

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR FUNDAMENTAL
DAN PENGARUHNYA TERHADAP HARGA SAHAM
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2009-2013**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Manajemen**



**SARAH YOLANDA VERONICA SIANIPAR
1111001011**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2015**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Sarah Yolanda Veronica Sianipar
NIM : 1111001011
Tanda Tangan :
Tanggal : 24 Agustus 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Sarah Yolanda Veronica Sianipar
NIM : 1111001011
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor Fundamental Dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Tercatat Di BEI Periode 2009-2013

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Anon Kuswardono, S.E., M.B.A. (.....)

Penguji I : Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si. (.....)

Penguji II : Trees T. Kusumawardani, S.E., M.M. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Agustus 2015

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Sarah Yolanda Veronica Sianipar
NIM : 1111001011
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Faktor-Faktor Fundamental Dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Tercatat Di BEI Periode 2009-2013

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Agustus 2015

Yang menyatakan,

(Sarah Yolanda Veronica Sianipar)

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, oleh karena berkat dan kasih karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Fundamental Dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI Periode 2009-2013” sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan di program studi manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.

Selama proses penyusunan tugas akhir ini, penulis memperoleh banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Anon Kuswardono, S.E., M.B.A selaku dosen pembimbing tugas akhir, yang telah memberi masukan dan bantuan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
2. Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si selaku Ketua Program Studi Manajemen sekaligus sebagai dosen pembahas proposal tugas akhir yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan masukan dan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
3. Trees T. Kusumawardani, S.E., M.M selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu untuk memberi arahan dan masukan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
4. Muchsin Saggaf Shihab, M.Sc., MBA, Ph.D selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan arahan dan masukan mulai dari awal proses perkuliahan semester pertama hingga akhir perkuliahan.
5. Tri Susanto, S.E., M.T selaku dosen statistik yang memberikan masukan dan bantuan dalam pengolahan data tugas akhir ini.
6. Kedua orangtua yang selalu *memberikan* cinta dan *kasih* sayang, doa, dukungan moral dan materil, yang juga membimbing dan memberi semangat yang tak hentinya kepada penulis selama perjalanan hidup penulis, juga kepada David dan Novi selaku abang dan adik serta Tante yang membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini agar penulis mendapatkan yang terbaik.

7. Sahabat-sahabat, Dian Natalia, Solihin, Kikie, Anis, Khoi, Dahlia dan Riris, terimakasih atas semangat dan dukungan yang telah diberikan, juga kepada semua teman manajemen angkatan 2011, adik tingkat dan kakak tingkat yang bersedia memberikan semangat dan bantuan dalam penyusunan tugas akhir ini.
8. Teman-teman magang MNC Securities, Dea, Tiwi, Bram, Nazih, Rama, Heru, Reza, Mas Wim Alfatih dan Mas Gilang yang selalu memberikan masukan dan motivasi dalam penyelesaian tugas akhir ini. Serta kepada Givens, Riani, Milza, Diana, Tere, Gris, Yosephine, dan Bintang yang setia menyemangati dan membantu selama proses penyusunan tugas akhir.
9. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan kepada penulis, serta selalu menyemangati penulis.

Jakarta, 24 Agustus 2015

Sarah Yolanda Veronica Sianipar

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR FUNDAMENTAL DAN PENGARUHNYA
TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2009-2013**

Sarah Yolanda Veronica Sianipar¹

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor fundamental dan pengaruhnya terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2009-2013. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah faktor makroekonomi dan mikroekonomi. Variabel makroekonomi yang digunakan adalah inflasi dan *BI rate*. Sedangkan variabel analisis mikro perusahaan adalah *gross profit margin*, *return on equity*, *debt to equity ratio*, *price earning ratio*. Penelitian ini dilakukan melalui beberapa pengujian yaitu uji normalitas dan uji hipotesis untuk melihat hubungan antara variabel independen dan dependen baik secara parsial maupun simultan. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa secara parsial inflasi, *BI rate*, *return on equity* dan *price earning ratio* berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan *gross profit margin* dan *debt to equity ratio* tidak berpengaruh signifikan. Namun secara simultan atau bersama-sama seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Kata kunci : *Faktor Fundamental, Faktor Makroekonomi, Faktor Mikroekonomi, Harga Saham*

¹ Mahasiswa Program Studi Manajemen Universitas Bakrie

**FUNDAMENTAL FACTORS ANALYSIS AND ITS EFFECT ON STOCK
PRICE OF PROPERTY COMPANIES LISTED IN BEI
PERIOD 2009-2013**

Sarah Yolanda Veronica Sianipar¹

ABSTRACT

This research aimed to analyze fundamental factors and their effects on stock price of the property companies period 2009-2013. Variables used in this research are the macroeconomic and micro factors of corporation. Indicators of macroeconomic variables used in this research are inflation and BI rate. While the indicator of micro analysis of company variables used are gross profit margin, return on equity, debt to equity ratio, price earning ratio. Analysis tools through normality test and test hypotheses to know the relationship between independent and dependent variables either partially or simultaneously. Result of this research, partially show that inflation, BI rate, return on equity dan price earning ratio have significant effects on stock price. Whereas gross profit margin and debt to equity ratio have not significant effects on stock price. However, simultaneously for all independent variables have significant effects on stock price.

Keyword : *Fundamental Factor, Macroeconomic Factor, Microeconomic Factor, Stock Price*

¹ Student of Universitas Bakrie, Management Major

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
 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 TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1.1 Perkembangan Industri Properti	14
2.1.2 Pasar Modal	16
2.1.3 Investasi	17
2.1.4 Harga Saham.....	18
2.1.5 Laporan Keuangan.....	20
2.1.6 Faktor Fundamental	23
2.1.7 Faktor Makroekonomi	24
2.1.7.1 Inflasi.....	24

2.1.7.2 BI rate	26
2.1.8 Analisis Sektoral.....	27
2.1.9 Faktor Mikroekonomi.....	29
2.1.9.1 Gross profit margin	29
2.1.9.2 Return on equity.....	30
2.1.9.3 Debt to equity ratio	31
2.1.9.4 Price earning ratio	33
2.2 Penelitian Terdahulu	33
2.3 Konsep Penelitian.....	36
2.4 Formulasi Hipotesis	37
 BAB III METODE PENELITIAN	 40
3.1 Populasi dan Sampel Penelitian.....	40
3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	41
3.3 Operasionalisasi Variabel Penelitian	42
3.4 Teknik Analisis Data.....	44
3.4.1 Statistik Deskriptif	44
3.4.2 Metode Analisis Linier Berganda	45
3.4.2.1 Jenis-Jenis Model Regresi.....	46
3.4.2.2 Pemilihan Model	48
3.4.3 Uji Asumsi Klasik.....	49
3.4.3.1 Uji Normalitas.....	50
3.4.4 Pengujian Hipotesis	50
3.4.4.1 Uji t (Uji Parsial).....	50
3.4.4.2 Uji F (Uji Simultan)	52
3.4.5 Koefisien Determinasi (R^2)	52
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	 53
4.1 Gambaran Umum Penelitian	53
4.1.1 Inflasi	55
4.1.2 BI rate	55
4.1.3 Gross Profit Margin.....	57

4.1.4 <i>Return On Equity</i>	60
4.1.5 <i>Debt to Equity Ratio</i>	62
4.1.6 <i>Price Earning Ratio</i>	64
4.1.7 Harga Saham.....	67
4.2 Analisis Data.....	69
4.2.1 Statistik Deskriptif	69
4.3 Pemilihan Model	71
4.4 Uji Asumsi Klasik	73
4.4.1 Uji Normalitas.....	73
4.4.2 Uji Hipotesis	74
4.4.2.1 Uji t (Uji Parsial)	76
4.4.2.2 Uji F (Uji Simultan).....	79
4.4.3 Koefisien Determinasi (R^2).....	80
4.5 Pembahasan Hasil Penelitian.....	80
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN	 85
5.1 Simpulan.....	85
5.2 Saran	85
 DAFTAR PUSTAKA.....	 88

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pendapatan Domestik Bruto ASEAN.....	4
Tabel 2.1 Indeks Harga Saham Properti 2006-2013.....	14
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 3.1 Daftar Nama Perusahaan (Sampel).....	41
Tabel 3.2 Operasionalisasi Variabel.....	44
Tabel 4.1 Proses Seleksi Sampel Penelitian	54
Tabel 4.2 Sampel Perusahaan Terpilih	54
Tabel 4.3 Rata-Rata Inflasi	55
Tabel 4.4 Rata-Rata BI <i>rate</i>	56
Tabel 4.5 <i>Gross Profit Margin</i> Tahun 2009-2013.....	57
Tabel 4.6 <i>Return on Equity</i> Tahun 2009-2013	60
Tabel 4.7 <i>Debt to Equity Ratio</i> Tahun 2009-2013	62
Tabel 4.8 <i>Price Earning Ratio</i> Tahun 2009-2013.....	65
Tabel 4.9 Harga Saham Perusahaan Properti Tahun 2009-2013.....	67
Tabel 4.10 Statistik Deskriptif.....	69
Tabel 4.11 <i>Fixed Effect Test</i>	71
Tabel 4.12 <i>Random Effect Test</i>.....	72
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Regresi.....	74
Tabel 4.14 Hasil Uji <i>t</i>	77
Tabel 4.15 Hasil Uji <i>F</i>	79
Tabel 4.16 Nilai R^2	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 <i>Indonesia Stock Exchanges Indices (Property)</i> Tahun 2009	3
Gambar 1.2 Pertumbuhan Ekonomi Asean (2002-2012)	5
Gambar 2.1 Tingkat Inflasi Indonesia (2008-2012)	25
Gambar 2.2 <i>Indonesia Stock Exchanges Indices (Property)</i> Tahun 2010	28
Gambar 2.3 <i>Indonesia Stock Exchanges Indices (Property)</i> Tahun 2012	28
Gambar 2.4 <i>Indonesia Stock Exchanges Indices (Property)</i> Tahun 2013	29
Gambar 2.5 Konsep Penelitian	36
Gambar 4.1 Pergerakan Inflasi tahun 2009-2013	55
Gambar 4.2 Pergerakan BI <i>rate</i> tahun 2009-2013	56
Gambar 4.3 GPM 12 Perusahaan (2009-2013).....	58
Gambar 4.4 Pergerakan Rata-Rata GPM Dalam 5 Tahun	59
Gambar 4.5 Rata-Rata GPM Dalam 5 Tahun	59
Gambar 4.6 Pergerakan Rata-Rata ROE Dalam 5 Tahun	61
Gambar 4.7 Rata-Rata ROE Dalam 5 Tahun	61
Gambar 4.8 DER Perusahaan Properti 2009-2013.....	63
Gambar 4.9 Rata-Rata DER per Perusahaan Dalam 5 Tahun	63
Gambar 4.10 Pergerakan Rata-Rata DER Dalam 5 Tahun	64
Gambar 4.11 Pergerakan Rata-Rata PER Dalam 5 Tahun.....	66
Gambar 4.12 Rata-Rata PER Perusahaan Dalam 5 Tahun.....	66
Gambar 4.13 Rata-Rata Harga Saham per Perusahaan Dalam 5 Tahun	68
Gambar 4.14 Rata-Rata Harga Saham Dalam 5 Tahun	68
Gambar 4.15 Uji Normalitas.....	73

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I.....	92
Lampiran II.....	94
Lampiran III.....	96
Lampiran IV.....	97
Lampiran V.....	100