

Yogyakarta	
UNIVERSITAS MERCU BUANA	
Sumber	Sumber: <u>Sumber: Jurnal</u>
Tanggal	Tanggal: <u>22 Februari 2011</u>
No. Reg.	1. <u>T09100490</u>
	2. <u>TM/10/210</u>



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

**PENGARUH RASIO PROFITABILITAS DAN  
VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP  
TINGKAT RISIKO DAN IMBAL HASIL SAHAM  
PADA SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK  
INDONESIA TAHUN 2004 - 2008**

**KARYA AKHIR**

**OLEH :**

**JERRY WAHYUDI**

**55107120002**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN  
2010**



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

**PENGARUH RASIO PROFITABILITAS DAN  
VARIABEL MAKROEKONOMI TERHADAP  
TINGKAT RISIKO DAN IMBAL HASIL SAHAM  
PADA SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK  
INDONESIA TAHUN 2004 - 2008**

**KARYA AKHIR**

**DIAJUKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT UNTUK  
MENYELESAIKAN PROGRAM PASCASARJANA PROGRAM  
MAGISTER MANAJEMEN**

**OLEH :**

**JERRY WAHYUDI**

**55107120002**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN  
2010**

## ABSTRACT

*This study aims to determine whether the ratio of macro-economic profitability and have an influence on the level of risk and yields on property sector stocks, either partially or simultaneously. Property sector attractive to be studied because this sector has a different risk characteristics and the sub-prime Mortgage cases have an impact on the world economy.*

*Population research is a public company involved in the property sector in the BEI, and the samples were selected purposively based on the completeness of the available data. The number of samples that meet the requirements based on the data completeness of 19 companies, with data in 2004-2008 period. Measurement of variables yields the number of shares obtained from stock return rate per quarter. As for the stock used to calculate the risk of the stock based on the standard deviation of the yield data shares per quarter (January to March, April-June, July to September, and October-December). To test the influence of profitability and macroeconomic ratio of the level of risk and stock yields, used multiple linear regression analysis.*

*Through the F test showed that the GPM, NWM, ROE, SBI, Inflation, and Exchange Rate jointly do not have a significant impact on the level of risk in real estate stocks. This partial no profitability ratios and macroeconomic variables that significantly affect the risk of stocks. To return the stock, based on the F test results concluded that jointly GPM, NWM, ROE, SBI, Inflation, and Exchange Rate has an influence on the yield rate of shares in the property sector. Partially GPM, ROE, SBI, and inflation has no effect on the yield rate of shares seen from the significance values calculated  $T_{GPM, ROE, SBI, and Inflation} > 0.05$ , but the independent variables and Exchange NWM has an influence on the yield rate of shares seen from T significance value calculated  $NWM and Exchange < 0.05$ .*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah rasio profitabilitas dan makro ekonomi memiliki pengaruh terhadap tingkat risiko dan imbal hasil saham sektor properti, baik secara parsial maupun secara simultan. Sektor properti menarik untuk dikaji karena sektor ini memiliki karakteristik risiko yang berbeda dan adanya kasus subprime mortgage yang telah membawa dampak pada perekonomian dunia.

Populasi penelitian adalah perusahaan publik yang termasuk dalam sektor properti di BEI, dan sampel dipilih secara purposive berdasarkan kelengkapan data yang tersedia. Jumlah sampel yang memenuhi syarat berdasarkan kelengkapan data sebanyak 19 perusahaan, dengan data kurun waktu tahun 2004-2008. Pengukuran variabel imbal hasil saham diperoleh dari jumlah tingkat return saham per triwulan. Sementara untuk menghitung risiko saham digunakan standard deviasi saham berdasarkan data imbal hasil saham per triwulan (Januari-Maret, April-Juni, Juli-September, dan Oktober-Desember). Untuk menguji pengaruh rasio profitabilitas dan makroekonomi terhadap tingkat risiko dan imbal hasil saham, digunakan analisa regresi linier berganda.

Melalui uji F menunjukkan bahwa GPM, NWM, ROE, SBI, Inflasi, dan Kurs secara bersama-sama tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap tingkat risiko saham pada sektor properti. Secara parsial tidak ada rasio profitabilitas dan variable makroekonomi yang secara signifikan berpengaruh terhadap risiko saham. Untuk return saham, berdasarkan hasil uji F menyimpulkan bahwa secara bersama-sama GPM, NWM, ROE, SBI, Inflasi, dan Kurs memiliki pengaruh terhadap tingkat imbal hasil saham pada sektor properti. Secara parsial GPM, ROE, SBI, dan Inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap tingkat imbal hasil saham terlihat dari nilai signifikansi T hitung GPM, ROE, SBI, dan Inflasi  $> 0.05$ , namun variabel bebas NWM dan Kurs memiliki pengaruh terhadap tingkat imbal hasil saham terlihat dari nilai signifikansi T hitung NWM dan Kurs  $< 0.05$ .

## **PENGESAHAN**

Judul : **Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Variabel Makroekonomi terhadap Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti Di Bursa Efek Indonesia 2004-2008**

Bentuk Karya Akhir : Riset Bisnis

Nama : Jerry Wahyudi

NIM : 55107120002

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : 24 Februari 2010

**Mengesahkan**

**Ketua Program Studi  
Magister Manajemen**



**Ir. Har Adi Basri, MEd, Ph.D**

**Pembimbing**



**DR. Wiwik Utami, MS, Ak**

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam karya akhir ini :

**Judul** : **Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Variabel Makroekonomi terhadap Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti Di Bursa Efek Indonesia 2004-2008**

**Bentuk Karya Akhir** : Riset Bisnis

**Nama** : Jerry Wahyudi

**NIM** : 55107120002

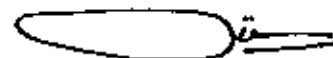
**Program** : Pascasarjana Program Magister Manajemen

**Tanggal** : 24 Februari 2010

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, 24 Februari 2010



**Jerry Wahyudi**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan rasa puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya akhir ini.

Penulisan karya akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan mata Program Magister Management Jurusan Manajemen Keuangan di Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari bahwa penulisan karya akhir ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan masukan-masukan berupa saran maupun kritikan untuk penyempurnaan penulisan karya akhir ini, sehingga karya akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Penyusunan karya akhir ini tidak mungkin dapat selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. Ir. H.Suharyadi, MS.; selaku Rektor dari Universitas Mercu Buana
2. Ir. Dana Santoso, M.Eng.SC, Ph.D.; selaku Direktur Program Magister Manajemen dari Universitas Mercu Buana
3. DR. Wiwik Utami, MS, Ak.; selaku Wakil Direktur Program Magister Manajemen dari Universitas Mercu Buana dan merupakan

Pembimbing materi yang telah dengan penuh kesabaran membimbing penulis hingga selesai karya akhir ini.

4. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang telah memberikan ilmu-ilmu kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Mercu Buana
5. Seluruh Pimpinan dan staf akademik Universitas Mercu Buana atas segala partisipasinya dalam mengurus segala keperluan yang menyangkut tentang karya akhir ini.
6. Papa dan sanak saudara yang telah memberikan kesempatan dan kasih yang teramat besar dalam penyusunan tugas ini, dimana selama ini telah memberikan bimbingan dan dukungan kepada penulis.
7. Teman-teman tercinta yang berada di dalam maupun luar kampus atas bantuan, dorongan semangat, kasih dan kepercayaan selama ini.

Akhir kata penulis berharap bahwa tugas mandiri ini dapat berguna bagi penulis dan pihak-pihak lain yang membutuhkan.

Jakarta, 24 Februari 2010

Jerry Wahyudi



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRACT</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GRAFIK</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xix</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Maksud dan Tujuan Penyusunan Karya Akhir.....	3
1.4 Manfaat dan Kegunaan Karya Akhir .....	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	5

## **BAB II. DESKRIPSI PERUSAHAAN**

2.1	Pasar Modal Indonesia.....	8
2.1.1	Sejarah Pasar Modal Indonesia.....	8
2.1.2	Visi dan Misi Pasar Modal Indonesia.....	11
2.1.3	Struktur Pasar Modal Indonesia.....	12
2.1.4	Produk Dari Pasar Modal.....	13
2.1.5	Mekanisme Perdagangan.....	14
2.2	Gambaran Umum Perusahaan Sektor Properti.....	18

## **BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN & HIPOTESA**

3.1	Pasar Modal.....	28
3.1.1	Saham.....	29
3.1.2	Indeks Harga Saham.....	30
3.1.3	Risiko dan Imbal Hasil.....	34
3.2	Laporan Keuangan.....	36
3.2.1	Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan.....	37
3.2.2	Tujuan Laporan Keuangan.....	39
3.2.3	Jenis Laporan Keuangan.....	40
3.2.3.1	Neraca.....	40
3.2.3.2	Laporan Laba rugi.....	49
3.2.3.3	Laporan Arus Kas.....	50
3.2.3.4	Laporan Perubahan Ekuitas.....	52
3.2.4	Keterbatasan Laporan Keuangan.....	54

3.3	Analisa Rasio Keuangan	55
3.3.1	Rasio Likuiditas	56
3.3.2	Rasio Solvabilitas	57
3.3.3	Rasio Aktivitas	58
3.3.4	Rasio Profitabilitas	61
3.4	Tingkat Suku Bunga (SBI)	63
3.5	Inflasi	64
3.6	Kurs Valuta Asing	65
3.7	Penelitian Terdahulu	67
3.8	Rerangka Pemikiran	69
3.9	Hipotesis	70

#### **BAB IV. METODOLOGI RISET**

4.1	Objek Riset	71
4.2	Metode Riset	71
4.3	Variabel dan Pengukuran	72
4.4	Populasi dan Pemilihan Sampel	73
4.5	Metode pengumpulan data	74
4.6	Metode Analisis	74
4.6.1	Model Regresi Linear Berganda	74
4.6.2	Uji Asumsi Klasik	75
4.6.2.1	Uji Normalitas	75
4.6.2.2	Uji Multikolinearitas	76

4.6.2.3	Uji Autokorelasi.....	77
4.6.2.4	Uji Heterokedastisitas.....	79
4.6.3	Uji Hipotesis.....	80
4.6.3.1	Uji Ketepatan Model (Uji F).....	80
4.6.3.2	Uji Koefisien Regresi (Uji t).....	81
4.6.4	Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	82

## **BAB V. HASIL DAN PENELITIAN**

5.1	Pengujian Model Regresi Linear Berganda terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	84
5.1.1	Analisa Deskriptif Variabel Bebas Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	84
5.1.2	Uji Asumsi Klasik Variabel Bebas Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	91
5.1.2.1	Uji Normalitas.....	91
5.1.2.2	Uji Multikolinearitas.....	93
5.1.2.3	Uji Autokorelasi.....	94
5.1.2.4	Uji Heterokedastisitas.....	95
5.1.3.	Uji Hipotesis Model Regresi Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	97
5.1.3.1	Uji F Model Regresi Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	97

5.1.3.2	Uji T Model Regresi Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	99
5.1.4.	Model Regresi Linear Berganda Tingkat Risiko Saham Properti.....	103
5.2	Pengujian Model Regresi Linear Berganda terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	105
5.2.1	Analisa Deskriptif Variabel Bebas Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	105
5.2.2	Uji Asumsi Klasik Variabel Bebas Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	107
5.2.2.1	Uji Normalitas.....	107
5.2.2.2	Uji Multikolinearitas.....	108
5.2.2.3	Uji Autokorelasi.....	109
5.2.2.4	Uji Heterokedastisitas.....	111
5.2.3	Uji Hipotesis Model Regresi Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	112
5.2.3.1	Uji F Model Regresi Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	112
5.2.3.2	Uji T Model Regresi Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	115
5.2.4	Model Regresi Linear Berganda Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	118

5.3	Pembahasan Model Regresi Linear Berganda	
	Tingkat Risiko Dan Imbal Hasil Saham Properti.....	120
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>		
6.1	Kesimpulan.....	129
6.2	Rekomendasi.....	131
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>132</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>133</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>		<b>146</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	: Critical Regions dari Hasil Pengujian Durbin Watson.....	78
Tabel 5.1	: Hasil Analisa Deskriptif terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	85
Tabel 5.2	: Hasil Uji Multikolinearitas terhadap Tingkat Risiko Saham Properti .....	93
Tabel 5.3	: Hasil Uji Autokorelasi terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	94
Tabel 5.4	: Hasil Uji F atau Uji Anova Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	98
Tabel 5.5	: Koefisien Determinasi Variabel Bebas Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	99
Tabel 5.6	: Hasil Uji T Terhadap Model Tingkat Risiko Saham Properti.....	101
Tabel 5.7	: Pengujian Model Regresi Linear Berganda Variabel Bebas Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	103
Tabel 5.8	: Hasil Analisa Deskriptif terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	106
Tabel 5.9	: Hasil Uji Multikolinearitas terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti .....	109
Tabel 5.10	: Hasil Uji Autokorelasi terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	110
Tabel 5.11	: Hasil Uji F atau Uji Anova Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	113

<b>Tabel 5.12</b>	<b>: Koefisien Determinasi Variabel Bebas Terhadap</b>	
	<b>Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....</b>	<b>114</b>
<b>Tabel 5.13</b>	<b>: Hasil Uji T Terhadap Model Tingkat Imbal Hasil</b>	
	<b>Saham Properti.....</b>	<b>116</b>
<b>Tabel 5.14</b>	<b>: Pengujian Model Regresi Linear Berganda Variabel Bebas</b>	
	<b>Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....</b>	<b>118</b>



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Struktur Pasar Modal Indonesia.....	12
Gambar 2.2	: Proses Pelaksanaan Perdagangan Di Bursa.....	17
Gambar 2.3	: Proses Pelaksanaan Perdagangan Secara Remote.....	17
Gambar 3.1	: Rerangka Pemikiran.....	69
Gambar 3.2	: Model Analisis Dalam Riset.....	70
Gambar 4.1	: Uji Autokorelasi.....	79
Gambar 5.1	: Uji Normalitas terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	92
Gambar 5.2	: Hasil Durbin Watson Variabel Bebas terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	95
Gambar 5.3	: Scatterplot Variabel Bebas Terhadap Tingkat Risiko Saham Properti.....	96
Gambar 5.4	: Uji Normalitas terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	108
Gambar 5.5	: Hasil Durbin Watson Variabel Bebas terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	110
Gambar 5.6	: Scatterplot Variabel Bebas Terhadap Tingkat Imbal Hasil Saham Properti.....	112

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 5.1	: Tingkat GPM.....	86
Grafik 5.2	: Tingkat NWM.....	87
Grafik 5.3	: Pertumbuhan IHSG BEI (%).....	87
Grafik 5.4	: Tingkat ROE.....	88
Grafik 5.5	: Tingkat SBI.....	89
Grafik 5.6	: Tingkat Inflasi.....	90
Grafik 5.7	: Kurs USD.....	91
Grafik 5.8	: Perbandingan GPM dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	121
Grafik 5.9	: Perbandingan NWM dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	123
Grafik 5.10	: Perbandingan ROE dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	124
Grafik 5.11	: Perbandingan SBI dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	126
Grafik 5.12	: Perbandingan Inflasi dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	127
Grafik 5.13	: Perbandingan Kurs dengan Tingkat Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	128

## DAFTAR SINGKATAN

SM	= <i>Subprime Mortgage</i> .....	1
KPR	= Kredit Pemilikan Rumah.....	1
PMA	= Penanam Modal Asing.....	2
GPM	= <i>Gross Profit Margin</i> .....	3
NWM	= <i>Net Worth Margin</i> .....	3
ROE	= <i>Return On Equity</i> .....	3
SBI	= Sertifikat Bank Indonesia.....	3
BAPEPAM	= Badan Pelaksana Pasar Modal.....	9
BEJ	= Bursa Efek Jakarta.....	9
BES	= Bursa Efek Surabaya.....	10
BPI	= Bursa Pararel Indonesia.....	10
PPUE	= Persatuan Perdagangan Uang dan Efek.....	10
PAKDES	= Paket Desember.....	10
JATS	= <i>Jakarta Automated Trading System</i> .....	11
BEI	= Bursa Efek Indonesia.....	14
IHSG	= Index Harga Saham Gabungan.....	31
JII	= <i>Jakarta Islamic Index</i> .....	31
SGA	= <i>Selling, General and Administration</i> .....	50
DER	= <i>Debt to Equity Ratio</i> .....	57

TAR	= <i>Total Debt to Total Assets Ratio</i> .....	58
ROA	= <i>Return On Asset</i> .....	62
ROI	= <i>Return On Investment</i> .....	62
VIF	= <i>Variance Inflationary Factor</i> .....	76

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Perusahaan Dalam Penelitian.....	134
Lampiran 2	: Daftar Makroekonomi Dalam Penelitian.....	135
Lampiran 3	: Daftar Risiko dan Imbal Hasil Saham Properti.....	137