



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR FUNDAMENTAL DAN RISIKO SISTEMATIK  
TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016-2018**

**SKRIPSI**  
**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat**  
**Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**

**Oleh**

**Vivin Enidiawati**  
**21601081554**



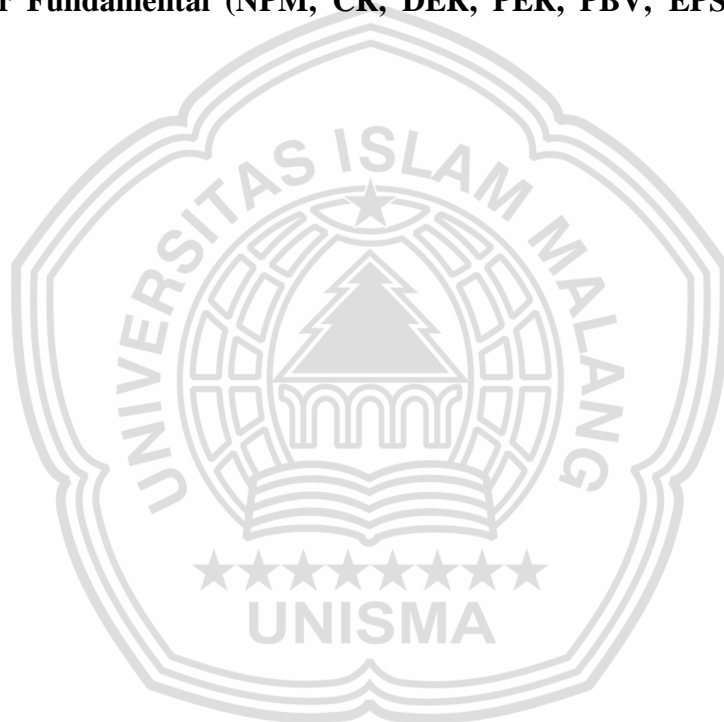
**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
**MALANG**  
**2020**



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan faktor-faktor fundamental (*Net Profit Margin, Liquidity Ratio, Debt to Equity Ratio, Price Earning Ratio, Price to Book Value, Earning Per Share*) serta Risiko Sistematis (Beta) terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018. Sampel pada penelitian sebanyak 32 perusahaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif untuk menemukan hubungan antar variabel yang di uji. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial faktor fundamental (*price to book value* dan *Earning per Share*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sedangkan Faktor-faktor Fundamental (*Net Profit Margin, Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Price Earning Ratio, Beta*) serta Risiko Sistematis tidak berpengaruh Signifikan Terhadap Harga Saham.

**Kata Kunci:**Faktor Fundamental (NPM, CR, DER, PER, PBV, EPS, beta) dan Harga Saham.



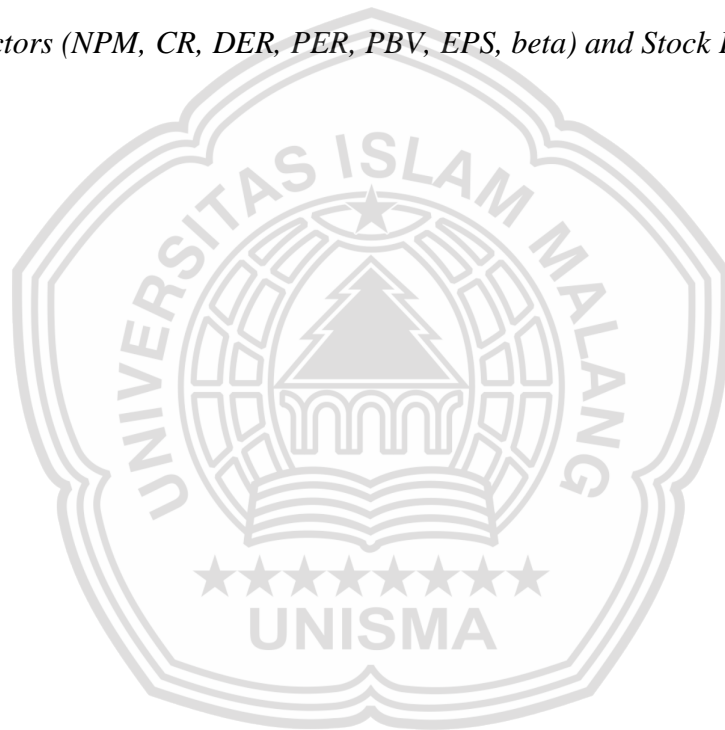


### ABSTRACT

*The purpose of this study is to identify and explain fundamental factors (net margin, liquidity ratio, debt ratio, price return, price / earnings per share) and systematic risk (beta) for stock prices of real estate issuers. On the Indonesian stock exchange for the period 2016-2018. The sample for this study was 32 companies.*

*The approach used in this research is a quantitative approach to find the relationship between variables to be tested. The data used in this research is secondary data. As a result of the study, we conclude that the underlying factors (book value and earnings per share) have a large influence on the share price, whereas the underlying factors (net margin, current ratio, debt ratio, price return, beta) and systematic risk do not. This has a significant impact on stock prices.*

**Keywords:** *basic factors (NPM, CR, DER, PER, PBV, EPS, beta) and Stock Price.*





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan pasar modal dapat diukur dengan kenaikan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dan nilai kapitalisasi pasar. Semakin tinggi indeks, semakin baik perdagangan di bursa, dan kapitalisasi pasar bergerak menuju pengembangan indeks. Harga saham merupakan salah satu tujuan investor, yaitu untuk penanaman modal dalam perusahaan yang bersangkutan. Maksud dari penanaman modal tersebut adalah untuk mendapatkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi dari pihak perusahaan, dengan kata lain mendapatkan laba yang tinggi dari penanaman modal yang dilakukan. (Syahyunan, 2015)

Aspek yang paling penting dari pengambilan keputusan investasi adalah menentukan posisi harga saham, naik turunnya harga saham yang tidak lain karena beberapa faktor. Tidak hanya meliputi kondisi internal perusahaan seperti manajemen perusahaan, pilihan jenis mesin, jenis teknologi, pilihan karyawan, dan lain-lain. tetapi juga kondisi fundamental makro ekonomi yang berada diluar kendali perusahaan seperti pertumbuhan ekonomi, tingkat bunga deposito, inflasi, nilai tukar valas, kebijakan pemerintah di bidang ekonomi, stabilitas politik, keamanan, dan lainnya (Cermati.com).

Menurut Husnan (2015:275), Analisis fundamental digunakan untuk memperkiraan harga saham di masa yang akan datang dengan cara estimasi nilai faktor-faktor fundamental seperti penjualan, pertumbuhan penjualan, biaya, kebijakan deviden yang mempengaruhi harga saham yang akan datang dan menerapkan hubungan variabel tersebut sehingga diperoleh harga taksiran saham. Tandelilin ( 2017), menyatakan saham

dengan *price earning ratio* (PER) yang rendah dapat memiliki penghasilan rata-rata tinggi dibanding dengan harga saham PER yang tinggi.

Sejak krisis ekonomi tahun 1997-1998, banyak perusahaan pengembang (*developer*) yang mengalami kesulitan membayar cicilan kredit karena kebijakan pemerintah Indonesia menaikkan tingkat suku bunga hingga lebih dari 50 persen. Selain itu, “perusahaan pengembang (*developer*) juga mengalami masalah kurs atau nilai tukar karena pada saat pembayaran utang jangka pendek dalam mata uang asing terjadi masalah ketidak-cocokan (*currency mismatch*)” (Prasetyantoko, 2008).

Setelah sempat diprediksi akan mengalami masa kejayaan pada tahun 2004, bisnis properti kembali mengalami penurunan pada pertengahan tahun 2007. Hal ini merupakan dampak dari krisis ekonomi global yang disebabkan oleh *subprime mortgage*. “*Subprime mortgage* merupakan surat sekuritas kredit perumahan berisiko yang diterbitkan oleh *The Fed* (bank sentral Amerika) dan dapat dijamin kembali kepada perusahaan keuangan untuk mendapatkan pinjaman” (Jogiyanto, 2007:83). Krisis ini berawal ketika *The Fed* menurunkan suku bunga sebesar 1% sampai 1,75% sekitar tahun 2001-2004. Ketika *The Fed* menaikkan suku bunganya hingga level 5,25% pada tahun 2007, ternyata banyak nasabah yang mengalami gagal bayar (kredit macet). Karena banyak terjadi kredit macet maka *investment bank* dan *hedge fund* menarik kembali portofolio mereka di pasar modal seluruh dunia. Akibatnya lebih lanjut, nilai indeks pasar-pasar modal seluruh dunia mengalami penurunan yang signifikan, salah satunya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) (Kompas.com).

Penurunan nilai Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ternyata memberikan dampak pada menurunnya harga saham-saham individual perusahaan properti.

Akibatnya, banyak investor dan perusahaan properti yang mengalami kerugian. Meskipun krisis global telah berakhir, para investor masih kurang berminat terhadap saham-saham properti karena properti merupakan salah satu industri yang terkena dampak krisis paling besar (terutama dari sisi permintaan) ([www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com)).

Berinvestasi di pasar modal merupakan alternatif yang menarik bagi investor, dikarenakan dapat membawa manfaat dalam membentuk dividen dan capital gain. Namun, jika negara makro ekonomi sedang mengalami resesi, maka investor akan mengalami kesulitan dalam menganalisis risiko dan pengembalian. Oleh karena itu, investor harus mengukur kepekaan saham terhadap perubahan-perubahan pasar (Utami, 2014).

Risiko yang terkait dengan investasi dalam saham dapat dibagi menjadi dua. Pertama, risiko sistemik adalah risiko yang tidak dapat dihilangkan melalui diversifikasi atau risiko yang memengaruhi semua perusahaan dalam perekonomian. *Kedua*, risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*) adalah risiko yang dapat dihilangkan melalui diversifikasi atau risiko yang mempengaruhi satu (sekelompok kecil) perusahaan disebabkan oleh faktor-faktor yang hanya ada di perusahaan (Astuty, 2017).

Dalam menganalisis sekuritas, ada dua analisis yang dapat di gunakan yaitu analisis teknis dan analisis dasar. Analisis Teknis adalah analisis data perubahan harga masa lalu yang digunakan untuk memperkirakan harga keamanan di masa depan. Sedangkan analisis dasar adalah analisis yang memprediksi harga saham masa depan dengan memperkirakan nilai faktor fundamental yang mempengaruhi sekuritas masa



depan dan menerapkan hubungan variabel-variabel ini untuk mendapatkan estimasi harga sekuritas (Astuty, 2017).

Maulana (2017), dalam penelitiannya menemukan bahwa variabel ROE dan PBV yang berpengaruh terhadap harga saham, Variabel DER dan beta tidak berpengaruh terhadap hargasaham. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rorong dkk (2017), dapat membuktikan bahwa Risiko Sistematis tidak berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham Hasil ini diperkuat oleh Rochmah (2017), dalam penelitiannya menemukan bahwa ROA dan EPS berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham, sedangkan DER, PER dan resiko sistematis tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Astuty (2017), dalam penelitiannya menemukan variabel DER, PER, EPS dan PBV memiliki pengaruh yang signifikan positif terhadap harga saham, sementara ROA, NPM, dan Beta tidak Berpengaruh signifikan positif terhadap harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ningrum dkk (2019), dalam penelitiannya hanya Variabel ROE yang berpengaruh positif dan signifikan, sementara Variabel CR, QR, ROA berpengaruh Negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Purwanti dan Nurastuti (2020), dalam penelitiannya hanya Variabel ROE dan EPS yang berpengaruh signifikan Positif terhadap harga saham.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian terdahulu yang telah diuraikan sebelumnya, tampak bahwa seluruh variabel masih bersifat inkonsisten dalam hubungannya dengan harga saham. Dengan alasan inilah dirasa penting untuk melakukan penelitian ulang terkait dengan analisis faktor-faktor fundamental yang berpengaruh terhadap harga saham, maka penelitian ini mengambil judul **“Analisis Faktor-faktor Fundamental**

## dan Risiko Sistematis Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2016-2018”.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dalam penelitian ini dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap harga saham ?
2. Apakah *Liquidity Ratio* berpengaruh terhadap harga saham ?
3. Apakah *Debt Equity Ratio* berpengaruh terhadap harga saham ?
4. Apakah *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap harga saham ?
5. Apakah *Price to Book Value* berpengaruh terhadap harga saham ?
6. Apakah *Earning Per Share* berpengaruh terhadap harga saham ?
7. Apakah Risiko Sistematis berpengaruh terhadap harga saham ?

### 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Sebagaimana rumusan permasalahan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Pengaruh *Net Profit Margin* terhadap harga saham.
2. Pengaruh *Liquidity Ratio* terhadap harga saham.
3. Pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap harga saham.
4. Pengaruh *Price Earning Ratio* terhadap harga saham.

5. Pengaruh *Price to Book Value* terhadap harga saham.
6. Pengaruh *Earning Per Share* terhadap harga saham.
7. Pengaruh Risiko Sistematis terhadap harga saham.

### 1.3.2 Manfaat Penelitian

#### 1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai pasar modal dan cara menganalisis harga-harga sekuritas.
- b. Sebagai bahan kajian dalam ilmu ekonomi dan memperkaya khasanah penelitian ilmiah di Indonesia pada umumnya dan Universitas Islam Malang pada khususnya.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan mengembangkan pengetahuan dan pengalaman dalam bidang manajemen keuangan.

##### b. Bagi Perusahaan

Sebagai pertimbangan penting bagi investor ketika membuat keputusan tentang investasi modal mereka (dalam bentuk saham) di perusahaan real estat, khususnya perusahaan lain pada umumnya.

##### c. Bagi Investor

Sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin mempelajari masalah yang sama di masa depan



## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Simpulan

Penelitian bertujuan untuk mengetahui adanya pengaruh NPM, *Liquidity*, DER, PER, PBV, EPS dan Beta Terhadap Harga Saham. Berdasarkan dari hasil analisis dan pembahasan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

- 1) *Net Profit Margin* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.
- 2) *Liquidity Ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.
- 3) *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.
- 4) *Price Earning Ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.
- 5) *Price to Book Value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.
- 6) *Earning Per Share* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.
- 7) *Beta* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

#### 5.2 Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan penelitian ini adalah:

- 1) Subjek dalam penelitian ini hanya terbatas pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa efek Indonesia.
- 2) Terbatasnya sampel dalam perusahaan, dikarenakan penelitian ini hanya dapat berfokus pada perusahaan peoperti sehingga sampel yang diperoleh terbatas.
- 3) Penelitian ini menggunakan 7 variabel independen yaitu *Net Profit Margin*, *Liquidity Ratio*, DER, PER, PBV, EPS dan Beta sehingga variabel lain yang berpengaruh terhadap harga saham tidak tercakup semua dalam penelitian.

### 5.3 Saran

#### 1. Bagi Perusahaan

Dilihat dari hasil penelitian yang telah dijelaskan, menunjukkan PBV dan EPS yang berpengaruh positif terhadap harga saham. Perusahaan yang menjadi subjek penelitian ataupun diluar dari penelitian ini diharapkan untuk memperhatikan tiap-tiap faktor tersebut untuk bisa mengoptimalkan harga saham

#### 2. Bagi Investor

Untuk investor hendaknya memperhatikan rasio keuangannya, karena dari hasil penelitian terbukti bahwa PBV dan EPS saja yang berpengaruh positif terhadap harga saham.

#### 3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya diharapkan menambahkan variabel dan menggunakan subjek yang tidak hanya dalam perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Agar hasil penelitian dapat digunakan secara luas dan umum.

## DAFTAR PUSTAKA

Astuty, P. (2017). Pengaruh Faktor Fundamental dan Risiko Sistematik Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan di Indeks LQ45 Periode 2011-2015). *Jurnal Ekonomi*, 19 (1), 49-62.

Bursa Efek Indonesia, Laporan Keuangan Tahunan 2016,2017, dan 2017.(diakses di <https://www.idx.co.id/perusahaan-tercatat/laporan-keuangan-dan-tahunan/>)

Brigham, Eugene F. and Joel F Houston, 2006, *Manajemen Keuangan*, Edisi Bahasa Indonesia, Penerbit : Erlangga, Jakarta.

Brigham, Eugene F. and Louis C. Gapenski, 2001. *Intermediate Financial Management*, Florida: The Dryden Press.

Eduardus Tandelilin., 2017, Pasar Modal Manajemen Portofolio & Investasi, Depok: PT. Kanisius.

Fahmi, Irham. 2015. Pengantar Manajemen Keuangan Teori dan Soal Jawab. Bandung: Alfabeta.

Ghozali, Imam. (2016). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23. Semarang: BPFE Universitas Diponegoro.

Ginting. 2006. "Analisis Faktor Fundamental Yang Mempengaruhi Harga Saham Industri Properti Di Bursa Efek Jakarta". Program Magister Manajemen Universitas Terbuka Jakarta.

Hadi, A. B., & Yuliandhari, W. S. (2015). Analisis Faktor Fundamental Terhadap Harga Saham Lq 45 Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2012. *eProceedings of Management*, 2(1).

Harjadi, S. 2014. Pasar Modal Indonesia Pengantar dan Analisis. Bogor: IN MEDIA.

Hartono, Jogiyanto, 2017. Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi Kesebelas, Yogyakarta: BPFE.

Hartono, Jogiyanto. 2015. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Sepuluh. Yogyakarta: BFFE.

Husnan, Suad. "Teori Portofolio & Analisis Sekuritas, Edisi kelima." Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2015.

<https://money.kompas.com/read/2019/08/01/110800326/pertama-kali-sejak-krisis-2008-the-fed-pangkas-suku-bunga>.

<http://rivankurniawan.com/2019/12/20/keuntungan-dan-risiko-kerugian>.

<https://gopublic.idx.co.id/2016/06/22/manfaat-go-public/>

<https://www.edusaham.com/2019/03/pengertian-saham-beserta-jenis-manfaat-keuntungan-risiko-dan-contoh.html>

Jogiyanto, 2003, "Teori Portfolio dan Analisis Invertasi" Edisi ke7, BPFE Universitas Gajah Mada, Yogyakarta

Kasmir. 2016. Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: Rajawali Pers

Kuncoro, Mudrajat. 2004. Otonomi dan Pembangunan daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi dan Peluang. Jakarta: Erlangga.

Maulana, F. 2017. Analisis Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Kumpulan Informasi dan Artikel Ilmiah Manajemen dan Akuntansi, 13 (2).

Ningrum, Mardani dan Khairul ABS. 2019. "Pengaruh Rasio Likuiditas Dan Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Kimia Yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2017" e-Jurnal Riset Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Malang.

Purwanti, Y. and Nurastuti, P. 2020. "Pengaruh Analisis Fundamental Dan Risiko Sistematis Terhadap Harga Saham Pada Pasar Modal Syariah (The Effect Of Fundamental Analysis And Systematic Risk On Stock Prices In The Sharia Capital Market)", EKOMABIS: Jurnal Ekonomi Manajemen Bisnis, 1(01), pp. 103 - 118.

Rorong, A., Saerang, IS, & Untu, V. 2017. Analisis Risiko Sistematis dan Faktor Fundamental terhadap Harga. Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi, 5 (3).

Rochmah, 2017. "Analisis Pengaruh Faktor Fundamental dan Resiko Sistematis Terhadap Harga Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI)". Jurnal Akuntansi. Vol 5, No 2.

Sappar, B. 2015. Analisis Pengaruh Faktor- Faktor Fundamental dan Teknikal terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Consumer Goods Industry di Bursa Efek Indonesia Periode 2011- 2013). Jurnal Administrasi Bisnis, 24(1).

Sitanggang, E. B., & Arif, E. M. 2017. Analisis Pengaruh Faktor-Faktor Fundamental dan Resiko Sistematis terhadap Stock Return PT. Astra Agro Lestari Tbk.(Period 2000–2009). Jurnal Manajemen, 5(1).

Syahyunan, 2015, Manajemen Keuangan 1, Edisi ketiga, USU press, Medan.





Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: CV Alfabeta.  
Sugiyono. 2017, Metode Penelitian Bisnis. Bandung: CV ALFABETA.

Tandelilin, Eduardus. 2010. Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi. Edisi pertama. Yogyakarta : Kanisius.

Tandelilin, Eduardus. 2017. Manajemen Portofolio dan Investasi. Yogyakarta: KANISIUS Edisi Elektronik.

Utami, Rahmawati Budi dan Prasetyono. 2016. Analisis Pengaruh TATO, WCTO, dan DER Terhadap Nilai Perusahaan Dengan ROA Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Periode 2009-2013. Diponogoro Journal of Management. Vol. 5, No. 2. 2016. ISSN: 2337-3792.

