

**PENGARUH FUNDAMENTAL PERUSAHAAN DAN SUKU BUNGA
TERHADAP RETURN SAHAM INDUSTRI *REAL ESTATE AND*
PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA**

S K R I P S I

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Jurusran Manajemen



Oleh:

RENY SEPTIANA
NIM : 2011210777

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2015**

**PENGARUH FUNDAMENTAL PERUSAHAAN DAN SUKU BUNGA
TERHADAP RETURN SAHAM INDUSTRI REAL ESTATE AND
PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA**

Diajukan oleh :

RENY SEPTIANA

NIM : 2011210777

Skripsi ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,
Tanggal : .../.../2015



(Dr. Muazaroh, S.E., M.T)

S K R I P S I

PENGARUH FUNDAMENTAL PERUSAHAAN DAN SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM INDUSTRI REAL ESTATE AND PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun oleh

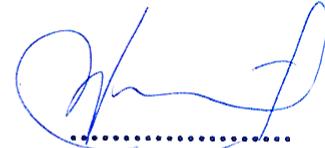
RENY SEPTIANA

2011210777

Dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi
pada tanggal 10 - 02 - 2015

Tim Penguji

Ketua : **(Dr. Dra.Ec. Wiwik Lestari, M.Si)**



Sekretaris : **(Dr. Muazaroh, S.E., M.T)**



Anggota : **(Dra.Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.S)**



PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Reny Septiana
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26 September 1993
N.I.M : 2011210777
Jurusan : Manajemen
Program Pendidikan : Strata 1
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul : Pengaruh Fundamental Perusahaan dan Suku Bunga
Terhadap *Return* Saham Industri *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia

Disetujui dan diterima baik oleh :

Ketua Program Sarjana Manajemen

Tanggal : 06 Maret 2015



(Dr. Muazaroh, S.E., M.T.)

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 06 Maret 2015



(Dr. Muazaroh, S.E., M.T.)

MOTTO

*Yakinlah, bahwa semakin sulit perjuanganmu
maka akan semakin besar kemenanganmu*

&

*A person who never made a mistake
Never tried anything new
-Albert Einstein-*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahhirobbil alamin, akhirnya aku bisa sampai dititik finish. Rasa syukur yang tak terhingga besarnya, atas ikhtiarku selama ini skripsi selesai juga dan membuatkan hasil yang memuaskan. Hasil skripsi ini buat aku excited banget. Halaman yang satu ini memang dibuat khusus untuk orang-orang yang selama ini banyak membantuku, menyemangati, mendukung and everything else yang intinya selalu ada buat aku. Terima kasihku aku persembahkan kepada :

- ♥ Pertama-tama terima kasih kepada Allah SWT atas karunia dan rakhmat-Nya, akhirnya skripsi ini bisa selesai bisa sidang dan lulus tepat waktu. Syukur Alhamdulillah ya Allah, terima kasih banyak sudah mendengarkan dan mengabulkan doa-doaku ☺
- ♥ Kedua orangtuaku dan adekku tersayang yang selama ini sudah banyak menolongku, memberiku saran terbaik, menyemangatiku, mendukungku, jadi sahabat dan best partnerku. Akhirnya pakbu, anakmu ini sudah punya gelar S.E dibelakang nama. Pemberian dan pengorbanan bapak ibu begitu luar biasa, anakmu ini akan berusaha untuk membuat kalian bangga punya anak seperti aku. Tenang pakbu perjuanganku belum berakhir sampai disini kok, masih banyak cita-citaku yang harus aku capai. Aku bersyukur bisa berada dan menjadi bagian dari kehidupan kalian orang-orang hebatku. Love you so much :-* {{}}.
- ♥ Eyang-eyangku, bude pakdeku, tante omku, mas-mas dan adek-adek sepupuku terima kasih atas dukungan dan doanya selama ini.
- ♥ Ibuku kedua dikampus (Bu Muaz) yang sudah banyak luangin waktu, ngorbanin pikiran dan tenaganya buat ngasih bimbingan dan arahan demi selesainya skripsiku ini.
- ♥ Terima kasih juga buat Bu Yani, Bu Ulfie, Pak Basuki yang ikut kasih support aku.
- ♥ Temen lamaku SMA, sahabatku yang sudah jadi bagian dari keluargaku juga (Nitong alias Nita), makasih ya sudah bantu doa dan kasih support temenmu ini ☺ {{}}.

- ♥ **My bodyguard, hihiji** (**Synto, Harun, Ferdi, Assad, Wisnu**). Entah mau bilang kayak gimana sama kalian, intinya aku terima kasih banget sama kalian. Kalian sudah jadi temen, sahabat, partner bahkan bodyguard buat aku meskipun kalian terkadang rada nyebelin gara-gara seneng ngerjain aku 😊. Buat Harun makasih ya sudah mau aku riwehin buat anter jemput aku kalau berangkat ke kampus maupun hangout semenjak ada insiden ini. Buat Synto si kembarannya Kunto Aji makasih juga yang selama ini sering ngingetin aku dan kamu juga yang jadi provokator ngasih nama panggilan aku dengan sebutan "Bu Us". Buat Ferdi si temen cowok yang rada manja makasih juga ya sudah sering nemenin ngobrol kalau kita sama-sama nganggurnya. Buat Assad si temen cowok yang mesti ngatain aku bawel kayak emak-emak makasih juga ya. Buat Wisnu si temen cowok yang rada cuek makasih juga ya cantik, kamu cepet nyusulin kita-kita ya buat dapat gelar S.Enya. Terima kasih buat kebersamaannya selama ini, mulai dari sekelas sampek semester tua begini, hangout, macem-macem wes 😊 {{}})
- ♥ **Temen satu bimbingan** (**Ridha, Agustin, Damie, Mbak Dhenok, Mbak Febri, Cici, Greffy, Nur, Nenny, Nidia**), makasih juga ya selama ini sama-sama saling bantu dan saling kasih support.
- ♥ **Buat my Twins** (**Renny, A**) yang sebenarnya cuma kembar nama aja hihi, **Mayank, Vina, Kartika, Putu, Agil, Rommy, mas Fahmi, dek Icha, dek Alin, sama dek Natih** makasih juga buat supportnya selama ini dan doanya juga.
- ♥ **My Second Family "HMJM"**, terima kasih sudah jadi bagian keluargaku juga. Keluarga yang mengajari banyak hal entah soal organisasi maupun diluar organisasi. Terima kasih buat kepengurusan periode 1112 & 1213 dan sekret yang sudah jadi basecamp selama ini, entah untuk sesi curhat, rumpik, karaokean, rapat, ngerjain tugas ormawa maupun kuliah, numpang ngeprint tugas, jadi tempat tidur darurat, everything 😊.
- ♥ **Dosen STIE Perbanas Surabaya**, terima kasih sudah memberikan ilmunya selama aku jadi mahasiswa.
- ♥ **Perpustakaan**, terima kasih sudah menyediakan banyak referensi untuk mengisi materi skripsiku ini.
- ♥ **Pak satpam yang jagain motor mahasiswa** (**Pak Budi Cs**) haha, makasih loh pak sudah jagain motorku selama parkir di Perbanas, jagain titipan helmku, nyariin tempat parkir istimewa, bantuin ngluarin motorku juga kalau sudah kecepit.

- ♥ **Semua pihak yang sudah ikut bantu dan kasih support selama ini, maafkan namanya tidak bisa disebutin satu-satu disini.**

Terima kasih untuk bantuan, doa, support, kebersamaannya, kesan-kesannya selama ini dan jadi kenangan istimewa untuk 3,5 tahunku ini. Tanpa kalian semua 3,5 tahunku ini tak berarti apa-apa, thank you for everything ☺ ({}). Syukur Alhamdulillah deh pokoknya.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Pengaruh Fundamental Perusahaan dan Suku Bunga Terhadap *Return Saham Industri Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia”. Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program pendidikan Strata Satu (S1) Jurusan Manajemen STIE Perbanas Surabaya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis ini telah mendapatkan banyak bantuan dan petunjuk yang sangat berguna dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T, selaku Dosen Pembimbing dan Ketua Program Studi S1 Manajemen STIE Perbanas Surabaya yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga untuk memberikan bimbingan serta pengarahan kepada penulis demi terselesaikannya skripsi ini.
2. Bapak Lutfi, S.E., M.Fin, selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
3. Ibu Dra.Psi. Tjahjani Prawitowati, M.M, selaku Dosen Wali yang selalu memberikan nasihat, pengarahan, dan bantuan selama proses studi di STIE Perbanas Surabaya.
4. Bapak/Ibu Dosen yang telah mengajar, memberikan ilmu kepada penulis selama menjadi mahasiswa di STIE Perbanas Surabaya.
5. Seluruh Staf Perpustakaan dan Karyawan STIE Perbanas Surabaya atas kerja samanya.

6. Kedua orangtua saya yang selalu memberikan bimbingan, pengarahan, motivasi dan dukungan sampai saat ini.

Penulis menyadari bahwa isi dan cara penyajian ini masih jauh dari yang diharapkan, oleh karena itu segala saran dan kritik dari semuapihak yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Surabaya, 06 Maret 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO & PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK/RINGKASAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah Penelitian.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Sistematika Penulisan Skripsi.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penelitian Terdahulu.....	10
2.2 Landasan Teori	15
2.3 Kerangka Pemikiran	33
2.4 Hipotesis Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
3.1 Rancangan Penelitian	35
3.2 Batasan Penelitian	36
3.3 Identifikasi Variabel	36
3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	37
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	39
3.6 Data dan Metode Pengumpulan Data	40
3.7 Teknik Analisis Data	40
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	49
4.1 Gambaran Subyek Penelitian	49
4.2 Analisis Data	51
4.3 Pembahasan	69
BAB V PENUTUP.....	74
5.1 Kesimpulan.....	74
5.2 Keterbatasan Penelitian	75
5.3 Saran	75
DAFTAR RUJUKAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 : Kriteria Nilai Durbin Watson	43
Tabel 4.1 : Kriteria Pemilihan Sampel	49
Tabel 4.2 : Subjek Penelitian	50
Tabel 4.3 : Analisis Deskriptif	52
Tabel 4.4 : Uji Normalitas	58
Tabel 4.5 : Nilai Tolerance dan VIF	59
Tabel 4.6 : Matrik Korelasi	60
Tabel 4.7 : Uji Autokorelasi	62
Tabel 4.8 : Uji Heteroskedastisitas	63
Tabel 4.9 : Hasil Analisis Regresi Linier Berganda	65

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran	33
Gambar 3.1 : Daerah penolakan pada Uji F	45
Gambar 3.2 : Daerah penolakan Uji t sisi kanan	46
Gambar 3.3 : Daerah penolakan Uji t 2 sisi	47

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Return Saham
- Lampiran 2 : Earning per Share (EPS)
- Lampiran 3 : Return On Equity (ROE)
- Lampiran 4 : Debt to Equity Ratio (DER)
- Lampiran 5 : Price to Book Value (PBV)
- Lampiran 6 : Sensitivitas Suku Bunga
- Lampiran 7 : Hasil Olahan Data SPSS

**THE IMPACT OF COMPANY FUNDAMENTALS AND INTEREST RATE ON
STOCK RETURN OF INDUSTRY REAL ESTATE AND PROPERTY IN
INDONESIA STOCK EXCHANGE**

Reny Septiana
2011210777
renysept.26@gmail.com

ABSTRACT

Return is the result obtained from investments and become one of the motivating factors for investors. Stock returns are influenced by many factors, both fundamental factors (internal) as well as macroeconomic factors. Financial ratios are commonly used to evaluate the performance of the company. This research examines the effect of the company's fundamentals and the interest rate on stock returns of real estate and property industry in Indonesia stock exchange. The sampling technique used was purposive sampling. In this research 38 companies of real estate and property industries had been used as a sample with three years observation (2011-2013). Data analysis techniques used in this research is multiple linear regression. The results of this research indicate that all variables simultaneously have a significant effect on stock returns. Partially, Earnings per Share (EPS), Debt to Equity Ratio (DER), and Price to Book Value (PBV) has a significant effect on stock returns. Return On Equity (ROE) and the interest rate does not have a significant effect on stock returns. Based on R Square it is concluded that all of the independent variable that been used can explained 35,5% stock return variation, meanwhile the rest 64,5% explained by other factors beyond this model.

Keywords : *Earning per Share, Return On Equity, Debt to Equity Ratio, Price to Book Value, Interest Rates and Stock Return.*