

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL  
PADA *RETURN* SAHAM  
(Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar  
di Bursa Efek Indonesia)**



**Oleh:**

**FITRIA FIRDAUSI**

**NPM: 13.1.01.08152**

**Progam Studi: Akuntansi**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA (STIESIA)**

**SURABAYA**

**2017**

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL  
PADA *RETURN* SAHAM  
(Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar  
di Bursa Efek Indonesia)**



**Oleh:**

**FITRIA FIRDAUSI**

**NPM: 13.1.01.08152**

**Progam Studi: Akuntansi**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA (STIESIA)**

**SURABAYA**

**2017**

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL**  
**PADA *RETURN* SAHAM**  
**(Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar**  
**di Bursa Efek Indonesia)**

**Skripsi Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat**  
**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**  
**Program Studi: Akuntansi**  
**Konsentrasi: Akuntansi Keuangan**

Oleh:

**FITRIA FIRDAUSI**

**NPM: 13.1.01.08152**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**  
**STIESIA SURABAYA**

**2017**

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL  
PADA RETURN SAHAM  
(Studi Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar  
Di Bursa Efek Indonesia)**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**FITRIA FIRDAUSI  
NPM: 13.1.01.08152**

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji  
Pada Tanggal 18 Maret 2017

Susunan Tim Penguji :

**Ketua : Dr. Akhmad Riduwan, S.E., M.S.A., Ak., CA.**

**Anggota : 1. Andayani, S.E., M.Si., Ak., CA.**

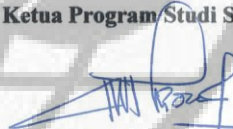
**2. Dr. Fidiana, S.E., M.S.A.**

Dinyatakan memenuhi syarat dan diterima

Oleh:

**Dosen Pembimbing**

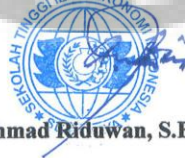
**Ketua Program Studi S1 Akuntansi**



**Dr. Akhmad Riduwan, S.E., M.S.A., Ak., CA.**

**Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA.**

**Ketua STIESIA**



**Dr. Akhmad Riduwan, S.E., M.S.A., Ak., CA.**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : FITRIA FIRDAUSI

N.P.M. : 13.1.01.08152

menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL PADA RETURN SAHAM (STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

dan dimajukan untuk diuji pada tanggal 18 Maret 2017, adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya batal saya terima.

Surabaya, 18 Maret 2017  
Yang Membuat Pernyataan,



FITRIA FIRDAUSI

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. MAHASISWA

Nama : Fitria Firdausi  
NPM : 13.1.01.08152  
Progam Studi : Akuntansi  
Tempat/Tanggal Lahir : Gresik, 06 Juli 1993  
Agama : Islam  
Jumlah Saudara/Anak ke : 2 (dua)/2(dua)  
Alamat Rumah : Jl. Nyamplungan Kuburan No. 1/2 Surabaya  
Status : Belum Menikah

### B. ORANG TUA

Nama : Ansor  
Alamat Rumah/Telepon : Jl. Nyamplungan Kuburan No. 1/2 Surabaya  
Alamat Kantor/Telepon : -  
Pekerjaan/Jabatan : Karyawan Swasta

### C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SD Cokroaminoto Surabaya Tahun 2005
2. Tamat SLTP di SMPN 11 Surabaya Tahun 2008
3. Tamat SLTA di SMKN 8 Surabaya Tahun 2011
4. Pendidikan Tinggi (PT)

Nama PT	Tempat	Semester	Tahun	Keterangan
STIESIA	Jl. Menur Pumpungan No. 30 Surabaya	I-VII	2013-2017	-

### D. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Bekerja di	Pangkat/Golongan	Jabatan
2012- sekarang	Kantor Notaris & PPAT DJA'FAR RUBAYAK MAHRI,.S.H., M.kn. Surabaya	Staff	Administrasi

Dibuat dengan sebenarnya

**Fitria Firdausi**

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat ALLAH SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala limpahan rahmat, karunia, berkah serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL PADA RETURN SAHAM (Studi Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)”.

Penulisan ini disusun sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA). Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang membantu sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Akhmad Riduwan, S.E., M.S.A., Ak., CA. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
2. Ibu Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Progam Studi Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
3. Bapak Dr. Akhmad Riduwan, S.E., M.S.A., Ak., CA. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya, memberikan pengarahan yang sangat bermanfaat, saran dan bimbingan kepada penulis sehingga penulisan ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Dra. Titik Mildawati, M.Si., Ak., CA. selaku dosen wali yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan selama masa perkuliahan.

5. Bapak dan Ibu Dosen STIESIA yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama proses perkuliahan.
6. Kedua orang tua tercinta Bapak Ansor dan Ibu Shofiyati yang telah memberikan dukungan moril maupun materil, nasehat, motivasi, pengertian, kesabaran serta doa yang tiada henti-hentinya dari awal perkuliahan sehingga dapat terselesaikan skripsi ini.
7. Untuk saudara laki-lakiku, Ferry Firmansyah yang tidak pernah mengeluh untuk selalu direpotkan serta seluruh keluargaku, terutama sepupuku Rizka Yulinda yang telah memberikan dukungan, semangat, dan mendoakan penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk sahabatku Horok-horok, Nilam Indah, Nur Azizah, Febria Habibi, Daud Febrian, Widya Yurinawati, dan Nungky Risdayanti yang telah memberikan doa, motivasi, informasi, saran-saran, saling membantu satu sama lain, menjadi teman diskusi, teman berbagi suka maupun duka, teman dalam menikmati ciptaan ALLAH SWT, semoga persahabatan ini terjaga sampai selamanya
9. Untuk sahabatku yang jauh disana, Nena Rachmawaty yang selalu memberikan doa, semangat tiada hentinya dari bangku sekolah hingga saat ini, teman berbagi keluh kesah, teman berjuang bersama, semoga cita-citamu terwujud sesuai apa yang kamu inginkan.
10. Untuk semua teman SAX2 angkatan 2013 yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang memberikan semangat, pengalaman, cerita serta warna selama di



bangku kuliah, teman berjuang bersama, terimakasih untuk kebersamaan kalian dan sukses untuk kalian semua.

11. Untuk teman sebimbinganku Siska Triastuty, yang telah memberikan dorongan, motivasi, serta doa kepada penulis sehingga dapat terselesainya skripsi ini.
12. Untuk semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas segala informasi yang diberikan, dukungan serta semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan untuk itu diharapkan segala kritik dan saran yang dapat membangun untuk menjadi lebih baik lagi. Di Akhir kata penulis mengucapkan syukur, doa, serta semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, pengetahuan kepada seluruh pembaca.

Surabaya, 18 Maret 2017

Penulis

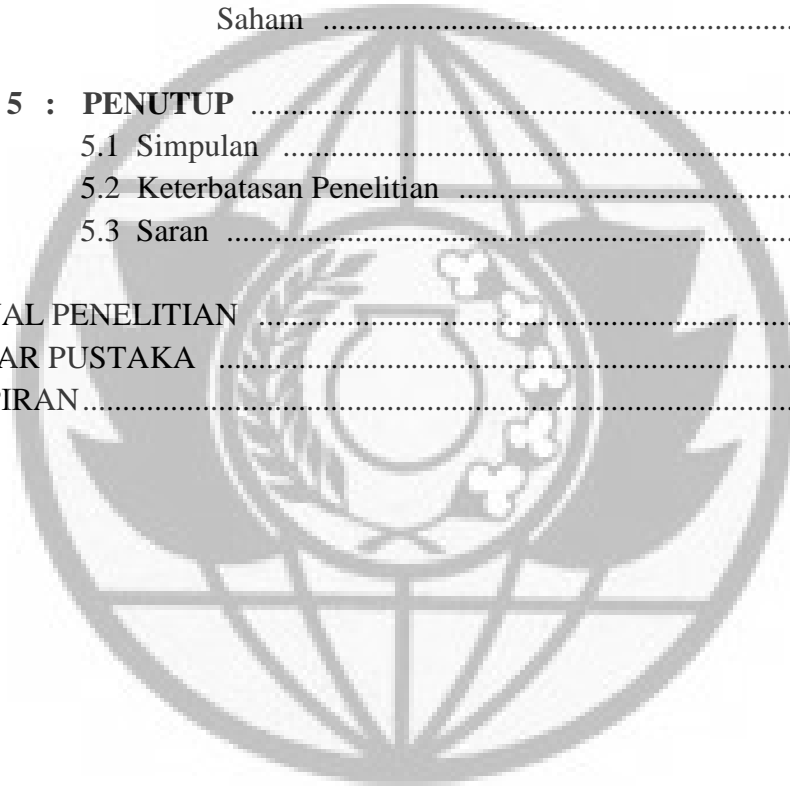
Fitria Firdausi

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG LUAR SKRIPSI .....	i
HALAMAN SAMBUNG DALAM SKRIPSI .....	ii
HALAMAN JUDUL SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN .....	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
INTISARI .....	xvii
ABSTRACT .....	xviii
<b>BAB 1 : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	11
<b>BAB 2 : TINJAUAN TEORETIS DAN PERUMUSAN .....</b>	
<b>HIPOTESIS .....</b>	<b>13</b>
2.1 Tinjauan Teoritis .....	13
2.1.1 Teori Signal (Signalling Theory) .....	13
2.1.2 Pasar Modal .....	15
2.1.3 Saham .....	21
2.1.4 Laporan Keuangan .....	24
2.1.5 Faktor Internal .....	28
2.1.5.1 Return On Assets (ROA) .....	30
2.1.5.2 Debt to Equity Ratio (DER) .....	31
2.1.5.3 Earning per Sahre (EPS) .....	32
2.1.5.4 Laporan Arus Kas .....	33
2.1.6 Faktor Eksternal .....	37
2.1.6.1 Inflasi .....	38
2.1.6.2 Tingkat Suku Bunga .....	41
2.1.7 Return Saham .....	44

2.2 Rerangka Pemikiran.....	47
2.3 Perumusan Hipotesis.....	49
2.3.1 Pengaruh Return on Assets (ROA) terhadap Return Saham .....	49
2.3.2 Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return Saham .....	50
2.3.3 Pengaruh Earnings per Share (EPS) terhadap Return Saham .....	50
2.3.4 Pengaruh Operating Cash Flow (OCF) terhadap Return Saham .....	51
2.3.5 Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham .....	52
2.3.6 Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham .....	53
<b>BAB 3 : METODA PENELITIAN .....</b>	<b>54</b>
3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran dari Populasi (Objek)..... Penelitian .....	54
3.2 Teknik Pengambilan Sampel .....	54
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	58
3.3.1 Jenis Data .....	58
3.3.2 Sumber Data .....	59
3.3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	59
3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel .....	59
3.4.1 Variabel Dependen .....	60
3.4.2 Variabel Independen .....	61
3.5 Teknik Analisis Data .....	65
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif .....	65
3.5.2 Uji Asumsi Klasik .....	65
3.5.3 Analisis Regresi Linear Berganda .....	69
3.5.4 Pengujian Hipotesis .....	70
<b>BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	72
4.1.1 Gambaran Umum Penelitian .....	72
4.1.2 Gambaran Umum Sampel .....	72
4.1.3 Analisis Statistik Deskriptif .....	73
4.1.4 Uji Asumsi Klasik .....	76
4.1.5 Uji Analisis Regresi Linear Berganda .....	87
4.1.6 Pengujian Hipotesis .....	88
4.2 Pembahasan .....	94

4.2.1 Pengaruh Return on Assets terhadap Return Saham .....	94
4.2.2 Pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Return Saham .....	95
4.2.3 Pengaruh Earnings per Share terhadap Return Saham .....	97
4.2.4 Pengaruh Operating Cash Flow terhadap Return Saham .....	98
4.2.5 Pengaruh Inflasi terhadap Return Saham .....	100
4.2.6 Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Return Saham .....	103
<b>BAB 5 : PENUTUP</b> .....	105
5.1 Simpulan .....	105
5.2 Keterbatasan Penelitian .....	108
5.3 Saran .....	108
JADWAL PENELITIAN .....	111
DAFTAR PUSTAKA .....	112
LAMPIRAN.....	115



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Proses Pemilihan Sampel .....	55
2. Daftar Nama Perusahaan Property dan Real Estate yang Digunakan Sebagai Sampel .....	56
3. Proses Pemilihan Sampel .....	73
4. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian .....	74
5. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov (sebelum di outlier) .....	78
6. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov (setelah di outlier) .....	80
7. Hasil Uji Multikolinearitas (sebelum di outlier) .....	82
8. Hasil Uji Multikolinearitas (setelah di outlier) .....	83
9. Hasil Uji Autokorelasi (sebelum di outlier) .....	84
10. Hasil Uji Autokorelasi (setelah di outlier) .....	85
11. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda .....	88
12. Hasil Pengujian Goodness of Fit/Uji F (setelah di outlier) .....	89
13. Hasil Uji Koefisien Determinasi (setelah di outlier) .....	90
14. Hasil Uji t (setelah di outlier) .....	91

## DAFTAR GAMBAR

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Rerangka Pemikiran .....	48
2. Hasil Uji Normalitas dengan Probability Plot (sebelum di outlier) ...	79
3. Hasil Uji Normalitas dengan Probability Plot (setelah di outlier) .....	81
4. Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot (sebelum di outlier).....	86
5. Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot (setelah di outlier).....	87



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Rekapitulasi Data Setelah Outlier .....	115
2. Daftar Perhitungan Return Saham Periode Tahun 2011 .....	119
3. Daftar Perhitungan Return Saham Periode Tahun 2012 .....	121
4. Daftar Perhitungan Return Saham Periode Tahun 2013 .....	123
5. Daftar Perhitungan Return Saham Periode Tahun 2014 .....	125
6. Daftar Perhitungan Return Saham Periode Tahun 2015 .....	127
7. Daftar Perhitungan Return on Assets (ROA) Periode Tahun 2011 ...	129
8. Daftar Perhitungan Debt to Equity Ratio (DER) Periode Tahun 2011 .....	131
9. Daftar Perhitungan Earning per Share (EPS) Periode Tahun 2011 ...	133
10. Daftar Perhitungan Operating Cash Flow (OCF) Periode Tahun 2011 .....	135
11. Daftar Perhitungan Return on Assets (ROA) Periode Tahun 2012 ...	137
12. Daftar Perhitungan Debt to Equity Ratio (DER) Periode Tahun 2012 .....	139
13. Daftar Perhitungan Earning per Share (EPS) Periode Tahun 2012 ...	141
14. Daftar Perhitungan Operating Cash Flow (OCF) Periode Tahun 2012 .....	143
15. Daftar Perhitungan Return on Assets (ROA) Periode Tahun 2013 ...	145
16. Daftar Perhitungan Debt to Equity Ratio (DER) Periode Tahun 2013 .....	147
17. Daftar Perhitungan Earning per Share (EPS) Periode Tahun 2013 ...	149
18. Daftar Perhitungan Operating Cash Flow (OCF) Periode Tahun 2013 .....	151
19. Daftar Perhitungan Return on Assets (ROA) Periode Tahun 2014 ...	153
20. Daftar Perhitungan Debt to Equity Ratio (DER) Periode Tahun 2014 .....	155
21. Daftar Perhitungan Earning per Share (EPS) Periode Tahun 2014 ...	157
22. Daftar Perhitungan Operating Cash Flow (OCF) Periode Tahun 2014 .....	159
23. Daftar Perhitungan Return on Assets (ROA) Periode Tahun 2015 ...	161
24. Daftar Perhitungan Debt to Equity Ratio (DER) Periode Tahun 2015 .....	163
25. Daftar Perhitungan Earning per Share (EPS) Periode Tahun 2015 ...	165
26. Daftar Perhitungan Operating Cash Flow (OCF) Periode Tahun 2015 .....	167

27. Daftar Perhitungan Inflasi (IFL) Periode Tahun 2011-2015 .....	169
28. Daftar Perhitungan Tingkat Suku Bunga (TSB) Periode .....	
Tahun 2011-2015 .....	170
29. Hasil Output SPSS (sebelum di outlier) .....	171
30. Hasil Output SPSS (setelah di outlier) .....	175

