

**PENGARUH RASIO PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM  
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PADA  
PERIODE 2012-2016**

**SKRIPSI**



**OLEH :**  
**ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA**  
**1442010055**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI BISNIS  
SURABAYA  
2018**

**PENGARUH RASIO PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM  
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PADA  
PERIODE 2012-2016**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA**

**1442010055**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI BISNIS  
SURABAYA  
2018**

**LEMBAR PERSETEJUAN**

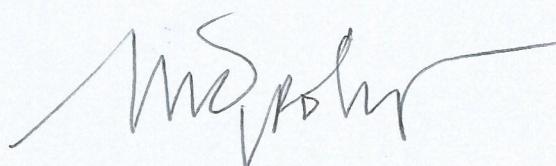
**Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham  
Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar  
Di Bursa Efek Indonesia (BEI)  
Pada Periode 2012-2016**

**Disusun Oleh :**

**ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA  
1442010055**

**Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi**

**Menyetujui,  
PEMBIMBING**



**Dr.Rusdi Hidayat N, M.Si  
NIP. 196112241989031007**

**Mengetahui,**

**DEKAN**



**Dr.Lukman Arif, MS.i  
NIP. 196411021994031001**

## LEMBAR PENGESAHAN

### Pengaruh Rasio *Profitabilitas* Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Periode 2012-2016

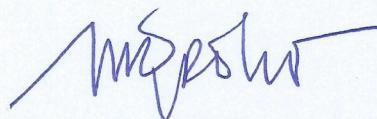
Oleh:

**ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA**  
**NPM. 1442010055**

Telah dipertahankan dihadapkan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal 18 Mei 2018

Menyetujui,

#### PEMBIMBING UTAMA



**Dr. Rusdi Hidayat N, M.Si**  
NIP. 196112241989031007

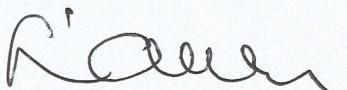
#### TIM PENGUJI

##### 1. Ketua



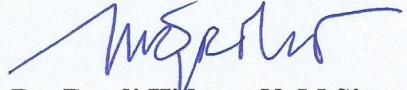
**Dr. Nurhadi, M.Si**  
NIP. 196902011994031001

##### 2. Sekretaris



**Dra. Lia Nirawati, M.Si**  
NIP. 196009241993032001

##### 3. Anggota



**Dr. Rusdi Hidayat N, M.Si**  
NIP. 196112241989031007



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT karena dengan izin dan karunia-Nya penulis menyelesaikan skripsi ini, dalam menyusun laporan skripsi ini penulis mengambil judul “**Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Periode 2012-2016**” Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi Bisnis pada Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Rusdi Hidayat N. M.Si selaku dosen pembimbing yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Dr. Lukman Arif, MSi selaku dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Dra. Sonja Andarini, M.Si selaku koordinator program studi Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak dan Ibu dosen program studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Orang tua dan keluarga yang selalu tidak pernah berhenti memberikan doa, semangat, dukungan dan motivasi kepada penulis mulai dari awal kuliah hingga menyelesaikan skripsi ini.
5. Sahabat, teman-teman dan kakak senior program studi Ilmu Administrasi Bisnis yang selalu membantu penulis selama masa perkuliahan hingga skripsi.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa di dalam menyusun skripsi ini masih kurang dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kebaikan dimasa yang akan datang. Akhir kata mengharapkan semoga ilmu yang didapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Mei 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>         | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>    | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>     | <b>iii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>         | <b>iv</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>             | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>          | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>          | <b>xi</b>   |
| <b>ABSTRAK .....</b>               | <b>xii</b>  |
| <b><i>ABSTRACT .....</i></b>       | <b>xiii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>      | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang .....           | 1           |
| 1.2 Rumusan Masalah.....           | 11          |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....        | 12          |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....       | 13          |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b> | <b>15</b>   |
| 2.1 Penelitian Terdahulu .....     | 15          |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.2 Landasan Teori .....                              | 18        |
| 2.2.1 Manajemen Keuangan.....                         | 18        |
| 2.2.2 Laporan Keuangan .....                          | 21        |
| 2.2.3 Analisis Laporan Keuangan .....                 | 23        |
| 2.2.4 Analisis Rasio Keuangan .....                   | 24        |
| 2.2.5 Rasio Profitabilitas .....                      | 29        |
| 2.2.6 Investasi .....                                 | 30        |
| 2.2.7 Pasar Modal .....                               | 34        |
| 2.2.8 Saham .....                                     | 38        |
| 2.3 Kerangka Berpikir .....                           | 47        |
| 2.4 Hipotesis .....                                   | 51        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                | <b>52</b> |
| 3.1 Definisi Operasional Variabel .....               | 52        |
| 3.1.1 Variabel Bebas (X) .....                        | 52        |
| 3.1.2 Variabel Terikat (Y) .....                      | 54        |
| 3.2 Populasi Sampel dan Teknik Penarikan Sampel ..... | 54        |
| 3.2.1 Populasi.....                                   | 54        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.2.2 Sampel dan Teknik Penarikan Sampel .....                       | 55        |
| 3.2.3 Teknik Penarikan Sampel.....                                   | 56        |
| 3.3 Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....                 | 59        |
| 3.3.1 Jenis Data .....   | 59        |
| 3.3.2 Sumber Data .....  | 59        |
| 3.3.3 Teknik Pengumpulan Data .....                                  | 59        |
| 3.4 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis .....                          | 60        |
| 3.4.1 Teknik Analisis .....  | 60        |
| 3.4.2 Uji Hipotesis .....  | 63        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>                             | <b>67</b> |
| 4.1 Deskripsi Objek Penelitian .....                                 | 67        |
| 4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> ..... | 67        |
| 4.2 Deskripsi Hasil Penelitian.....                                  | 101       |
| 4.2.1 <i>Return On Assets</i> ( $X_1$ ).....                         | 102       |
| 4.2.2 <i>Return On Equity</i> ( $X_2$ ) .....                        | 105       |
| 4.2.3 <i>Earning Per Shares</i> ( $X_3$ ).....                       | 108       |

|   |            |
|---|------------|
| 4.2.4 <i>Net Profit Margin</i> ( $X_4$ ) .....    | 111        |
| 4.2.5 Harga Saham (Y) .....                       | 114        |
| 4.3 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis .....       | 117        |
| 4.3.1 Asumsi Klasik .....                         | 117        |
| 4.3.2 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda..... | 122        |
| 4.3.3 Uji Hipotesis .....                         | 125        |
| 4.4 Pembahasan.....                               | 136        |
| 4.4.1 Uji Hipotesis Secara Simultan .....         | 137        |
| 4.4.2 Uji Hipotesis Secara Parsial.....           | 138        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>           | <b>143</b> |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 5.1 Kesimpulan ..... | 143 |
| 5.2 Saran .....      | 144 |

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 1.1 Pergerakan Indeks Harga Sektoral .....               | 4   |
| Tabel 1.2 Daftar perusahaan .....                              | 8   |
| Tabel 3.1 Daftar Perusahaan Sampel .....                       | 57  |
| Tabel 3.2 Seleksi Perusahaan Sampel.....                       | 59  |
| Tabel 4.1 Data <i>Return On Assets</i> pada perusahaan .....   | 102 |
| Tabel 4.2 Data <i>Return On Equity</i> pada perusahaan .....   | 105 |
| Tabel 4.3 Data <i>Earning Per Shares</i> pada perusahaan ..... | 108 |
| Tabel 4.4 Data <i>Net Profit Margin</i> pada perusahaan .....  | 111 |
| Tabel 4.5 Data Harga Sahampada perusahaan .....                | 114 |
| Tabel 4.6 Hasil Uji Multikolinieritas .....                    | 117 |
| Tabel 4.7 Hasil Uji Autokorelasi .....                         | 118 |
| Tabel 4.8 Hasil Uji Kelayakan Model.....                       | 122 |
| Tabel 4.9 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda .....         | 123 |
| Tabel 4.10 Hasil Uji F.....                                    | 126 |
| Tabel 4.11 Hasil Uji T.....                                    | 128 |

## **DAFTAR GAMBAR**

|   |     |
|---|-----|
| Gambar 1.1 Sektor Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....        | 3   |
| Gambar 1.2 Grafik Harga properti dan real esataste .....              | 6   |
| Gambar2.1 Kerangka Berpikir .....                                     | 50  |
| Gambar3.1 Kurva Daerah Penerimaan dan Penolakan Uji F.....            | 64  |
| Gambar3.2 Kurva Daerah Penerimaan dan Penolakan Uji T .....           | 66  |
| Gambar4.1 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....                         | 120 |
| Gambar4.2 Hasil Uji Normalitas .....                                  | 121 |
| Gambar4.3 Kurva Hasil Uji F .....                                     | 127 |
| Gambar4.4 Kurva Distribusi T Variabel <i>Return On Assets</i> .....   | 130 |
| Gambar4.5 Kurva Distribusi T Variabel <i>Return On Equity</i> .....   | 132 |
| Gambar4.6 Kurva Distribusi T Variabel <i>Earning Per Shares</i> ..... | 134 |
| Gambar4.7 Kurva Distribusi T Variabel <i>Net Profit Margin</i> .....  | 136 |

## ABSTRAKSI

**ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA, 1442010055, Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012 - 2016**

Sektor Properti dan *Real Estate* memiliki nilai yang baik di Indonesia karena setiap tahun pasti akan mengalami kenaikan, banyaknya permintaan sektor properti dan *real estate* di Indonesia menjadi salah satu faktor harga semakin tinggi, tetapi sejatinya harga saham sektor properti dan *real estate* tidak sebanding dengan kenyataanya, ada pula faktor rasio profitabilitas yang mempengaruhi harga saham. Maka dari itu penelitian ini dibuat untuk meneliti hal tersebut yaitu apakah pengaruh rasio *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indonesia pada periode 2012-2016.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari *BEI* berupa laporan keuangan perusahaan berbentuk *ICMD*. Objek penelitian ini perusahaan sektor properti dan *real estate* yang telah terdaftar di *BEI* mulai tahun 2012-2016. Yang memiliki populasi empat puluh enam dan sampel tiga puluh tiga, hipotesis diuji dengan metode regresi linier berganda. Penelitian memiliki ini populasi berjumlah empat puluh enam perusahaan. Sampel tiga puluh tiga perusahaan.

Hasil analisis uji variabel yang memiliki pengaruh negatif adalah *Return On Assets* (X1) dan *Net Profit Margin* (X4) dan variabel yang memiliki pengaruh positif adalah *Return On Equity* (X2) dan *Earning Per Share* (X3), uji f secara simultan *Return On Assets* (X1), *Return On Equity* (X2), *Earning Per Share* (X3) dan *Net Profit Margin* (X4) memiliki pengaruh terhadap harga saham (Y) sebesar Fhitung = 26,724 dan  $\alpha = 5\%$ . Hasil analisis uji t secara parsial *Return On Assets* (X1)  $t_{hitung} = -0,418$  dan *Net Profit Margin* (X4)  $t_{hitung} = -0,605$  tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham (Y), sedangkan *Return On Equity* (X2)  $t_{hitung} = 2,003$  dan *Earning Per Share* (X3)  $t_{hitung} = 8,028$  memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham (Y) dengan  $t_{tabel} = 1,97490$  dan keseluruhan signifikan 5%.

**Kata kunci :***Return On Assets, Return On Equity, Earning Per Share, Net Profit Margin* dan Harga Saham.

## ***ABSTRACT***

### **ANGGA HARYO SLAMET WARDHANA, 1442010055, The Influence Of The Ratio Profitability On Stock Prices Sector Property And Real Estate Listed In Indonesia Stock Exchange Period 2012 – 2016**

The property and real estate sector has a good value in Indonesia because every year will definitely be rising price, too many demand in Indonesia to be one factor price will be highest, but the reality stock price sector property and real estate not comparable, there also ratio profitability factor influence stock price. The research was made for researching it, what's the effect ratio *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), dan *Net Profit Margin* (NPM) to stock price properti and real estate sector listed in Indonesia period 2012-2016.

This research used secondary data which has obtained from BEI form company financial statements (ICMD). The research object is property and real estate sectors company and has listed in Indonesia Stock Exchange period 2012-2016. And has forty six populations and thirty three samples, hypothesis tested by multiple regression. This research has a forty-six populations and has a thirty-three sample companies.

Analysis result variable which has negative influence is *Return On Assets* (X1) and *Net Profit Margin* (X4) and has positive influence is *Return On Equity* (X2) and *Earning Per Share* (X3), check-f on simultaneously *Return On Assets* (X1), *Return On Equity* (X2), *Earning Per Share* (X3) and *Net Profit Margin* (X4) have influence which is significant on stock price (Y) of fcount = 26,724 and  $\alpha = 5\%$ . Analysis result check-t on partial *Return On Assets* (X1) tcount = -0,418 and *Net Profit Margin* (X4) tcount = -0,605 has no influence significant on stock price (Y), while *Return On Equity* (X2) tcount = 2,003 and *Earning Per Share* (X3) tcount = 8,028 have a influence significant on stock price (Y) with  $t_{table} = 1,97490$  and significant overall 5%.

**Keywords:** *Return On Assets, Return On Equity, Earning Per Share, Net Profit Margin and Stock Price.*