

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA
EFEK INDONESIA**



Diajukan Oleh :

MUZAIYANATUL UMMAH
19012010060/FEB/EM

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2023**

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA
EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Untuk Menyusun Skripsi S-1 Program Studi Manajemen**



Diajukan Oleh :

**MUZAIYANATUL UMMAH
19012010060/FEB/EM**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR**

2023

SKRIPSI

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh :

MUZAIYANATUL UMMAH
19012010060

**Telah Dipertahankan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi
Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur**

Pada Tanggal : 28 Juli 2023

**Koordinator Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

Pembimbing Utama

Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si
NIP. 196508141991032001

Drs. Ec. Rahman Amrullah Suwaidi, M.S.
NIP. 196003301986031003

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

03 AUG 2023

Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muzaiyanatul Ummah

NPM : 19012010060

Fakultas / Program Studi : Ekonomi dan Bisnis / Manajemen

Judul Skripsi : Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Dan Rasio Pasar Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi Pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil Karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan di setujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 2 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Muzaiyanatul Ummah

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat serta salam yang selalu senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Tujuan dari penyusunan skripsi ini untuk memenuhi syarat-syarat dalam penyelesaian Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya arahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan rasa hormat terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan skripsi ini. Pihak-pihak yang terkait tersebut diantaranya sebagai berikut :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika P,M.Si,CRP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si selaku Koordinator Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Drs. Ec. Rahman Amrullah Suwaidi, M.S. selaku Dosen Pembimbing skripsi.
5. Kedua Orang Tua yang telah memberikan doa, serta semangat dalam penyusunan skripsi ini.
6. Fira, Mario, Agil yang telah membantu dan memberi dukungan dalam penyusunan skripsi.
7. Diri saya sendiri yang telah berusaha dan tidak menyerah serta selalu bertahan disetiap keadaan.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat ini masih memiliki kekurangan. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan adanya saran dan masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki dan menyempurnakan penyusunan yang selanjutnya. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi para pembaca dan pihak-pihak khususnya dalam bidang manajemen.

Surabaya, 21 Mei 2023

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Penelitian Terdahulu	14
2.2 Tinjauan Teori	17
2.2.1 Teori Signal (Signaling Theory)	17
2.2.2 Theori Keagenan (Agency Theory)	21
2.2.3 Saham	23
2.2.3.1 Pengertian Saham	23
2.2.3.2 Jenis-Jenis Saham	24
2.2.3.3 Analisis Saham	24
2.2.3.4 Keuntungan Saham	27
2.2.3.5 Risiko Saham	28
2.2.4 Harga Saham	29
2.2.4.1 Pengertian Harga Saham	29
2.2.4.2 Jenis-jenis Harga Saham	30
2.2.4.3 Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham	31
2.2.5 Analisis Rasio Keuangan	32
2.2.5.1 Pengertian Rasio Keuangan	32

2.2.5.2	Jenis-jenis Rasio Keuangan	33
2.2.5.3	Tujuan Analisis Rasio Keuangan	34
2.2.6	Profitabilitas	35
2.2.6.1	Pengertian Profitabilitas	35
2.2.6.2	Manfaat Profitabilitas	36
2.2.6.3	Pengukuran Profitabilitas	36
2.2.7	Leverage	38
2.2.7.1	Pengertian Leverage	38
2.2.7.2	Tujuan dan Manfaat Rasio Leverage	38
2.2.7.3	Jenis-jenis Rasio Leverage	40
2.2.8	Rasio Pasar	41
2.2.8.1	Pengertian Rasio Pasar	41
2.2.8.2	Tujuan dan Manfaat Rasio Pasar	42
2.2.8.3	Jenis-Jenis Rasio Pasar	43
2.3	Hubungan Antar Variabel	45
2.3.1	Hubungan Profitabilitas terhadap harga saham	45
2.3.2	Hubungan Leverage terhadap harga saham	46
2.3.3	Hubungan Rasio Pasar terhadap harga saham	47
2.4	Kerangka Teoritis	48
2.5	Hipotesis Penelitian	49
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		50
3.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	50
3.1.1	Variabel Independen (X)	50
3.1.1.1	Profitabilitas (X1)	51
3.1.1.2	Leverage (X2)	51
3.1.1.3	Rasio Pasar (X3).....	52
3.1.2	Variabel Dependen (Y)	52
3.2	Teknik Penentuan Sampel	53
3.2.1	Populasi	53
3.2.2	Sampel	53

3.3 Teknik Pengumpulan Data	56
3.3.1 Jenis Data	56
3.3.2 Sumber data	57
3.3.3 Teknik Pengumpulan data	57
3.4 Metode Analisis dan Uji Hipotesis	57
3.4.1 Teknik Analisis Data	57
3.4.2 Uji Asumsi Klasik	58
3.4.2.1 Uji Normalitas	58
3.4.2.2 Uji Multikolinearitas	59
3.4.2.3 Uji heterokedastisitas	60
3.4.2.4 Uji Autokorelasi	60
3.4.3 Uji Hipotesis	61
3.4.3.1 Uji Parsial (Uji t)	61
3.4.3.2 Uji Simultan (Uji F)	61
3.4.3.3 Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	63
4.1.1 Sejarah Singkat Property dan Real Estate	63
4.1.2 Aktivitas Perusahaan Property dan Real Estate	64
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	64
4.2.1 Harga Saham (Y) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	65
4.2.2 Profitabilitas (X1) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	66
4.2.3 Leverage (X2) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	68
4.2.4 Rasio Pasar (X3) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	70
4.3 Analisis dan Hasil Pengujian Hipotesis	72
4.3.1 Hasil Uji Asumsi Klasik	72
4.3.1.1 Uji Normalitas	72
4.3.1.1 Uji Multikolinearitas	73
4.3.1.2 Uji Heteroskedastisitas	74
4.3.1.3 Uji Autokorelasi	76

4.3.2	Uji Analisis Regresi Linier berganda	77
4.3.2.1	Uji Koefisien Determinasi (R^2)	79
4.3.3	Hasil Uji Hipotesis.....	80
4.3.3.1	Uji Parsial (Uji T)	80
4.3.3.2	Uji Simultan (Uji F)	81
4.4	Pembahasan Hasil Penelitian	82
4.4.1	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham	82
4.4.2	Pengaruh Leverage Terhadap Harga Saham.....	83
4.4.3	Pengaruh Rasio Pasar Terhadap Harga Saham	85
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	87
5.1	Pembahasan Hasil Penelitian	87
5.2	Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA		89
LAMPIRAN.....		93

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Kriteria Sampel	54
Tabel 4. 1 Harga Saham Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2021.....	65
Tabel 4. 2 Profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2021.....	67
Tabel 4. 3 Leverage Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2021	69
Tabel 4. 4 Rasio Pasar Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2019-2021.....	71
Tabel 4. 5 Hasil Uji Normalitas.....	73
Tabel 4. 6 Hasil Uji Multikolinearitas	74
Tabel 4. 7Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	75
Tabel 4. 8Hasil Uji Autokorelasi.....	76
Tabel 4. 9Hasil Uji Regresi Linier Berganda	77
Tabel 4. 10Hasil Uji t	80
Tabel 4. 11Hasil Uji F	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Teoritis.....	48
------------------------------------	----

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RASIO PASAR
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA
EFEK INDONESIA**

**Muzaiyanatul Ummah
19012010060/ FEB /EM**

Abstraksi

Para investor yang akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal akan menganalisis kondisi perusahaan terlebih dahulu agar investasi yang dilakukannya dapat memberikan keuntungan atau return. Tolak ukur atau indikator dari keberhasilan pada suatu perusahaan dalam pengelolaannya dapat dilihat melalui harga saham. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan rasio pasar terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* sehingga diperoleh sampel sebanyak 50 perusahaan. Metode analisis yang digunakan yaitu analisis linier berganda dengan program SPSS.

. Hasil pada penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Profitabilitas memberikan kontribusi terhadap harga saham. 2) *Leverage* tidak memberikan kontribusi terhadap harga saham. 3) Rasio Pasar memberikan kontribusi terhadap perubahan harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kata kunci : Harga Saham, Profitabilitas, *Leverage*, dan Rasio Pasar.