

**PENGARUH LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP
RETURN SAHAM PADA SEKTOR REAL ESTATE DAN
PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI) TAHUN 2012-2016**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

**NAMA : HENI GUNIARTI
NIM : 302 14 11 040**

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Prasyarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**

**JURUSAN MANAJEMEN FAKULTAS
EKONOMI UNIVERSITAS BANGKA
BELITUNG**

2018



UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
FAKULTAS EKONOMI
JURUSAN MANAJEMEN

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Heni Guniarti
NIM : 302 14 11 040
Jurusan : Manajemen
Judul Usulan Penelitian : Pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas terhadap *Return Saham* pada Sektor *Real Estate* dan *Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012-2016

Pembimbing Utama

Khairiyansyah, S.E., M.M
NIP. 197903152012121005

Pembimbing Pendamping

Maya Yasnita, S.E., M.Si
NIP. 198605082014042001

Balunjuk, 05 Juni 2018
Ketua Jurusan Manajemen

M. Tanggung, S.E., M.Si
NIP. 196306051990031004

SKRIPSI BERJUDUL

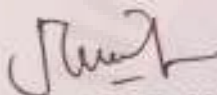
**PENGARUH LEVERAGE DAN PROFITABILITAS
TERHADAP RETURN SAHAM PADA SEKTOR
REAL ESTATE DAN PROPERTRY YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2012-2016**

Yang Diperiapkan dan Disusun Oleh : Heni Guniarti
Nomor Induk Mahasiswa : 302 14 11 040

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 04 Juli 2018 dan telah
ditanyatakan memenuhi syarat diterima

Tim Penguji

Ketua



Erwin, S.E., M.M., Ph.D.
NP. 506507013

Anggota



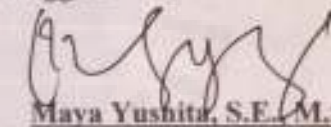
Dian Prihardini W, S.E., M.M
NIP. 198207222014042002

Anggota



Khairiyansyah, S.E., M.M
NIP. 197903152012121005

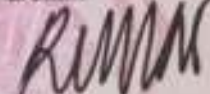
Anggota



Mava Yushita, S.E., M.Si
NIP. 198605082014042001

Balunijuk, 10 Juli 2018
Universitas Bangka Belitung
Fakultas Ekonomi
Jurusan Manajemen

Dekan



Dr. Reniati, S.E., M.Si.
NP. 507206007

Ketua Jurusan Manajemen



M. Tanggung, SE., M.Si.
NIP. 196306051990031004

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

"Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi yang berjudul : **PENGARUH LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PADA SEKTOR REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2012-2016** ini, tidak terdapat karya sebelumnya yang pernah dilakukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi dan apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman atau sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku".

Balunjuk, 05 Juni 2018

Penulis,




Heni Guniarti

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

"Tidak ada kata terlambat dalam melakukan sesuatu didalam kehidupan ini, selagi kita mempunyai niat yang tulus, tekad yang kuat, usaha yang keras, serta doa yang tiada henti, maka apapun keinginan dan cita-cita kita tidak mustahil ada digengaman kita"

-(Heni Guniarti)-

Persembahan :

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Mak ku (**Suhartina**) dan Ayah ku (**Mustar**) tercinta yang senantiasa memberikan doa dan motivasi, selalu menjadi semangatku untuk melangkah lebih maju dan lebih baik dari hari-hari sebelumnya.
2. Kakakku tersayang **Heri Gunawan** yang selalu memberikan semangat dan nasehat utukku. Kakak iparku **Mariyani** yang selalu mendengar keluhanku. Keponakanku tersayang **Dhea Andhari** dan **Dhelva Saputra** yang selalu menghibur.
3. Sepupuku **Yuni Lestari** dan **Desi Pitasari** yang menemaniku saat pulang kampung.
4. Sahabat-sahabatku **Istiana**, **Maria Sari Boangmanalu**, **Leily Prastika Mulya Sari**, **Indah Safitri**, **Evinia Norena**, **Septi Andriyani**, **Naziah** yang selalu ada disaat suka maupun duka. Temanku **Julia** dan **Fitria Silvinarisqa** serta teman-teman seperjuangan **Manajemen angkatan 2014** yang tak bisa disebutkan satu persatu yang saling menyemangati.
5. Almamaterku tercinta sebagai inspirasi dan tempat untuk menempa pengalaman hidupku, **Universitas Bangka Belitung**.

ABSTRACT

Heni Guniarti. 302.14.11.040. influence of leverage and profitability against the Return of shares In the Real Estate sector and the Property listed on the Indonesia stock exchange Years 2012-2016.

Investment is a commitment of a number of funds or other resources that are done at this time, with the aim of obtaining some future profit called return. One of the most popular investment instruments in the world of capital markets is stocks. In addition to obtaining income in investing, investors need different types of information for investment decision making, ie information that is fundamental and technical. This study aims to determine the effect of leverage and profitability variables on stock returns on real estate and property sector companies listed on the Indonesian stock exchange 2012-2016.

Research method in this research is descriptive and quantitative statistics. Analytical techniques used was multiple linear regression analysis. Sampling using purposive sampling technique is the selection of samples with certain criteria, so the samples obtained in this study as many as 36 companies in the sector of real estate and property listed on the stock stock exchanges of Indonesian in 2012-2016.

The result of this research shows that the leverage (DAR) variables have negative and not significant effect on stock return, from the regression of t count $(-0,761 < 1,65351)$ with sig $0,448 > 0,05$ means H2 is rejected, the result of this research supported by research result Yulianto (2010) that debt to assets ratio (DAR) partially have negative effect and not significant to stock return. The profitability variable (ROA) has a negative and insignificant effect on stock return, from the regression of t count $< t \text{ table } (-0,818 < 1,65351)$ with sig $0,414 > 0,05$ means H3 is rejected, the result is supported by Umrotul Mahmudah research (2016) that ROA partially has a negative and insignificant effect on stock return. The profitability variable (ROE) has a positive and significant effect on stock return, from the regression of tcount $< t \text{ table } (3,150 > 1,65351)$ with sig $0,002 < 0,05$ means H3 accepted, the result of this research is supported by Sri Mangesti Rahayu (2014) that ROE partially has positive and significant effect on stock return. The results of this study indicate that simultaneously leverage and profitability have positive and significant effect to stock return, from result of regression value F count $> F \text{ table } (8,118 > 3,05)$ with sig $0,000 < 0,05$ means H4 accepted, result of this research supported by result of research Dewi (2013) that leverage and profitability simultaneously have positive and significant effect to stock return.

Keywords: Leverage Ratio, Profitable Ratio, Debt to Assets Ratio (DAR), Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Return Stock, BEI

ABSTRAK

Heni Guniarti. 302.14.11.040. Pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap *Return Saham* Pada Sektor *Real Estate* dan *Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016.

Investasi adalah komitmen dari sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa yang akan datang yang disebut *return*. Salah satu instrumen investasi yang paling populer dalam dunia pasar modal adalah saham. Disamping memperoleh pendapatan dalam berinvestasi, investor memerlukan berbagai jenis informasi untuk pengambilan keputusan investasi, yaitu informasi yang bersifat fundamental dan teknikal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel *leverage* dan profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2016.

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah statistik deskriptif dan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda. Pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu pemilihan sampel dengan kriteria tertentu, sehingga didapat sampel dalam penelitian ini sebanyak 36 perusahaan pada sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2016.

Hasil penelitian ini menunjukkan secara parsial bahwa variabel *leverage* (DAR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham, dari hasil regresi nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-0,761 < 1,65351$) dengan *sig* $0,448 > 0,05$ berarti H_2 ditolak, hasil penelitian ini didukung oleh hasil penelitian Yulianto (2010) bahwa *debt to assets ratio* (DAR) secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Variabel profitabilitas (ROA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham, dari hasil regresi nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-0,818 < 1,65351$) dengan *sig* $0,414 > 0,05$ berarti H_3 ditolak, hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Umrotul Mahmudah (2016) bahwa ROA secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Variabel profitabilitas (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham, dari hasil regresi nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,150 > 1,65351$) dengan *sig* $0,002 < 0,05$ berarti H_3 diterima, hasil penelitian ini didukung oleh hasil penelitian Sri Mangesti Rahayu (2014) bahwa ROE secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan *leverage* dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham, dari hasil regresi nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($8,118 > 3,05$) dengan *sig* $0,000 < 0,05$ berarti H_4 diterima, hasil penelitian ini didukung oleh hasil penelitian Dewi (2013) bahwa *leverage* dan profitabilitas secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

Kunci : Rasio *Leverage*, Rasio profitabilitas, *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Return Saham*, BEI

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, anugerah, berkat, serta hidayah-Nya kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “Pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas terhadap *Return Saham* pada Sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016” untuk memperoleh gelar sarjana di Universitas Bangka Belitung.

Dalam penyelesaian penelitian ini, tidak lepas dari bantuan-bantuan dari orang-orang disekitar Penulis yang terus memberikan dukungan kepada Penulis. Maka dari itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Muh. Yusuf, M.Si. selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Ibu Dr. Reniati, S.E.,M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Bangka Belitung.
3. Bapak M. Tanggung, S.E.,M.Si. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Bangka Belitung.
4. Bapak Khairiyansyah, S.E.,M.M. sebagai pembimbing I, yang telah berkenan membimbing seta memberikan arahan kepada Penulis selama proses penelitian dan penyusunan skripsi dilakukan.
5. Ibu Maya Yusnita, S.E.,M.Si. sebagai pembimbing II, yang telah membimbing penulis dan memberikan masukan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini sehingga hasil penelitian skripsi ini menjadi semakin baik.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen beserta staf Pengajar di FE UBB khususnya jurusan Manajemen yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berharga bagi Penulis.

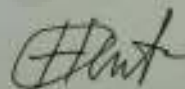
7. Kedua Orang Tuaku tercinta (Mustar dan Suhartina) yang senantiasa memberikan dukungan, kasih sayang dan pengorbanan serta doanya untuk keberhasilanku.
8. Kakakku (Heri Gunawan), kakak iparku (Mariyani), serta keponakan-keponakanku (Dhea Andhari dan Dhelva Saputra) yang selalu menghiburku.
9. Teman-teman satu team KKN XII Desa Namang 2017, sahabat smk yapentob (Anggun Fitriyani, Triana Sari, Sendi Yulinda) serta teman-temanku yang senantiasa memberikan semangat, pelajaran hidup, suka duka dan selalu ada untuk mendengar semua keluh kesahku.
10. Teman-temanku di Manajemen 2 angkatan 2014, empat tahun kita lalu bersama menialani kuliah, suka duka, tawa dan marah kita jalani bersama. Pererat hubungan ini dan jangan lelah berjuang bersama menuntut ilmu dan juga membuat sejarah baru dihidup kita.
11. Senior-seniorku, terima kasih atas pendampingan dan diskusinya.

Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua kalangan yang membutuhkan. Penulis sadar bahwa penelitian ini jauh dari kata sempurna karena banyaknya keterbatasan yang dimiliki oleh Penulis sebagai manusia. Maka dari itu, penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran dari teman-teman pembaca untuk membangun ilmu pengetahuan yang lebih baik lagi. Penulis juga mohon maaf apabila ada kata-kata dalam penelitian ini yang kurang berkenan di hati pembaca. Demikian kata pengantar ini dibuat oleh Penulis.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Balunijuk, 05 Juni 2018

Penulis,



Heni Guniarti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR GRAFIK	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Batasan Masalah	9
1.4 Tujuan Penelitian	9
1.5 Manfaat Penelitian	10
1.6 Sistematika Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1 Definisi Manajemen Keuangan	13
2.1.1 Ruang Lingkup Manajemen Keuangan	13
2.1.2 Tujuan Manajemen Keuangan	14
2.2 Pasar Modal	15

2.2.1	Peranan Pasar Modal	16
2.2.2	Jenis-Jenis Pasar Modal	17
2.3	Investasi	18
2.3.1	Jenis-Jenis Investasi	18
2.3.2	Tujuan Investasi	19
2.4	Pengertian <i>Return</i> Saham	20
2.4.1	Jenis-Jenis <i>Return</i> Saham	20
2.4.2	Komponen <i>Return</i> Saham	21
2.4.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi <i>Return</i> Saham	22
2.5	Analisis Laporan Keuangan	23
2.5.1	Jenis-Jenis Laporan Keuangan	24
2.5.2	Tujuan dan Manfaat Analisis Laporan Keuangan	24
2.6	Analisis Rasio Keuangan	25
2.7	Rasio <i>Leverage</i>	26
2.7.1	<i>Debt to Assets Ratio</i> (DAR)	26
2.8	Rasio Profitabilitas	27
2.8.1	<i>Return On Assets</i> (ROA)	28
2.8.2	<i>Return On Equity</i> (ROE)	28
2.9	Penelitian Terdahulu	29
2.10	Kerangka Pemikiran	33
2.10.1	Pengaruh <i>Leverage</i> (DAR) terhadap <i>Return</i> Saham	33
2.10.2	Pengaruh Profitabilitas terhadap <i>Return</i> Saham	35
2.10.2.1	Pengaruh ROA terhadap <i>Return</i> Saham	35
2.10.2.2	Pengaruh ROE terhadap <i>Return</i> Saham	35
2.10.3	Pengaruh <i>Leverage</i> dan Profitabilitas terhadap <i>Return</i> Saham	36
2.11	Hipotesis	36

BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Pendekatan Penelitian	38
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	38
3.3 Populasi dan Sampel	39
3.3.1 Populasi	39
3.3.2 Sampel	40
3.4 Metode Pengumpulan Data	41
3.4.1 Jenis Data	41
3.4.2 Teknik Pengumpulan Data	42
3.5 Definisi Operasional Variabel	42
3.5.1 Definisi Operasional	42
3.6 Teknik Analisis Data	44
3.6.1 Analisis Deskriptif Statistik	44
3.6.2 Uji Asumsi Klasik	44
3.6.2.1 Uji Normalitas	44
3.6.2.2 Uji Multikolinearitas	45
3.6.2.3 Uji Heteroskedastisitas	45
3.6.2.4 Uji Autokorelasi	46
3.6.3 Analisis Regresi Berganda	46
3.6.4 Uji Signifikan Parsial (Uji t)	47
3.6.5 Uji Simultan (Uji F)	47
3.6.6 Analisis Koefisien Determinasi (<i>Chi Square</i>)	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Sejarah Singkat dan Perkembangan Bursa Efek Indonesia	49
4.2 Gambaran Umum	51
4.2.1 Sejarah Perusahaan <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i>	51

4.2.2	Aktivitas Perusahaan <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i>	52
4.2.3	Profil Perusahaan Real Estate dan Property di BEI	55
4.3	Deskripsi Data Penelitian	75
4.3.1	Deskripsi Populasi Penelitian	75
4.3.2	Deskripsi Sampel Penelitian	76
4.3.3	Deskripsi Variabel Penelitian	77
4.3.4	Statistik Deskriptif	83
4.4	Hasil Analisis Data	85
4.4.1	Uji Asumsi Klasik	85
4.4.1.1	Uji Normalitas	85
4.4.1.2	Uji Multikolinieritas	88
4.4.1.3	Uji Heteroskedastisitas	89
4.4.1.4	Uji Autokorelasi	90
4.4.2	Analisis Regresi Berganda	91
4.4.3	Uji Signifikan Parsial (Uji t)	93
4.4.4	Uji Signifikansi Simultan (Uji F)	95
4.4.5	Analisis Koefisien Determinasi (R^2)	95
4.5	Pembahasan Hipotesis	96
4.5.1	Gambaran <i>Leverage</i> , Profitabilitas dan <i>Return Saham</i>	96
4.5.2	Pengaruh <i>Leverage</i> (DAR) terhadap <i>Return Saham</i>	98
4.5.3	Pengaruh Profitabilitas (ROA dan ROE) terhadap <i>Return Saham</i>	99
4.5.3.1	Pengaruh ROA terhadap Return Saham	99

4.5.3.2 Pengaruh ROE terhadap Return Saham	99
4.5.4 Pengaruh <i>Leverage</i> (DAR) dan Profitabilitas (ROA dan ROE) terhadap <i>Return</i> Saham	100
BAB V PENUTUP	101
5.1 Kesimpulan	101
5.2 Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel I.1	<i>Return Saham</i>	5
Tabel II.1	Penelitian Terdahulu	30
Tabel III.1	Daftar Populasi Perusahaan	39
Tabel III.2	Daftar Sampel Perusahaan	41
Tabel III.3	Definisi Operasional Variabel dan Pengukuran Variabel	43
Tabel IV.1	Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia	49
Tabel IV.2	Populasi Penelitian	75
Tabel IV.3	Sampel Penelitian	77
Tabel IV.4	Laporan <i>Debt to Assets Ratio</i>	78
Tabel IV.5	Laporan <i>Return On Assets</i>	80
Tabel IV.6	Laporan <i>Return On Equity</i>	81
Tabel IV.7	Laporan <i>Return Saham</i>	82
Tabel IV.8	Hasil Analisis Statistik Deskriptif	84
Tabel IV.9	Hasil Uji <i>One-Sampel Kolmogorov-Smirnov Test</i>	86
Tabel IV.10	Hasil Uji <i>One-Sampel Kolmogorov-Smirnov Test (outlier)</i>	87
Tabel IV.11	Hasil Uji Multikolinieritas	88
Tabel IV.12	Hasil Uji Autokorelasi	90
Tabel IV.13	Hasil Analisis Regresi Berganda	92
Tabel IV.14	Hasil Uji Statistik t	94
Tabel IV.15	Hasil Uji F	95
Tabel IV.16	Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1	Kerangka Pemikiran	33
Gambar IV.1	Hasil Uji Heteroskedastisitas	89



DAFTAR GRAFIK

Grafik I.1	Rata-Rata <i>Return</i> Saham	5
------------	-------------------------------------	---



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Data Laporan *Debt to Assets Ratio* (DAR) tahun 2012-2016
- Lampiran 2 Data Laporan *Return on Assets* (ROA) tahun 2012-2016
- Lampiran 3 Data Laporan *Return on Equity* tahun (ROE) 2012-2016
- Lampiran 4 Data Laporan *Return Saham* tahun 2012-2016
- Lampiran 5 Data Sebelum *Outlier*
- Lampiran 6 Data Yang di *Outlier*
- Lampiran 7 Data Setelah *Outlier*
- Lampiran 8 Data Hasil *Output SPSS 24* Sebelum *Outlier*
- Lampiran 9 Data Hasil *Output SPSS 24* Setelah *Outlier*
- Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 11 Surat UPT Bahasa (Abstrak)
- Lampiran 12 *EPT Score Record*
- Lampiran 13 Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 14 Kartu Revisi Sidang Skripsi & Ujian Komprehensif