



**ANALISIS PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL
TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN SUB
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA 2017 - 2019**

TESIS

OLEH :

SYIFAUDIN SAFARI

UNIVERSITAS 55116120029

MERCU BUANA

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2019**



**ANALISIS PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL
TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN SUB
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA 2017 - 2019**

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program Pascasarjana
Program Studi Magister Manajemen

OLEH :

SYIFAUDIN SAFARI

55116120029

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2019**

PENGESAHAN TESIS

Judul : Analisis Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Return Saham
Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estat Yang Terdaftar Di Bursa
Efek Indonesia 2017-2019

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Syifaudin Safari

N I M : 55116120029

Program Studi : Magister Manajemen

Tanggal : 05-03-2021

Mengesahkan

Pembimbing


UNIVERSITAS
MERCU BUANA
(Bambang Santoso Marsoem, Ph.D)

Direktur Pascasarjana

Ketua Program Studi Magister Manajemen



(Prof. Dr.-Ing. Mudrik Alaydrus)



(Dudi Permana, Ph.D)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Analisis Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Return Saham Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estat Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2017-2019

Nama : Syifaudin Safari

N I M : 55116120029

Program Studi : Magister Manajemen

Tanggal : 24 Februari 2021

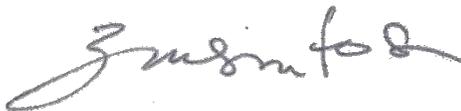
Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 05-03-2021

Menyetujui

Dosen Pembimbing



(Bambang Santoso Marsoem, Ph.D)

Mahasiswa



(Syifaudin Safari)

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the effect of fundamental factor on stock return sub Sector Property and Real Estat companies registered in Indonesia Stock Exchange at 2017-2019. The indicator of fundamental factors are Net Profit Margin (NPM), Debt to Equity Ratio (DER), Price Earning Ratio (PER) and Size. The sampling method used was purposive sampling. Of the population used in this study are 65 companies, there are 11 companies are criteria qualified as sample with an observation period from 2017-2019. Total observation were 33 observation. The analysis method used is panel data regression with the common effect model approach. The result in this study indicate that simultaneously the variables NPM, DER, PER and Size have a significant effect on stock returns with adjusted R squared value is 0,2723. Partially the NPM variable has a significant positive effect on stock returns and PER variable has a significant negative effect on stock returns, while the DER and Size variables are not significant to stock returns.

Keywords : Net Profit Margin (NPM), Debt to Equity Ratio (DER), Price Earning Ratio (PER), Size, Stock Return

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh faktor fundamental terhadap *Return* saham perusahaan sub Sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2019. Indikator dari faktor fundamental yaitu *Net Profit Margin* (NPM), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Price Earning Ratio* (PER), dan *Size*. Metode *sampling* yang digunakan adalah *purposive sampling*. Dari populasi yang digunakan dalam penelitian sebanyak 65 perusahaan, terdapat 11 perusahaan yang memenuhi kriteria sebagai sampel dengan periode pengamatan dari tahun 2017-2019. Total pengamatan sebanyak 33 observasi. Metode analisis yang digunakan yaitu regresi data panel dengan pendekatan *common effect model*. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa secara serentak variabel NPM, DER, PER dan *Size* berpengaruh signifikan terhadap *Return* saham dengan nilai adjusted R squared diperoleh sebesar 0,2723. Secara parsial variabel NPM berpengaruh positif signifikan terhadap *Return* saham dan variabel PER berpengaruh negatif signifikan terhadap *Return* saham, sedangkan variabel DER dan *Size* tidak signifikan terhadap *Return* saham.

Kata Kunci : NPM, DER, PER, *Size*, *Return* Saham.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke Hadirat ALLAH SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : “Analisis Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Return Saham Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estat”.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini.

Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. Bambang Santoso Marsoem, Ph.D sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterima kasih kepada Ibu Dr. Augustina Kurniasih, ME selaku penguji pada Seminar Proposal dan Seminar Hasil. Kemudian penulis juga menyampaikan terimakasih kepada Bapak Dr. Matrodji H. Mustafa, Ph.D selaku penguji sidang akhir dan Bapak Dr. Hakimian, MM selaku penguji dan Ketua Sidang Akhir. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Bapak Prof Dr. -Ing. Mudrik Alaydrus selaku Direktur Program Pascasarjana serta ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada Ketua Program Studi Magister Manajemen Bapak Dudi Permana, PhD, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya secara optimal dalam melaksanakan tugas-tugasnya di Fakultas.

Demikian juga penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Program Studi Magister Manajemen. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada istri tercinta Nina Gusnawati, SE dan putra-putriku Arsyah dan Amanda yang dengan penuh kesabaran memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberikan manfaat khususnya dalam masalah Manajemen Keuangan di Indonesia

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi, Pembatasan Dan Perumusan Masalah Penelitian	7
1. Identifikasi Masalah Penelitian	7
2. Pembatasan Masalah Penelitian	7
3. Perumusan Masalah Penelitian	8
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	9
1. Tujuan	9
2. Manfaat Penelitian	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	
A. Kajian Pustaka	11
1. Agency Theory	12
2. Signaling Theory	12
3. Pecking Order Theory	13
4. Trade Off Theory	14
5. Return Saham	15

6. Net Profit Margin (NPM).....	16
7. Debt to Equity Ratio (DER).....	16
8. Price Earning Ratio (PER).....	17
9. Ukuran Perusahaan (Size).....	18
B. Penelitian Terdahulu	19
C. Kerangka Pemikiran.....	22
D. Hipotesis Penelitian	23
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel.....	29
1. Variabel Bebas (Independen).....	29
a). Net Profit Margin (NPM)	29
b). Debt to Equity Ratio (DER)	29
c). Price Earning Ratio (PER).....	29
d). Ukuran Perusahaan (Size).....	30
2. Variabel Terikat (Dependen)	31
a). Return Saham.....	31
3. Pengukuran Variabel.....	31
C. Populasi Dan Sampel	31
1. Populasi.....	31
2. Sampel.....	32
D. Metode Pengumpulan Data.....	33
1. Jenis Data.....	33
2. Sumber Data.....	33
E. Metode Analisis Data.....	33
1. Analisis Statistik Deskriptif.....	34
2. Analisis Statistik Inferensial	34
3. Model Regresi Data Panel.....	34
a). Common Effect Model	35

b). Fixed Effect Model	35
c). Random Effect Model	37
4. Pemilihan Model Regresi Data Panel	39
a). Uji Chow Test	39
b). Uji Hausman	40
c). Uji Lagrange Multiplier	41
5. Pengujian Asumsi Klasik	42
6. Uji Signifikansi	43
a). Uji F	43
b). Koefisien Determinasi (R^2)	43
c). Uji t	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Deskripsi Perusahaan	45
1. Sejarah Industri Properti Dan Real Estat Di Indonesia	45
2. Perkembangan Industri Properti Dan Real Estat Di Indonesia	46
3. Peluang Dan Tantangan Industri Properti Di Indonesia	49
4. Produk Bisnis Industri Properti Dan Real Estat	51
B. Hasil Penelitian	53
1. Deskripsi Data Statistik	55
2. Penentuan Model Estimasi Regresi Data Panel	58
a). Uji Chow	58
b). Uji Hausman	59
c). Uji Lagrange Multiplier	59
3. Hasil Penentuan Model Estimasi Regresi Data Panel	60
4. Uji Asumsi Klasik	60
a). Uji Heteroskedastisitas	61
b). Uji Multikolinearitas	62

C. Uji Signifikansi	62
1. Uji F	62
2. Koefisien Determinasi (R^2).....	63
D. Uji t	64
E. Pembahasan Hasil Penelitian	66
1. Pengaruh Net Profit Margin (NPM) Terhadap Return Saham.....	66
2. Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Return Saham.....	67
3. Pengaruh Price Earning Ratio (PER) Terhadap Return Saham.....	68
4. Pengaruh Size Terhadap Return Saham.....	69
BAB V KESIMPULAN	
A. Kesimpulan	70
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	79
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	82

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Pergerakan Index Saham Properti, Real Estat Dan Konstruksi Bangunan Serta IHSG Tahun 2017-2019	2
Gambar 1.2 Nilai Return Saham Sub Sektor Properti Dan Real Estat Serta Sub Sektor Konstruksi Bangunan Tahun 2015-2019	3
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian	23
Gambar 3.1 Kerangka Pengujian Data Panel	39
Gambar 4.1 Realisasi Penyaluran Kredit Properti Dan Real Estat Tahun 2017-2019.....	47



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Research GAP Penelitian	6
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu (Jurnal Internasional).....	20
Tabel 2.2 Ringkasan Penelitian Terdahulu (Jurnal Nasional)	22
Tabel 3.1 Variabel Dan Pengukuran	31
Tabel 4.1 Kriteria Pengambilan Sampel.....	53
Tabel 4.2 Sampel Penelitian	55
Tabel 4.3 Deskripsi Statistik Return Saham.....	56
Tabel 4.4 Deskripsi Statistik NPM	56
Tabel 4.5 Deskripsi Statistik DER.....	57
Tabel 4.6 Deskripsi Statistik PER.....	57
Tabel 4.7 Deskripsi Statistik Size	58
Tabel 4.8 Uji Chow	58
Tabel 4.9 Uji Hausman.....	59
Tabel 4.10 Uji Lagrange Multiplier.....	59
Tabel 4.11 Common Effect Model	60
Tabel 4.12 Uji Heteroskedastisitas.....	61
Tabel 4.13 Uji Multikolinearitas.....	62
Tabel 4.14 Uji F	63
Tabel 4.15 Koefisien Determinasi	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Olah Data <i>Eviews</i> 11	79
Lampiran 2 Daftar Riwayat Hidup	82



PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh

Nama : Syifaudin Safari
NIM : 55116120029.
Program Studi : Magister Manajemen

dengan judul

“Analisis Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Return Saham Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estat Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2017-2019”,

telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal 28/01/2021, didapatkan nilai persentase sebesar 0 %.

Jakarta, 28 Januari 2021

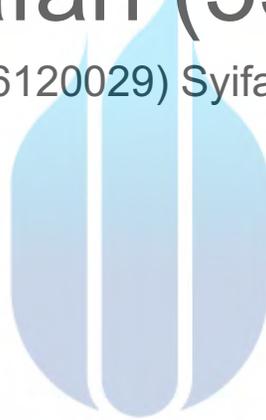
Administrator Turnitin



Arie Pangudi, A.Md

Syifaudin Safari (55116120029)

by Syifaudin Safari (55116120029) Syifaudin Safari (55116120029)



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Submission date: 28-Jan-2021 09:52AM (UTC+0700)

Submission ID: 1495941298

File name: Syifaudin_Safari_55116120029.docx (195.42K)

Word count: 363

Character count: 42294

ORIGINALITY REPORT

0%

SIMILARITY INDEX

0%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

Exclude quotes Off

Exclude bibliography Off

Exclude matches Off

