresi linier berganda

Persamaan pada penelitian ini yaitu :

$$\text{Harga Saham (Y)} = 3056,24 - 4024,26 \cdot \text{ROI} - 1564,42 \cdot \text{DER} + 663,59 \cdot \text{CR} + 12933,59 \cdot \text{TATO} - 0,17 \cdot \text{Kurs} - 30,48 \cdot \text{WTI} + e.$$

## Hasil Uji Hipotesis

Nilai *Adjusted R Square* yang ditunjukkan tabel dibawah yaitu 0,581 menunjukkan bahwa 58,1 % dari varians Harga Saham dapat dijelaskan oleh perubahan dalam variabel : ROI, DER, CR, TATO, KURS, WTI sedangkan 41,9 % (sisanya) dijelaskan oleh faktor lain diluar model.

**Tabel 2**  
**Koefisien Determinasi**

Model	R	R square	Adjusted R square	Std. Error of the estimate	Durbin watson
1	0,792a	0,627	0,581	1281,335	1,516

A. Predictors: Harga minyak dunia WTI, ROI, DER, CR, TATO, KURS

B. Dependent variable: Nilai saham rata-rata pertahun

Ghozali (2016) menyatakan dalam uji F, bila hasil dari uji ANOVA SPSS nilai signifikan lebih kecil dari 0,05 ( $\text{Sig} < 0,05$ ) maka variabel independen memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap variabel dependen. Dan jika nilai signifikan lebih besar dari 0,05 ( $\text{Sig} > 0,05$ ) maka variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Pada Uji F didapat nilai signifikan = 0,00 (lebih kecil dari 0,05) menunjukkan menunjukkan pengaruh signifikan variabel independen terhadap variabel dependen / terikat.

Ghozali (2016) menyatakan dalam Uji t, jika hasil dari SPSS didapat nilai signifikan lebih besar dari 0,05 ( $\text{Sig} > 0,05$ ) maka hipotesis ditolak, berarti variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen / terikat. Dan jika nilai signifikan lebih kecil dari 0,05 ( $\text{Sig} < 0,05$ ) maka hipotesis diterima, berarti variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen / terikat. Pada tabel 3 dibawah ini, hasil Uji t didapatkan hasil :

1. ROI, nilai signifikan = 0,601 (lebih besar dari 0,05), hipotesis ditolak, artinya nilai koefisien parameter ROI tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
2. DER, nilai signifikan = 0,023 (lebih kecil dari 0,05), hipotesis diterima, artinya nilai koefisien parameter DER mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
3. CR, nilai signifikan = 0,001 (lebih kecil dari 0,05), hipotesis diterima, artinya nilai koefisien parameter CR mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
4. TATO, nilai signifikan = 0,004 (lebih kecil dari 0,05), hipotesis diterima, artinya nilai koefisien parameter CR mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
5. Kurs, nilai signifikan = 0,814 (lebih besar dari 0,05), hipotesis ditolak, artinya nilai koefisien parameter Kurs tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
6. WTI, nilai signifikan = 0,335 (lebih besar dari 0,05), hipotesis ditolak artinya nilai koefisien parameter WTI tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

**Tabel 3**  
**Data Hasil Uji T**

Variabel	Unstandardized B	Coefficients Std Error	Standardized Coefficient beta	t	Sig.
(Constant)	3056,242	7627,984		0,401	0,690
ROI	-4024,257	7652,036	-0,080	-0,526	0,601
DER	-1564,424	665,776	-0,369	-2,350	0,023
CR	663,588	186,473	0,467	3,559	0,001
TATO	12933,594	4292,91	0,425	3,013	0,004
KURS	-0,169	0,712	-0,034	-0,237	0,814
WTI	-30,479	31,270	-0,137	-0,975	0,335

a. Dependent variable: Nilai Saham rata-rata pertahun

#### **Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham *Real Estate***

Korelasi negatif ditunjukkan dengan tingginya nilai DER akan membuat harga saham semakin rendah, begitupun semakin rendah nilai DER akan membuat harga saham naik. Ini mengindikasikan jika naiknya 1% DER maka akan memberikan pengaruh penurunan terhadap Harga saham *real estate*.

#### **Pengaruh *Current Ratio* terhadap Harga Saham *Real Estate***

CR berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Terlalu tingginya *current ratio* juga disebut sebagai hal yang buruk pada *liquidity management* karena adanya dana berlebih dibiarkan diam dan tidak digunakan untuk membayarkan kewajiban lancar, deviden atau pendanaan lain yang bisa mendatangkan laba di masa depan. Hal ini merefleksikan perusahaan tidak optimal dalam menjalankan manajemen kas dan investasi yang baik.

#### **Pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap Harga Saham *Real Estate***

TATO memiliki hubungan signifikan positif terhadap harga saham. Semakin tinggi TATO mengindikasikan tingkat penjualan yang semakin tinggi dibanding total aset yang dimilikinya. Artinya TATO merefleksikan hubungan positif tingkat penjualan perusahaan dibandingkan dengan total aset.

#### **Pengaruh Kurs terhadap Harga Saham *Real Estate***

Kurs tidak berdampak signifikan ke saham *real estate*. Hal ini dikarenakan melemahnya nilai tukar rupiah membuat harga produksi naik sehingga menyebabkan inflasi dan daya beli masyarakat menurun. Daya beli menurun dan pindahnya investor membuat sentimen negatif di pasar modal.

#### **Pengaruh WTI terhadap Harga saham *real estate***

Harga minyak dunia yang diprosikan dengan WTI tidak berdampak signifikan ke harga saham. Karena harga minyak mentah atau WTI hingga 2019 terus mengalami kenaikan, berbanding terbalik dengan harga saham properti yang mengalami penurunan hingga 2019. Hal ini disebabkan oleh keadaan geopolitik tidak stabil yang juga memicu harga minyak sering mengalami lonjakan tinggi dan mengalami penurunan drastis.

### **KESIMPULAN**

Hasil penelitian menunjukkan variabel independen ROI, DER, CR, TATO, kurs dan harga minyak dunia secara simultan memberikan dampak signifikan terhadap harga saham *real estate* pada tahun 2015-2019. Variabel independen seperti DER, CR, TATO memberikan dampak signifikan terhadap harga saham *real estate* secara parsial. Sedangkan untuk variabel independen ROI, kurs dan harga minyak bumi tidak memberikan dampak signifikan secara parsial.

Variabel independen yang paling berpengaruh terhadap saham *real estate* dalam penelitian ini adalah *Total Asset Turnover* (TATO), karena memiliki nilai koefisien regresi terbesar yaitu 12.933,59. Artinya dengan pengelolaan aktiva perusahaan yang optimal dapat meningkatkan penjualan secara langsung sehingga dapat meningkatkan harga saham properti yang ada di bursa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fahmi, I. (2018). *Pengantar ilmu kepemimpinan*. Rajagrafindo Persada.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 23*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Harfikawati, V. (2016). Pengaruh tingkat inflasi, nilai tukar rupiah terhadap USD, dan Indeks Dow Jones terhadap IHSG di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015. *Jurnal Eksekutif*, 13(2), 330–344. <https://jurnal.ibmt.ac.id/index.php/jeksekutif/article/view/122/pdf>
- Hartono, J. (2017). *Teori portofolio dan analisis investasi* (11th ed.). BPFE.
- 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), 148–154. <https://doi.org/10.29264/jfor.v19i2.2121>
- Husnan, S. (2015). *Dasar-dasar teori portofolio & analisis sekuritas* (5th ed.). UPP STIM YKPN.
- Kasmir. (2018). *Analisis laporan keuangan*. Rajagrafindo Persada.
- Kustanto, E. (2011). *Pengaruh kurs dollar, inflasi dan suku bunga terhadap harga saham di BEJ (Study kasus pada perusahaan banking)* [Universitas Muhammadiyah Surakarta]. <http://eprints.ums.ac.id/15765/>
- Manurung, A. H. (2009). *Berinvestasi dan perlindungan investor di pasar modal*. IKPIA Perbanas.
- Sartika, U. (2017). Pengaruh inflasi, tingkat suku bunga, kurs, harga minyak dunia, dan harga emas dunia terhadap IHSG dan JII di Bursa Efek Indonesia. *BALANCE: Jurnal Akuntansi Dan Bisnis*, 2(2), 285–294. <https://doi.org/10.32502/jab.v2i2.1180>
- Sudana, I. M. (2011). *Manajemen keuangan perusahaan: Teori dan praktik*. Erlangga.
- Tandelilin, E. (2010). Dasar-dasar manajemen investasi. In *Manajemen Investasi* (1st ed., p. 34). Universitas Terbuka.