



**DETERMINAN *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

MAULIDA ARMANUSA RAMADHAFANI 1910115039

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN PROGRAM SARJANA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

2023



**DETERMINAN *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

MAULIDA ARMANUSA RAMADHAFANI 1910115039

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN PROGRAM SARJANA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

2023

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Maulida Armanusa Ramadhafani

NIM : 1910115039

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 26 Mei 2023

Yang menyatakan,



Maulida Armanusa Ramadhafani

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maulida Armanusa Ramadhafani

NIM : 1910115039

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : S1 Ekonomi Pembangunan

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

**Determinan *Return* Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek
Indonesia**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 26 Mei 2023

Yang menyatakan,



Maulida Armanusa Ramadhafani

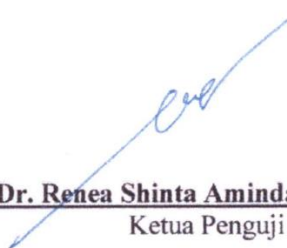
SKRIPSI

DETERMINAN *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA


Dipersiapkan dan disusun oleh:

MAULIDA ARMANUSA RAMADHAFANI 1910115039

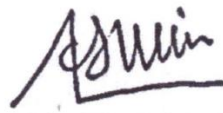
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 6 Juli 2023
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Dr. Renea Shinta Aminda, SE., MM
Ketua Penguji



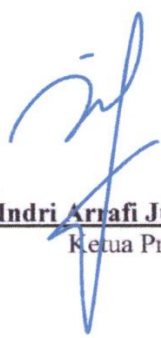
Sugianto, SE., MM
Penguji I



Dr. Aswin Rivai, SE., MM
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Jubaedah., SE., MM
Dekan



Indri Arrafi Juliannisa., SE., ME
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 12 Juli 2023

DETERMINANTS OF STOCK RETURNS OF THE PROPERTY SECTOR LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE

By Maulida Armanusa Ramadhafani

Abstract

This study aims to analyze the influence of micro factors originating from internal companies consisting of Return on Equity (ROE) and Earning Per Share (EPS) as well as macro factors originating from external companies, namely macroeconomic factors consisting of economic growth, interest rates, and world oil prices on stock returns of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX). The purposive sampling method was used to determine the sample in this study with the period 2012 - 2021 and the data used was secondary data. The hypothesis test applied in this study is the panel data regression analysis technique with the Stata 17 program and the significance level used is 5%. Simultaneously, the results of the hypothesis test reveal that the five independent variables together have a significant effect on the stock returns of property sector companies listed on the IDX. Partially, ROE and world oil prices have a significant effect on stock returns of property sector companies listed on the IDX, while EPS, economic growth, and interest rates have no effect on stock returns of property sector companies listed on the IDX.

Keywords: *Stock Return; Return on Equity (ROE); Earning Per Share (EPS); Economic Growth; Interest Rate; World Oil Price*

DETERMINAN *RETURN* SAHAM SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh Maulida Armanusa Ramadhafani

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor mikro yang berasal dari internal perusahaan yang terdiri dari *Return on Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) serta faktor makro yang berasal dari eksternal perusahaan yaitu faktor makro ekonomi yang terdiri dari pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga, dan harga minyak dunia terhadap *return* saham perusahaan sektor properti yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode *purposive sampling* digunakan untuk menentukan sampel dalam penelitian ini dengan periode 2012 – 2021 dan data yang dipakai adalah data sekunder. Uji hipotesis yang diaplikasikan dalam penelitian ini adalah teknik analisis regresi data panel dengan program *Stata 17* serta tingkat signifikansi yang digunakan adalah 5%. Secara simultan hasil uji hipotesis mengungkapkan bahwa kelima variabel bebas secara bersama – sama berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI. Secara parsial ROE dan harga minyak dunia berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI, sedangkan EPS, pertumbuhan ekonomi, dan suku bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI.

Kata Kunci: *Return* Saham; *Return on Equity* (ROE); *Earning Per Share* (EPS); Pertumbuhan Ekonomi; Suku Bunga; Harga Minyak Dunia



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GENAP TA. 2022/2023

Hari ini Kamis , tanggal 06 Juli 2023, telah dilaksanakan **Ujian Skripsi** bagi mahasiswa :

Nama : **Maulida Armanusa Ramadhafani**

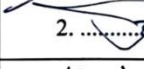
No.Pokok Mahasiswa : **1910115039**

Program : **Ekonomi Pembangunan S.1**

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Determinan Return Saham Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus **)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Renea Shinta Aminda, SE, MM	Ketua	1. 
2	Sugianto, SE, MM	Anggota I	2. 
3	Dr. Aswin Rivai, SE.,MM	Anggota II **)	3. 

Keterangan :

- *) Coret yang tidak perlu
- ***) Dosen Pembimbing

Jakarta, 06 Juli 2023
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprod. Ekonomi Pembangunan S.1


Indri Ananti Juliannisa, SE, ME

PRAKATA

Puji dan syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga peneliti diberikan kemampuan untuk menyelesaikan penelitian ini dalam rangka memenuhi kewajiban peneliti sebagai mahasiswa serta sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Pembangunan dengan judul “**Determinan Return Saham Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”. Pada kesempatan ini dengan penuh rasa hormat peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Jubaedah, SE., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
2. Ibu Indri Arrafi Juliannisa, S.E., M.E. selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi sekaligus Kepala Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan.
3. Ibu Dr. Renea Shinta Aminda, SE., MM selaku ketua penguji skripsi peneliti.
4. Bapak Sugianto, SE., MM selaku dosen penguji I skripsi peneliti.
5. Bapak Dr. Aswin Rivai, SE., MM selaku dosen pembimbing peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, kritik, saran, dan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi peneliti ke depannya.

Selama masa penelitian peneliti juga banyak mendapatkan dukungan, untuk itu peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Keluarga tersayang yaitu Ayah, Ibu, serta pihak keluarga lainnya yang sudah memberikan dukungan baik secara moral maupun emosional sehingga peneliti termotivasi untuk menyelesaikan penelitian ini.
2. Terima kasih kepada sahabat yang selalu menemani dalam keadaan senang maupun susah.
3. Terima kasih pula kepada teman terdekat di perkuliahan yaitu Rifni, Nadira, Ashari, Lisa, Friska, Alma, dan Anissa yang telah menemani sejak awal hingga akhir masa perkuliahan.
4. Tak lupa terima kasih kepada teman – teman Ekonomi Pembangunan 2019.

Selain itu, terima kasih juga kepada seluruh pihak luar yang tidak dapat diungkapkan satu persatu. Peneliti berharap penelitian ini bisa bermanfaat bagi pembaca maupun penelitian selanjutnya.

Jakarta, 26 Mei 2023

Maulida Armanusa Ramadhafani

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
<i>Abstract</i>	vi
Abstrak	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GRAFIK	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah.....	13
I.3. Tujuan Penelitian.....	13
I.4. Manfaat Penelitian.....	14
I.4.1. Manfaat Teoritis	14
I.4.2. Manfaat Praktis	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
II.1. Landasan Teori	16
II.1.1. <i>Arbitrage Pricing Theory</i> (APT).....	16
II.1.2. Teori <i>Return Saham</i>	17

II.1.3.	Teori <i>Return on Equity</i> (ROE)	18
II.1.4.	Teori <i>Earning Per Share</i> (EPS)	19
II.1.5.	Teori Pertumbuhan Ekonomi	20
II.1.6.	Teori Suku Bunga	21
II.1.7.	Teori Harga Minyak Dunia	22
II.1.8.	Hubungan antara <i>Return on Equity</i> dengan <i>Return Saham</i>	24
II.1.9.	Hubungan antara <i>Earning Per Share</i> dengan <i>Return Saham</i>	25
II.1.10.	Hubungan antara Pertumbuhan Ekonomi dengan <i>Return Saham</i>	25
II.1.11.	Hubungan antara Suku Bunga dengan <i>Return Saham</i>	26
II.1.12.	Hubungan antara Harga Minyak Dunia dengan <i>Return Saham</i> ..	26
II.2.	Hasil Penelitian Terdahulu	27
II.3.	Kerangka Pemikiran	33
II.4.	Hipotesis Penelitian	35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		37
III.1.	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	37
III.1.1.	Definisi Operasional.....	37
III.1.2.	Pengukuran Variabel.....	41
III.2.	Penentuan Populasi dan Sampel.....	42
III.2.1.	Populasi.....	42
III.2.2.	Sampel.....	42
III.3.	Teknik Pengumpulan Data	43
III.3.1.	Jenis Data	43
III.3.2.	Sumber Data.....	43
III.3.3.	Pengumpulan Data	44
III.4.	Teknik Analisis Data	44
III.4.1.	Model Regresi Data Panel.....	44

III.4.2.	Estimasi Model Regresi Data Panel	45
III.4.3.	Teknik Pemilihan Model.....	46
III.4.4.	Uji Asumsi Klasik	47
III.4.5.	Uji Signifikansi	49
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	51
IV.1.	Deskripsi Objek Penelitian	51
IV.2.	Deskripsi Data Penelitian	52
IV.2.1.	<i>Return Saham (RS)</i>	53
IV.2.2.	<i>Return on Equity (ROE)</i>	57
IV.2.3.	<i>Earning Per Share (EPS)</i>	59
IV.2.4.	Pertumbuhan Ekonomi (PE)	62
IV.2.5.	Suku Bunga (SB)	64
IV.2.6.	Harga Minyak Dunia (HMD).....	65
IV.3.	Pemilihan Model Regresi	68
IV.3.1.	<i>Chow Test</i>	68
IV.3.2.	<i>Hausman Test</i>	68
IV.3.3.	<i>Lagrange Multiplier Test (LM Test)</i>	69
IV.4.	Analisis Regresi Data Panel	70
IV.5.	Uji Asumsi Klasik	72
IV.5.1.	Uji Normalitas	72
IV.5.2.	Uji Multikolinearitas	72
IV.5.3.	Uji Heteroskedastisitas.....	74
IV.5.4.	Uji Autokorelasi	74
IV.6.	Uji Signifikansi.....	75
IV.6.1.	Uji F	75
IV.6.2.	Uji t	75

IV.6.3. Uji Koefisien Determinasi	77
IV.7. Analisis Ekonomi dan Pembahasan	78
IV.7.1. Pengaruh <i>Return on Equity</i> Terhadap <i>Return Saham</i>	78
IV.7.2. Pengaruh <i>Earning Per Share</i> Terhadap <i>Return Saham</i>	79
IV.7.3. Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Terhadap <i>Return Saham</i>	80
IV.7.4. Pengaruh Suku Bunga Terhadap <i>Return Saham</i>	81
IV.7.5. Pengaruh Harga Minyak Dunia Terhadap <i>Return Saham</i>	83
IV.8. Kesimpulan Model	84
IV.9. Keterbatasan Penelitian	86
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	87
V.1. Simpulan.....	87
V.2. Saran	88
V.2.1. Saran Teoritis	88
V.2.2. Saran Praktis	89
DAFTAR PUSTAKA	90
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	96
LAMPIRAN.....	97

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1 Perbandingan Nilai ROE dan <i>Return</i> Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021	5
Grafik 2 Perbandingan Nilai EPS dan <i>Return</i> Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021	6
Grafik 3 Perbandingan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia dan <i>Return</i> Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021	8
Grafik 4 Perbandingan Tingkat Suku Bunga Indonesia dan <i>Return</i> Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021	10
Grafik 5 Perbandingan Harga Minyak Dunia dan <i>Return</i> Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Indonesia Tahun 2012 – 2021	11
Grafik 6 Rata - Rata <i>Return</i> Saham Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Pemikiran.....	35
----------------------------------	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Hasil Penelitian Sebelumnya	31
Tabel 2 Pengukuran Variabel.....	41
Tabel 3 Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 - 2021	51
Tabel 4 Data <i>Return</i> Saham Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021	53
Tabel 5 Data <i>Return on Equity</i> Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021 .	57
Tabel 6 Data <i>Earning Per Share</i> Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021	59
Tabel 7 Data Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2012 - 2021	62
Tabel 8 Data Tingkat Suku Bunga Indonesia Tahun 2012 - 2021	64
Tabel 9 Data Harga Minyak Dunia per Barel Tahun 2012 - 2021.....	66
Tabel 10 Hasil <i>Chow Test</i>	68
Tabel 11 Hasil <i>Hausman Test</i>	69
Tabel 12 Hasil <i>Lagrange Multiplier Test</i>	69
Tabel 13 Regresi Data Panel <i>Common Effect Model</i> (CEM).....	70
Tabel 14 Hasil Uji Normalitas	72
Tabel 15 Hasil Uji Multikolinearitas Melihat Nilai Korelasi	73
Tabel 16 Hasil Uji Multikolinearitas Melihat Nilai VIF.....	73
Tabel 17 Hasil Uji Heteroskedastisitas	74
Tabel 18 Hasil Uji Autokorelasi	74
Tabel 19 Hasil Uji F.....	75
Tabel 20 Hasil Uji t.....	76
Tabel 21 Hasil Uji Koefisien Determinasi	77
Tabel 22 Kesimpulan Model.....	84

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Sampel.....	97
Lampiran 2. Data <i>Return</i> Saham Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021	98
Lampiran 3. Data <i>Return on Equity</i> Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021	100
Lampiran 4. Data <i>Earning Per Share</i> Perusahaan Sektor Properti Tahun 2012 – 2021.....	102
Lampiran 5. Data Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2012 – 2021	104
Lampiran 6. Data Tingkat Suku Bunga Indonesia Tahun 2012 – 2021.....	105
Lampiran 7. Data Logaritma Natural Harga Minyak Dunia per Barel Tahun 2012 - 2021.....	106
Lampiran 8. Hasil <i>Common Effect Model</i> (CEM)	107
Lampiran 9. Hasil <i>Fixed Effect Model</i> (FEM)	108
Lampiran 10. Hasil <i>Random Effect Model</i> (REM).....	109
Lampiran 11. Hasil <i>Chow Test</i>	110
Lampiran 12. Hasil <i>Hausman Test</i>	111
Lampiran 13. Hasil <i>Lagrange Multiplier Test</i>	112
Lampiran 14. Hasil Regresi Data Panel <i>Common Effect Model</i> (CEM).....	113
Lampiran 15. Hasil Uji Normalitas	114
Lampiran 16. Hasil Uji Multikolinearitas	115
Lampiran 17. Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	116
Lampiran 18. Hasil Uji Autokorelasi	117
Lampiran 19. Hasil Uji Signifikansi	118