

**STUDI EMPIRIS TERHADAP FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BEI**

**(Tahun 2010 - 2015)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi Manajemen Universitas Mercu Buana Jakarta**



**Nama : Kuswan Hari**

**NIM : 43112010225**

**Program Studi Manajemen  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA**

**2016**

## SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kuswan Hari

Nim : 43112010225

Program Studi : S1 Manajamen

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri apabila saya mengutip dari hasil karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya .

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 26 Agustus 2016



Kuswan Hari

NIM : 43112010225

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Kuswan Hari  
NIM : 43112010225  
Program Studi : S1 Manajemen  
Judul Skripsi : Studi Empiris Terhadap Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Return Saham Pada Perusahaan Property Yang Terdaftar di BEI Tahun 2011 - 2015

Tanggal Lulus Ujian : 26 Agustus 2016

Disahkan Oleh

Pembimbing,



**Dra. Aty Herawati, M.Si**

Tanggal: 30 Agustus 2016.

Ketua Penguji



**Dr. Cecep Winata, M.Si**

Tanggal: 30 Agustus 2016

Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis



**Prof. Dr. Wiwik Utami, AK., Ms., CA.**

Tanggal: 19/9 2016

Ketua Program Studi  
S1 Manajemen



**Dr. Rina Astini, SE., MM.**

Tanggal: 20/9 2016

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-nya kepada peneliti, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“STUDI EMPIRIS TERHADAP FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BEP”**. Skripsi ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari sebagai manusia biasa dalam penelitian ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak, khususnya kepada Ibu Dra. Aty Herawati, Msi. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan, dan nasehat-nasehat yang bermanfaat yang telah diberikan kepada penulis. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin berterima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada :

1. Kedua orang tua tercinta sertainakak dan adik saya yang telah memberikan semangat, doa dan dukungan moral dan material yang tiada henti-hentinya kepada penulis serta memberi semangat dan memberikan banyak inspirasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Ir. Arisetyanto Nugroho, MM selaku Rektor Universitas Mercu Buana.

3. Ibu Prof. Dr. Wiwik Utami, Ak., MS., CA., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
4. Ibu Dr. Rina Astini, SE, MM. selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
5. Seluruh dosen dan staf Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana yang telah memberikan segenap ilmunya.
6. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, motivasi serta doanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Akhir kata dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila ada kesalahan dan kelemahan dalam penelitian yang dilakukan.

Jakarta, 26 Agustus 2016

Kuswan Hari

## DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan Masalah.....	11
C. Perumusan Masalah .....	11
D. Tujuan Penelitian.....	12
E. Manfaat Penelitian.....	13
<b>BAB II     LANDASAN TEORI</b>	
A. Landasan Teori .....	14
1. Pengertian Manajemen.....	14
a. Pengertian Manajemen Keuangan .....	15
b. Tujuan Manajemen Keuangan.....	15
c. Fungsi Manajemen Keuangan .....	16
1) Keputusan Investasi.....	17
2) Keputusan Pembelian.....	17
3) Kebijakan Dividen.....	18
2. Pengertian Pasar Modal.....	18
a. Fungsi Pasar Modal.....	20
3. Pengertian Saham .....	21
a. Karakteristik Saham .....	22
b. Klasifikasi Saham .....	25
1) Berdasarkan Cara Peralihan Saham .....	25
2) Berdasarkan Hak Tagih/Manfaat Saham.....	26
3) Berdasarkan Hak Istimewa Saham.....	28
c. Keuntungan Investasi Saham.....	29
d. Risiko Investasi Saham .....	31
1) Risiko Sistematis dan Risiko Non Sistematis .....	31
2) Risiko Investasi Saham Lainnya .....	33
4. Laporan Keuangan Dalam Menilai Harga Saham .....	36
a. Neraca.....	37
b. Laporan Laba/Rugi Perusahaan .....	38
c. Rasio-rasio Keuangan.....	38
1) Ratio Rentabilitas .....	39
2) Ratio Solvabilitas .....	41

3) Ratio Aktivitas .....	42
4) Ratio Likuiditas .....	43
5) Ratio Pasar (Rasio Saham) .....	44
5. Return Saham .....	45
a. Faktor Yang Mempengaruhi Return Saham .....	47
1) Faktor Internal .....	48
2) Faktor Eksternal .....	49
6. Net Profit Margin (NPM) .....	50
7. Debt to Equity Ratio (DER) .....	51
8. Price to Book Value (PBV) .....	53
9. Beta Saham .....	54
a. Pengertian Beta .....	54
b. Menaksir Beta .....	56
10. Penelitian Terdahulu .....	59
B. Kerangka Pikir .....	66
C. Hipotesis .....	67
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN</b>
A. Waktu dan Tempat Penelitian .....	68
B. Desain Penelitian .....	68
C. Variabel dan Skala Pengukuran .....	69
1. Variabel Independen .....	69
2. Variabel Dependen .....	71
D. Populasi dan Sampel Penelitian .....	72
1. Populasi .....	72
2. Sampel .....	73
E. Teknik Pengumpulan Data .....	76
F. Metode Penelitian .....	76
1. Penelitian Statistik Deskriptif .....	76
2. Analisis Kelayakan Data (Uji Stationer) .....	77
3. Analisis Regresi Data Panel .....	78
a. Common Effect .....	78
b. Fixed Effect .....	79
c. Random Effect .....	80
4. <i>Pemilihan Model Regresi Data Panel</i> .....	80
a. Uji Chow-Test .....	80
b. Uji Hausman .....	82
5. Pengujian Model Regresi Data Panel .....	83
a. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	84
b. Uji Statistik F .....	84
6. Pengujian Koefisien Regresi Data Panel (Uji T) .....	85
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>
A. Gambaran Umum (Objek Penelitian) .....	87
B. Statistik Deskriptif .....	95

C.	Analisis Kelayakan Data (Uji Stationer).....	101
1)	<i>Uji Stationer Return Saham</i> .....	102
2)	<i>Uji Stationer Net Profit Margin</i> .....	104
3)	<i>Uji Stationer Debt to Equity Ratio</i> .....	107
4)	<i>Uji Stationer Beta Saham</i> .....	108
5)	<i>Uji Stationer Price to Book Value</i> .....	110
D.	Analisis Regresi Data Panel .....	112
a.	Common Effect.....	112
b.	Fixed Effect .....	113
c.	Random Effect .....	115
E.	Pemilihan Model Regresi Data Panel .....	117
a.	Uji Chow-Test .....	117
b.	Uji Hausman-Test .....	118
F.	Analisis Model Regresi Data Panel .....	120
1.	Koefisien Determinasi $R^2$ .....	122
2.	Pengujian Model Regresi Data Panel.....	123
G.	Analisis Pengaruh Net Profit Margin (NPM), Debt to Equity Ratio (DER), Beta Saham dan Price to Book Value Terhadap Return Saham.....	124
1.	Pengaruh Net Profit Margin (NPM) Terhadap Return Saham.....	125
2.	Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Return Saham .....	126
3.	Pengaruh Beta Saham Perusahaan Terhadap Return Saham.....	129
4.	Pengaruh Price to Book Value Terhadap Return Saham.....	130
UNIVERSITAS		
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan.....	133
B.	Saran .....	135



## DAFTAR TABEL

TABEL 3.1	VARIABEL DAN SKALA PENGUKURAN .....	75
TABEL 3.2	KRITERIA SAMPEL PENELITIAN.....	77
TABEL 3.3	SAMPEL PERUSAHAAN DALAM PENELITIAN.....	78
TABEL 4.1	STATISTIK DESKRIPTIF RETURN SAHAM.....	98
TABEL 4.2	STATISTIK DESKRIPTIF NET PROFIT MARGIN.....	99
TABEL 4.3	STATISTIK DESKRIPTIF DEBT TO EQUITY RATIO .....	100
TABEL 4.4	STATISTIK DESKRIPTIF BETA SAHAM.....	101
TABEL 4.5	STATISTIK DESKRIPTIF PRICE TO BOOK VALUE....	103
<i>TABEL 4.2</i>	UNIT ROOT TEST RETURN SAHAM.....	106
<i>TABEL 4.3</i>	UNIT ROOT TEST NPM1ST DIFFERENCE .....	108
<i>TABEL 4.4</i>	UNIT ROOT TEST DER.....	110
<i>TABEL 4.5</i>	UNIT ROOT TEST BETA1ST DIFFERENCE.....	112
<i>TABEL 4.6</i>	UNIT ROOT TEST PBV .....	114
<i>TABEL 4.7</i>	<i>COMMON EFFECT</i> .....	115
<i>TABEL 4.8</i>	<i>FIXED EFFECT</i> .....	117
<i>TABEL 4.9</i>	<i>RANDOM EFFECT</i> .....	119
<i>TABEL 4.10</i>	<i>UJI CHOW-TEST</i> .....	120
<i>TABEL 4.11</i>	<i>UJI HAUSMAN-TEST</i> .....	122
TABEL 4.12	KOEFISIEN DETERMINASI $R^2$ .....	125
TABEL 4.13	UJI F STATISTIK.....	127
TABEL 4.14	UJI STATISTIK T NPM .....	128
TABEL 4.14	UJI STATISTIK T DER.....	130
TABEL 4.14	UJI STATISTIK T BETA.....	132
TABEL 4.14	UJI STATISTIK T PBV .....	134

## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	KONDISI RETURN 2011- 2015 .....	6
GAMBAR 1.2	KONDISI NPM 2011- 2015 .....	7
GAMBAR 1.3	KONDISI DER 2011- 2015.....	9
GAMBAR 1.4	KONDISI BETA 2011- 2015.....	10
GAMBAR 1.5	KONDISI PBV 2011- 2015 .....	11
GAMBAR 2.1	KERANGKA PIKIR .....	69



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	KONDISI RETURN, DER, NPM, BETA DAN PBV TAHUN 2011-2015 .....	141
Lampiran 2	Kerangka Pikir.....	143
Lampiran 3	VARIABEL DAN SKALA PENGUKURAN .....	144
Lampiran 4	KRITERIA SAMPEL PENELITIAN.....	145
Lampiran 5	SAMPEL PERUSAHAAN DALAM PENELITIAN.....	146
Lampiran 6	STATISTIK DESKRIPTIF RETURN SAHAM.....	147
Lampiran 7	STATISTIK DESKRIPTIF NET PROFIT MARGIN.....	147
Lampiran 8	STATISTIK DESKRIPTIF DEBT TO EQUITY RATIO .....	147
Lampiran 9	STATISTIK DESKRIPTIF BETA SAHAM.....	148
Lampiran 10	STATISTIK DESKRIPTIF PRICE TO BOOK VALUE ....	148
Lampiran 11	UNIT ROOT TEST RETURN SAHAM .....	149
Lampiran 12	UNIT ROOT TEST NPM 1ST DIFFERENCE .....	150
Lampiran 13	UNIT ROOT TEST DER.....	151
Lampiran 14	UNIT ROOT TEST BETA SAHAM 1ST DIFFERENCE.....	152
Lampiran 15	UNIT ROOT TEST PBV.....	153
Lampiran 16	<i>COMMON EFFECT</i> .....	154
Lampiran 17	<i>FIXED EFFECT</i> .....	155
Lampiran 18	<i>RANDOM EFFECT</i> .....	156
Lampiran 19	<i>UJI CHOW-TEST</i> .....	157
Lampiran 20	UJI HAUSMAN-TEST.....	157
Lampiran 21	KOEFISIEN DETERMINASI $R^2$ .....	157
Lampiran 22	UJI F STATISTIK .....	157
Lampiran 23	UJI STATISTIK T NPM .....	158
Lampiran 24	UJI STATISTIK T DER .....	158
Lampiran 25	UJI STATISTIK T BETA.....	159
Lampiran 26	UJI STATISTIK T PBV .....	159