

**DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
TAHUN 2016**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Mencapai Derajat Sarjana S-2  
Program Studi Magister Akuntan**



**Oleh :**

**STANLEY WIBISONO DARMOYO**  
**NPM : 15 440 010**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
2017**

**PENGESAHAN TESIS**

**Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa tesis berjudul:**

**DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN  
2016**

**DIAJUKAN OLEH :**

**Stanley Wibisono Darmoyo**

**NIM : 15440010**

**DINYATAKAN TELAH MEMENUHI SYARAT UNTUK DITERIMA**

**DOSEN PEMBIMBING I**



**Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak**

**DOSEN PEMBIMBING II**



**Lilik Mardiana, S.E., M. Ak., Ak, CA.**

**KETUA PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI**



**Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak**

**TESIS**  
**DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN**  
***REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN**  
**2016**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**Stanley Wibisono Darmoyo**

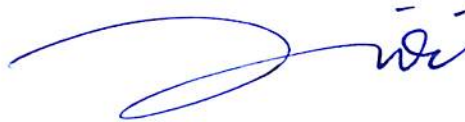
**NPM : 15440010**

Telah dipertahankan di depan penguji

Pada tanggal : 28 Juli 2017

Susunan Dewan Penguji

**Ketua**



Dr. Ari Kamayanti, SE., MM., MSA., Ak., CA

**Anggota**



Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak

**Anggota**

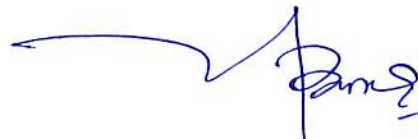


Lilik Mardiana, S.E., M. Ak., Ak, CA.

**Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan**

**Untuk memperoleh gelar magister akuntansi**

**Tanggal 28 Juli 2017**



Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak

Ketua Program Studi Magister Akuntansi

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Stanley Wibisono Darmoyo  
NPM : 15440010  
Alamat : Jl. Kutisari Indah Selatan V no 32, Surabaya  
Program Studi : Magister Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi

Dengan ini menyatakan bahwa tesis yang berjudul :

**DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN  
2016**

Adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya siap menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 22 Juli 2017

Yang membuat pernyataan,

  
Darmoyo)  
15440010  
STANLEY W.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan YME atas segala rahmat dan penyertaannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016”**.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini tidak lepas dari keterlibatan banyak pihak. Dalam kesempatan ini ijinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Dengan penuh ketulusan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K), selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
2. Drs. Ec. Iman Karyadi, Ak, MM, CA., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Ibu Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak selaku Kaprodi Magister Akuntansi Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
4. Ibu Dr. Tantri Bararoh, SE., M.Si., M.Ak sebagai Dosen Pembimbing I dan Ibu Lilik Mardiana S.E., M. Ak., Ak, CA. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan kesempatan, perhatian dan bimbingan sejak awal penulisan tesis hingga selesai.

5. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis
6. Ayahku, yang selalu memberikan support dari segala aspek.
7. Mamaku yang senantiasa mendo'akan, memberikan dorongan, dan restu untuk terus menuntut ilmu sehingga terselesainya tesis ini.
8. Istri, anak-anak, dan segenap saudara-saudara yang selalu ada dihatiku, dan selalu memberikan semangat untuk segera menyelesaikan tesis ini.
9. Teman-teman angkatan XVII Magister Akuntansi Pasca Sarjana Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang banyak memberikan dorongan dan motivasi selama perkuliahan dan mengerjakan tesis.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu – persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan ada masukan kritik dan saran yang membangun guna menyempurnakan tesis ini. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, Juli 2017

Penulis

Stanley Wibisono Darmoyo

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
ABSTRAKSI .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. 1 Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>1. 2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>5</b>
<b>1. 3 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1. 4 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
<b>2. 1 Landasan Teori .....</b>	<b>7</b>
<b>2. 1. 1 Pasar Modal .....</b>	<b>7</b>
<b>2. 1. 2 Saham .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1.2.1 Analisis &amp; Faktor yg Mempengaruhi harga Saham.....</b>	<b>9</b>

2.1.2.1.1 Analisis Harga Saham.....	9
2.1.2.1.1.1 Analisis Teknikal .....	10
2.1.2.1.1.2 Analisis Fundamental .....	11
2.1.2.1.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi saham.	12
2.1.2.1.2.1 Faktor Internal.....	12
2.1.2.1.2.2 Faktor Eksternal .....	13
2. 1. 3 Laporan Keuangan .....	15
2. 1. 4 Pengertian, Pengukuran dan Penilaian Kinerja .....	16
2.1.4.1 Pengertian Kinerja Keuangan .....	16
2.1.4.2 Pengukuran Kinerja Keuangan.....	17
2.1.4.2.1 Analisis Kinerja Keuangan.....	18
2.1.4.3 Penilaian Kinerja Keuangan.....	19
2. 1. 5 Pengertian Analisis Ratio, Jenis dan Rumusnya.....	20
2.1.5.1 Analisis Rasio Keuangan.....	21
2.1.5.2 Jenis-jenis Rasio Keuangan.....	21
2.1.5.2.1 Rasio Likuiditas.....	22
2.1.5.2.1.1 Rasio Lancar.....	22
2.1.5.2.1.2 Rasio Cepat.....	23
2.1.5.2.2 Rasio Aktivitas.....	23
2.1.5.2.2.1 Rasio Perputaran Persediaan.....	23
2.1.5.2.2.2 Rasio Perputaran Aktiva Tetap.....	24
2.1.5.2.3 Rasio Solvabilitas.....	24
2.1.5.2.3.1 Rasio Hutang thd Aktiva.....	24



2.1.5.2.3.2 Rasio Hutang thd Ekuitas.....	25
2.1.5.2.4 Rasio Profitabilitas.....	25
2.1.5.2.4.1 Margin Laba Kotor.....	25
2.1.5.2.4.2 Margin Laba Operasi.....	25
2.1.5.2.4.3 Margin Laba Bersih.....	26
2.1.5.2.4.4 Pengembalian Modal.....	26
2.1.6 Arus Kas / Cash Flow.....	28
2.1.6.1 Cash Flow Operating (CFO).....	30
2.1.6.2 Cash Flow Investing (CFI).....	31
2.1.6.3 Cash Flow Financing (CFF).....	31
2.2 Penelitian Terdahulu.....	32
2.3 Hipotesis dan Model Analisis.....	37
2.3.1 Hipotesis.....	37
2.3.1.1 Pengaruh CR thd Harga Pasar Saham.....	39
2.3.1.2 Pengaruh ROE thd Harga Pasar Saham.....	39
2.3.1.3 Pengaruh FATO thd Harga Pasar Saham....	40
2.3.1.4 Pengaruh DER thd Harga Pasar Saham.....	40
2.3.1.5 Pengaruh CFO thd Harga Pasar Saham.....	41
2.3.2 Model Analisis.....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>43</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	43
3.2 Ruang Lingkup Analisis.....	43
3.3 Populasi dan Sampel.....	43

3.3.1	Populasi.....	43
3.3.2	Penentuan Sampel.....	44
3. 4	Identifikasi Variabel.....	44
3. 5	Definisi Operasional Variabel .....	44
3. 6	Jenis dan Sumber Data.....	45
3.6.1	Jenis Data.....	45
3.6.2	Sumber Data.....	46
3. 7	Prosedur Pengumpulan Data .....	46
3.8	Teknik Analisis.....	46
3.8.1	Analisis Deskriptif .....	46
3.8.2	Uji Asumsi Klasik.....	46
3.8.3	Uji Hipotesis.....	48
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
4. 1	Gambaran Umum Penelitian. ....	50
4. 2	Hasil Analisis Data. ....	53
4. 2. 1	Uji Normalitas.....	53
4. 2. 2	Uji Multikolinearitas.....	54
4. 2. 3	Uji Heterokedastisitas .....	55
4. 2. 4	Uji Autokorelasi.....	56
4. 3	Hasil Uji Regresi Multipel. ....	57
4.3.1	Uji Determinasi.....	57
4.3.2	Uji F.....	57
4.3.3	Uji t.....	58

4.3.4 Uji R <sup>2</sup> .....	62
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>63</b>
5.1 Kesimpulan.....	63
5.2 Saran.....	64
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>70</b>

## DAFTAR TABEL

4.1	Daftar perusahaan yang digunakan untuk penelitian .....	48
4.2	Statistik Deskriptif .....	34
4.3	Statistik Deskriptif (Transformasi) .....	50
4.4	Uji <i>Kolmogorov - Smirnov</i> .....	51
4.5	Uji Multikolinearitas .....	52
4.6	Uji Autokorelasi <i>Durbin Watson</i> .....	54
4.7	Hasil Uji Regresi Uji F .....	55
4.8	Hasi Uji Regresi Uji t .....	56

## DAFTAR GAMBAR

2.1 Model Analisis .....	40
4.1 Uji Heterodastisitas (scatterplot) .....	53

## **DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1 Penelitian Terdahulu**

**Lampiran 2 Hasil Data Olahan**

**Lampiran 3 Kartu Bimbingan**

**DETERMINAN HARGA PASAR SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* YANG *GO PUBLIC* DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN  
2016**

**ABSTRAK**

Penelitian ini menganalisa sector property dan real estate dari perusahaan yang melakukan IPO (*Initial Public Offering*) di BEI sebelum tahun 2011. Harga saham merupakan salah satu upaya untuk dapat menghubungkan antara kepentingan perusahaan yaitu memperoleh dana yang dapat digunakan untuk ekspansi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh rasio-rasio keuangan terhadap harga pasar saham di tahun 2016. Rasio-rasio yang digunakan adalah *Current ratio*, Return On Equity, Fixed Asset Turn Over, Debt to Equity dan Cashflow Operation. Objek penelitian adalah 34 perusahaan dan menggunakan analisa regresi multipel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Return On Equity adalah variabel yang paling dominan yang mempengaruhi harga pasar saham, sedangkan variabel yang lainnya tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham namun secara simultan memiliki pengaruh terhadap harga pasar saham.

**Kata Kunci :** *Current ratio, Return on equity, Fixed asset turn over, Debt to Equity, Cashflow Operation, harga saham, rasio keuangan*