

**Pengaruh Faktor Eksternal dan Faktor internal terhadap Harga
Saham Di Sektor Property periode 2013-2023 di Bursa Efek
Indonesia**

THESIS



Oleh:

I PUTU RISKY DHARMA PUTRA TENAYA

NPM: 2211001010

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAGEMENT

FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS BAKRIE

JAKARTA

2024

**Pengaruh Faktor Eksternal dan Faktor internal terhadap Harga
Saham Di Sektor Property periode 2013-2023 di Bursa Efek
Indonesia**

THESIS



Oleh:

I PUTU RISKY DHARMA PUTRA TENAYA

2211001010

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAGEMENT

FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS BAKRIE

JAKARTA

2024

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

NAMA : I Putu Risky Dharma Putra Tenaya

NPM : 2211001010

TANDATANGAN : 

TANGGAL : 26 Juli 2024

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : I PUTU RISKY DHARMA PUTRA TENAYA

NIM : 2211001010

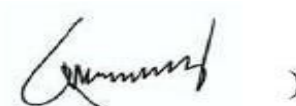
Program Studi : Magister Manajemen

Judul Tesis : Pengaruh Faktor Eksternal dan Faktor internal terhadap Harga Saham Di Sektor Property periode 2013-2023 di Bursa Efek Indonesia


Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen - Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I. : Dr. Ign Oka widana, SE, MM ()

Pembimbing II : Ir Gunardi Endro, Ph.D. ()

Penguji I : Dr Dudi Rudianto, SE., M.Si. ()

Penguji II : Dr Jerry Heikal S.T.,M.M ()

UNGKAPAN TERIMAKASIH

Dengan tersusunnya Tesis ini penulis panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala nikmat dan karunia-Nya. Penulisan Tesis ini bertujuan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Manajemen Program Studi Magister Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam penyelesaian Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari semua pihak sejak awal hingga akhir perkuliahan. Tentunya dalam penyelesaian Tesis ini tidak mudah untuk menyelesaikannya, sehingga penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kemudahan, kelancaran, dan kesehatan hingga Thesis ini dapat diselesaikan.
2. Ratna Indira Nirwan Bakrie, selaku Ketua Yayasan Universitas Bakrie.
3. Nerwan Dermawan Bakrie, selaku Ketua Pembina Yayasan Pendidikan Universitas Bakrie.
4. Arief Bimantoro Suharko, Ph,D selaku Ketua program studi S2 Magister Manajemen .
5. Ir. Deddy Herdiansjah, MSc, MBA, PhD selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen universitas bakrie sebagai Pembimbing Akademik
6. Dr. Ign Oka Widana, SE, MM selaku dosen pembimbing I dalam penulisan tesis yang telah memberikan arahan, saran, kritik, serta dukungan bagi penulis.

7. Ir Gunardi Endro, Ph,d selaku dosen pembimbing II dalam penulisan skripsi yang telah memberikan arahan, saran, kritik, serta dukungan bagi penulis.
8. Bapak dan Ibu dosen serta semua pegawai yang ada di Universitas Bakrie
9. Keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman terkasih Nadya Sintiadewi yang selalu membantu dan memberikan dukungan tiada hentinya selama perkuliahan saat ini.
11. Semua rekan-rekan yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi para pembaca dan Investor muda untuk menambah dan memperluas pengetahuan dibidang property khususnya harga saham *property*. Akhir kata, penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca agar tulisan ini lebih sempurna. Atas segala perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : I Putu Risky Dharma Putra Tenaya

NIM 2211001010

Program Studi : Magister Manajemen

Jenis tugas akhir : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty, Free Right)**, atas karya ilmiah saya yang berjudul:

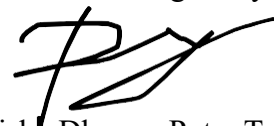
Pengaruh Faktor Eksternal dan Faktor internal terhadap Harga Saham Di Sektor Property periode 2013-2023 di Bursa Efek Indonesia

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Jakarta

Pada tanggal: 2 Maret 2024

Yang Menyatakan



(Iputu Risky Dharma Putra Tenaya)

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UNGKAPAN TERIMAKASIH	iv
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Grand Theory	8
2.1.1. Signilang Theory	8
2.1.2. Agency Theory	9
2.2 Suku Bunga	10
2.2.1 Pengertian Suku Bunga.....	10
2.2.2 Jenis-Jenis Suku Bunga.....	11
2.2.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Suku Bunga.....	13
2.2.4 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Harga Saham Property	14
2.3 Nilai Kapitalisasi Properti	16
2.3.1 Penilaian Properti	16
2.3.2 Pengaruh Nilai Kapitalisasi Property Terhadap Harga Saham Property....	19
2.4 Indeks Harga Properti	20
2.4.1 Pengertian Ideks Harga Properti	20
2.5 Debt To Equity Ratio	23
2.5.1 Arti Dan Makna Rasio Der	24
2.5.2 Evaluasi Tingkat Kewajiban Perusahaan.....	24
2.5.3 Analisis Kritis Terhadap Rasio Der	24
2.5.4 Prediksi Potensi Krisis Keuangan.....	25
2.6 Return On Assets (Roa)	25
2.6.1 Signifikansi Roa Dalam Analisis Keuangan.....	25
2.6.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Roa.....	26
2.6.3 Interpretasi Roa.....	26
2.6.4 Hubungan Roa Dengan Pemegang Saham.....	26
2.6.5 Kritik Terhadap Penggunaan Roa.....	26
2.7 Net Profit Margin (Npm)	27
2.7.1 Signifikansi Npm Dalam Analisis Keuangan	27

2.7.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Npm	27
2.7.3 Interpretasi Npm	28
2.7.4 Hubungan Npm Dengan Pemegang Saham	28
2.8 Harga Saham	28
2.8.1 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham Property	29
2.8.2 Metode Penilaian Harga Saham Property	29
2.8.3 Faktor-Faktor Mikro Dan Makro Pada Harga Saham Property	30
2.8.4 Risiko Dalam Harga Saham Property	30
2.8.5 Hubungan Antara Indeks Harga Property Dan Harga Saham Property	30
2.9 Penelitian Terdahulu	31
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Populasi Dan Sampel	35
3.2.1 Populasi.....	35
3.2.2 Sampel.....	36
3.3 Conceptual Model Dan Hipotesis.....	36
3.3.1 Kerangka Berfikir	36
3.3.2 Hipotesis.....	37
3.4 Data Dan Jenis Data	38
3.4.1 Sumber Data.....	38
3.4.2 Jenis Data	38
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	38
3.5.1 Variabel Dependen.....	38
3.5.2 Variabel Independen	38
3.6 Teknik Analisis Data.....	39
3.6.1 Metode Peramalan Dan Time Series.....	39
3.7 Uji Statistik Deskriptif	42
3.8 Uji Asumsi Klasik.....	43
3.8.1 Uji Normalitas Data	43
3.8.2 Uji Heteroskedastisitas.....	43
3.9 Analisis Regresi Linier Berganda	44
3.10 Uji Hipotesis.....	45
3.10.1 Koefisien Determinasi (R ²)	45
3.10.2 Uji Parsial (Uji T)	45
3.10.3 Uji F (Simultan)	46
3.11 Uji Multivariat.....	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	49
4.1 Deskripsi Variabel Penelitian.....	49
4.2 Analisa Data	51
4.2.1 Model Arima (Tren).....	51
4.3 Uji Asumsi Klasik.....	56
4.3.1 Uji Normalitas.....	57
4.3.2 Uji Multikolinearitas	57
4.3.3 Uji Autokorelasi.....	58
4.3.4 Uji Heteroskedastisitas.....	59

4.4 Analisis Regresi Linear Berganda.....	60
4.5 Uji Hipotesis.....	61
4.5.1 Koefisien R2	65
4.5.2 Uji T	65
4.5.3 Uji F	67
4.6 Uji Multivariat.....	68
4.7 Pembahasan.....	71
BAB V PENUTUP.....	77
5.1 Kesimpulan	77
5.2 Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	79

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis pengaruh faktor eksternal, seperti suku bunga, nilai kapitalisasi property, dan indeks harga rumah, serta faktor internal seperti nilai DER (Debt Equity Ratio), ROA (Return on Asset), dan NPM (Net Profit Margin), terhadap harga saham property di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2013-2023. Dalam penelitian ini populasi dalam penelitian ini adalah saham property sebanyak 85 emiten saham yang melandai di Bursa Efek Indonesia. Dan dalam penelitian ini untuk menentukan sampel yang akan digunakan maka peneliti menggunakan metode simple random sampling. Metode dalam penelitian ini menggunakan menggunakan metode kuantitatif dengan teknik pengambilan sampel *simple random sampling* dalam hal ini sampel yang akan dipergunakan adalah sebanyak 20 Sampel Saham property yang terdaftar di BEI periode 2013-2023. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan. analisis yang digunakan adalah teknik analisis statistik deskriptif, Metode *time series*, analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik, Uji Multivariat dengan menggunakan SPSS. Hasil penelitian menunjukkan, ROA, DER, indek harga rumah dan Suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham properti periode 2013-2023 sedangkan nilai kapitalisasi properti tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Arah koefisien negatif menjelaskan bahwa peningkatan Kapitalisasi pasar akan mengakibatkan penurunan harga saham di BEI periode 2013-2023. Hasil dari penelitian ini menunjukkan Nilai Rsquare sebesar 0.580 atau sebesar 58% pengaruh dari variabel bebas (x) terhadap variabel terikat (y) sedangkan 42% harga saham dapat dijelaskan oleh variabel lainnya. Implikasinya, para investor dan pelaku pasar dapat mempertimbangkan informasi tentang faktor eksternal dan internal yang relevan di pasar properti. Penelitian ini memberikan kontribusi dan sumbangan penting dalam pemahaman tentang dinamika pasar saham property di Indonesia dan dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya dalam bidang ini.

Kata kunci : Faktor eksternal (Suku bunga, nilai kapitalisasi property, indek harga rumah), Faktor Internal (Nilai DER, ROA, dan NPM), Harga saham property dan BEI

ABSTRACT

This study analyzes the effect of external factors, such as interest rates, property capitalization value, and house price index, as well as internal factors such as the value of DER (Debt Equity Ratio), ROA (Return on Asset), and NPM (Net Profit Margin), on the price of property stocks on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the period 2013-2023. In this study, the population in this study were property stocks totaling 85 issuers of shares that were sloping on the Indonesia Stock Exchange. And in this study to determine the sample to be used, the researchers used the simple random sampling method. The method in this study uses using quantitative methods with simple random sampling techniques in this case the sample to be used is as many as 20 samples of property stocks listed on the IDX for the period 2013-2023. The data used is secondary data in the form of financial statements. the analysis used is descriptive statistical analysis technique, time series method, multiple linear regression analysis, classical assumption test, Multivariate Test using SPSS. The results showed, ROA, DER, house price index and interest rates had a positive and significant effect on property stock prices for the period 2013-2023 while the capitalization value of the property had no significant effect on stock prices. The negative coefficient direction explains that an increase in market capitalization will result in a decrease in stock prices on the IDX for the 2013-2023 period.

The results of this study show an Rsquare value of 0.580 or 58% of the influence of the independent variable (x) on the dependent variable (y) while 42% of the stock price can be explained by other variables. The implication is that investors and market participants can consider information about relevant external and internal factors in the property market. This research provides important contributions and contributions in understanding the dynamics of the property stock market in Indonesia and can be a reference for further researchers in this field.

Keywords: External factors (Interest rates, property capitalization value, house price index), Internal factors (DER, ROA, and NPM values), Property stock prices and IDX.