

**PENGARUH RISIKO SAHAM TERHADAP TINGKAT KEUNTUNGAN
SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
LISTING DI BURSA EFEK JAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Strata I



Nomor raduk	039 / AK 03 4
Tanggal Terima	29 Maret 2006
BELI HADIAH	
No. Kode Buku	2006 / AK / Min / P
Copy no	
Selesai/ dian	31 Maret 2006

Diajukan oleh
Nama : Slamet Cahyo Windarso
NIM : 52401051

**Kepada
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA MADIUN
2006**

Skripsi berjudul

**PENGARUH RISIKO SAHAM TERHADAP TINGKAT KEUNTUNGAN
SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
LISTING DI BURSA EFEK JAKARTA**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

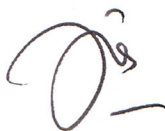
Slamet Cahyo Windarso

Telah disejuti dan diterima oleh pembimbing skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandala Madiun, guna melengkapi sebagian tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi.

Madiun, 12 Desember 2005

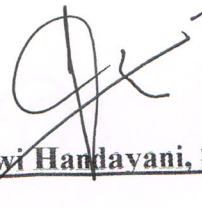
Disetujui dan diterima baik oleh

Pembimbing I



Sri Rustyaningsih, S.E., M.Si., Akt

Pembimbing II



Dwi Handayani, S.E

Mengetahui,

Dekan

Fakultas Ekonomi Unika Widya Mandala
Madiun



Sri Rustyaningsih, S.E., M.Si., Akt

Ketua Jurusan Akuntansi

Fakultas Ekonomi Unika Widya Mandala
Madiun



Haris Wibisono, S.E., M.Si., Akt

Skripsi berjudul

**PENGARUH RISIKO SAHAM TERHADAP TINGKAT KEUNTUNGAN
SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
LISTING DI BURSA EFEK JAKARTA**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

Slamet Cahyo Windarso


Telah disejutui dan diterima oleh pembimbing skripsi Fakultas Ekonomi
Universitas Katolik Widya Mandala Madiun, guna melengkapi sebagian tugas dan
memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi
Akuntansi.

Madiun, 14 Januari 2006

Tim Penguji Skripsi

1. **Sri Rustyaningsih, S.E., M.Si., Akt**

Ketua

()

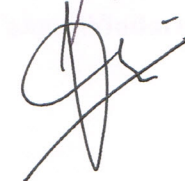
2. **Haris Wibisono, S.E., M.Si., Akt**

Anggota

()

3. **Dwi Handayani, S.E**

Anggota

()



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA MADIUN
FAKULTAS EKONOMI

JL. MANGGIS 15-17 , KOTAK POS 16 TELP / FAX. (0351) 53328
MADIUN 63131

Pernyataan Keaslian Karya Tulis Skripsi

Yang bertandatangan dibawah ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul : **“Pengaruh Risiko Saham Terhadap Tingkat Keuntungan Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang *Listing* Di Bursa Efek Jakarta”** adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi tersebut tidak terdapat secara keseluruhan atau sebagian tulisan orang yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan orang lain yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan atau gagasan saya tanpa memberikan pengakuan kepada penulis asli.

Bila saya melakukan hal tersebut diatas baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi saya dan gelar kesarjanaan serta ijazah yang diberikan universitas batal saya terima.

Madiun, 14 Januari 2006

Yang membuat pernyataan,

Slamet Cahyo Windarso

MOTTO

- ❖ *Hidup adalah sebuah pulau yang dikelilingi laut kesepian, yang punya batu karang pengharapan, pohon impian, bunga kesendirian, dan selokan yang haus air kehidupan.* (KAHLIL GIBRAN)
- ❖ *Uang seperti cinta, ia membunuh pelan – pelan dan menyakitkan buat mereka yang memegangnya erat – erat, tapi ia memperkaya orang yang membagikan kepada sesamanya* (KAHLIL GIBRAN)

PERSEMBAHAN

- ❖ Allah SWT Yang Maha segalanya dan Maha Kuasa atas isi alam semesta.
- ❖ **Almarhumah Ibunda Tercinta**, *“Terima kasih atas kasih sayang dan nasehat yang telah engkau berikan. Putramu telah berhasil dalam menyelesaikan studi dengan hasil yang memuaskan”*
- ❖ **Ayahanda, Kakak dan Keponakkanku** tercinta *“ Makasih atas segala dukungan dan doanya”*.
- ❖ **V.I.A “ sychiku ”** *makasih atas dukungan, kasih sayang dan doanya : ICH LIEBE DICH”*
- ❖ **Sobatku : “ Priyo, Zaenal, Ulil, Andrianto, Satria, Eko, Andi ”** *thank’s atas bantuannya. Setelah apa yang kita lalui bersama dengan tertawa, menangis dan marah, sudah saatnya kita melangkah”*
- ❖ **Temanku : Saleh, Juari dan Koko** *“ Makasih atas dukungannya ”*
- ❖ **Arik dan Nora** : *“ Thank’s atas bantuannya ”*

ABSTRAKSI

Keputusan investasi pada dasarnya merupakan keputusan yang bersifat tidak pasti karena investor harus menghadapi kesempatan investasi tersebut dengan menanggung risiko. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bukti empiris bahwa risiko saham yang dikaitkan dengan faktor eksternal perusahaan yang dinyatakan dalam beta berpengaruh terhadap tingkat keuntungan saham perusahaan disektor properti dan real estate.

Penelitian ini berbentuk riset dengan menggunakan data sekunder yang meliputi rata – rata harga saham harian pada *closing price* perusahaan properti dan real estate yang *listing* di Bursa Efek Jakarta periode 31 desember 2002 – 31 desember 2003, dan indeks harga saham gabungan yang merupakan rata-rata IHSG setiap harinya perusahaan yang *listing* di Bursa Efek Jakarta periode 31 desember 2002 – 31 desember 2003. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode sensus. Teknik analisis yang dilakukan adalah uji asumsi klasik (uji multikolinieritas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas dan uji normalitas). Dan uji hipotesis yang dilakukan analisis regresi linier berganda dengan menggunakan uji F dan uji T dengan melihat nilai probabilitas dan melalui pengujian statistik pada taraf signifikansi $\alpha = 5\%$.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh signifikan risiko saham dan beta terhadap tingkat keuntungan saham perusahaan properti dan real estate, hal ini ditunjukkan dengan nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($9,341 > 3,32$) dan dengan nilai probabilitas yang diperoleh sebesar 0,001 jauh lebih kecil dari 0,05. Untuk uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel risiko saham mempunyai pengaruh signifikan terhadap tingkat keuntungan saham, hal ini ditunjukkan dengan nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($2,825 > 2,032$) dan nilai probabilitas sebesar $0,008 < 0,05$, sedangkan untuk variabel beta diperoleh hasil yang tidak signifikan terhadap tingkat keuntungan saham, hal ini ditunjukkan dengan nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($1,132 < 2,032$) dan nilai probabilitas sebesar $0,266 > 0,05$. Beta berpengaruh tidak signifikan disebabkan oleh tingkat intensitas setiap sekuritas masing-masing emiten berbeda dalam merespon pergerakan perubahan kondisi pasar.

Kata kunci : Risiko saham, beta, tingkat keuntungan saham.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulisan skripsi dengan judul “Pengaruh Risiko Saham Terhadap Tingkat Keuntungan Saham Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Listing di Bursa Efek Jakarta” dapat terselesaikan dengan baik walaupun di dalam penulisan skripsi ini mengalami berbagai kesulitan serta hambatan.

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah sebagai syarat untuk memenuhi tugas dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandala Madiun, disamping itu juga untuk menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya tidak akan lepas dari bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Romo B. Justisianto selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandala Madiun .
2. Ibu Sri Rustyaningsih, S.E, M.Si., Akt, selaku Dekan Universitas Katolik Widya Mandala Madiun dan selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam pembuatan skripsi ini.
3. Ibu Dwi Handayani, S.E selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam pembuatan skripsi ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi, atas ilmu yang telah diberikan selama di Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Widya Mandala Madiun.
5. Semua teman-temanku jurusan Akuntansi angkatan 2001 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Semoga semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Akhirnya apabila terdapat kekurangan dalam skripsi ini, maka saran dan kritik demi kesempurnaan akan penulis terima dengan senang hati dan penulis ucapkan terima kasih.

Madiun, Januari 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Saham.....	7
B. Risiko Saham dan Tingkat Keuntungan Saham.....	10
C. Diversifikasi	13
D. Beta.....	13
E. Perdagangan Tidak Sinkron	15
F. Investasi Dalam Pasar Modal.....	16
G. Lembaga Penunjang Pasar Modal	19
H. Investasi Dalam Saham	19
I. Indek Harga Saham Gabungan.....	20
J. Penelitian Terdahulu	21
K. Hipotesis.....	22
L. Model Analisis.....	23
BAB III METODA PENELITIAN	
A. Desain Penelitian.....	24
B. Populasi, Sampel Dan Teknik Pengambilan Sampel	25
C. Variabel Penelitian Dan Definisi Operasional Variabel	25
D. Jenis, Sumber Dan Prosedur Pengumpulan Data	28
E. Teknik Analisis.....	29

BAB IV	ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
	A. Data Penelitian	35
	B. Hasil Penelitian.....	46
	C. Pembahasan.....	51
BAB V	KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan.....	54
	B. Keterbatasan.....	56
	C. Saran.....	55
	DAFTAR PUSTAKA	57
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar	2.1.	Perilaku Preferensi Risiko.....	12
Gambar	2.2	Pengurangan Risiko Dengan Diversifikasi.....	13
Gambar	4.1	Hasil Uji Normalitas.....	42
Gambar	4.2	Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	45

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Daftar Sampel Perusahaan	35
Tabel 4.2	Data Nilai Risiko Saham	37
Tabel 4.3	Data Nilai Beta	38
Tabel 4.4	Data Nilai Keuntungan Saham	40
Tabel 4.5	Hasil uji Multikolinearitas	43
Tabel 4.6	Hasil Uji Autokorelasi	44
Tabel 4.7	Hasil Estimasi Regresi	46

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Rata-rata Harga Saham
- Lampiran 2 : Daftar Rata-rata Indek Harga Saham Gabungan
- Lampiran 3 : Perhitungan Tingkat Keuntungan Saham, Return Pasar, Risiko Saham dan Beta
- Lampiran 4 : Uji Hipotesis dan Uji Normalitas
- Lampiran 5 : Uji Heteroskedastisitas