

**PENGARUH DAYA TARIK FUNDAMENTAL TERHADAP  
HARGA SAHAM KASUS PEMBANGUNAN IKN PADA  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI  
TAHUN 2019 – 2023: PERAN MODERASI EPS.**

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana  
Manajemen Pada Program Studi Manajemen Fakultas Bisnis dan  
Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**DISUSUN OLEH:**

**MARIA NATALIE SAFIRA**

**200325538**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2024**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PENGARUH DAYA TARIK FUNDAMENTAL TERHADAP**  
**HARGA SAHAM KASUS PEMBANGUNAN IKN PADA**  
**PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**  
**TAHUN 2019 – 2023: PERAN MODERASI EPS.**

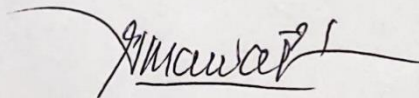
**DISUSUN OLEH:**

**MARIA NATALIE SAFIRA**

**200325538**

**Telah dibaca dan disetujui oleh:**

**Pembimbing**



**Prof. Dr. Sukmawati Sukamulja, M.M.**

**8 Mei 2024**

Skripsi  
**PENGARUH DAYA TARIK FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA  
SAHAM KASUS PEMBANGUNAN IKN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BEI TAHUN 2019 – 2023: PERAN  
MODERASI EPS**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

**Maria Natalie Safira**

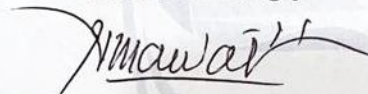
**NPM: 20 03 25538**

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal 7 Juni 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima  
sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Manajemen

**(S1) Program Studi Manajemen**

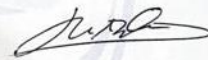
**SUSUNAN PANITIA PENGUJI**

**Ketua Panitia Penguji**



**Prof. Dr. J. Sukmawati S., MM.**

**Anggota Panitia Penguji**



**Dwitya Aribawa, SE., MBA**



**Th. Diah Widiastuti, SE., M. Si**

**Yogyakarta, 7 Juni 2024**

**Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Wenefrida Mahesta N. Krisjanti, SE., M. Sc. IB, Ph. D**

**FAKULTAS BISNIS  
DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

## **PERNYATAAN**

Saya bertanda tangan di bawah ini, dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

**PENGARUH DAYA TARIK FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM KASUS PEMBANGUNAN IKN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI TAHUN 2019 – 2023: PERAN MODERASI EPS.**

Adalah benar merupakan hasil karya saya sendiri. Dari segala pernyataan, ide, maupun kutipan secara langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain, telah saya cantumkan secara tertulis di skripsi ini di dalam bagian daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi baik pada skripsi yang saya miliki, maka gelar dan ijazah yang saya dapatkan dinyatakan batal dan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 7 Mei 2024

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maria Natalie Safira', written in a cursive style.

Maria Natalie Safira

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, berkat karunia dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENGARUH DAYA TARIK FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM KASUS PEMBANGUNAN IKN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI TAHUN 2019 – 2023: PERAN MODERASI EPS”** dari awal hingga akhir tepat waktu. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan mencapai derajat Sarjana pada Program Studi Manajemen, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya perpindahan ibu kota nusantara yang diumumkan sejak tahun 2019 dan mulai melakukan pembangunan. Pembangunan ibu kota tidak lepas dari perusahaan yang berkontribusi di dalamnya, salah satunya Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia. Perusahaan tersebut berkontribusi terhadap pembangunan perumahan, dan sebagainya. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis perusahaan *property* dan *real estate* yang mengambil bagian dalam pembangunan IKN memiliki faktor fundamental yang baik, dan berpengaruh terhadap harga saham untuk investor dalam melakukan investasi.

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi beberapa pihak, seperti masyarakat, investor, perusahaan, dan lainnya. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu penerapan ilmu yang didapat selama masa perkuliahan. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dan dorongan dari berbagai pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, berkat karunia, rahmat, dan tuntunan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik dan tepat waktu.
2. Bapak Gratianinus Cornelis B. serta Valentina Linda W. selaku orangtua tercinta dan keluarga besar lainnya yang senantiasa memberikan doa, dukungan, dan semangat dalam setiap langkah perjalanan penulisan skripsi ini.

3. Ibu Wenefrida Mahestu N. Krisjanti, SE., M. Sc. IB, Ph. D. selaku dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan motivasi kepada mahasiswa/i dengan baik.
4. Bapak Harsono, M. Phil sebagai Ketua Program Studi Manajemen, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan dukungan selama masa perkuliahan.
5. Ibu Prof. Dr. Sukmawati Sukamulja M.M., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan meluangkan waktu untuk memberikan dukungan yang sangat berharga dalam penulisan skripsi ini.
6. Saudara Johan Anderson G., salah satu penyemangat, pendengar, karena telah memberikan dukungan, dan sebagai penasehat untuk menyelesaikan skripsi ini hingga selesai.
7. Teman-teman seperjuangan serta pihak lain yang telah memberikan dukungan, motivasi, inspirasi, dan hiburan selama proses penulisan skripsi agar berjalan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dapat membantu perbaikan di masa yang akan datang untuk mengimplementasikan ilmu yang didapatkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Akhir kata, penulis memohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini.

Yogyakarta, 28 April 2024



Maria Natalie Safira

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
ABSTRAK.....	xii
BAB I.....	1
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	16
1.3    Batasan Masalah.....	16
1.4    Tujuan Penelitian .....	17
1.5    Manfaat Penelitian .....	18
1.6    Sistematika Penelitian .....	19
BAB II.....	20
2.1    Tinjauan Pustaka .....	20
2.1.1    Laporan Keuangan .....	20
2.1.2    Analisis Fundamental.....	21
2.1.3    Rasio Keuangan .....	22
2.1.4    Rasio Profitabilitas .....	23

2.1.5	Rasio Solvabilitas.....	24
2.1.6	<i>Net Profit Margin</i> .....	24
2.1.7	<i>Debt To Equity Ratio</i> .....	25
2.1.8	<i>Price To Book Value</i> .....	26
2.1.9	<i>Earning Per Share</i> .....	27
2.1.10	Saham.....	28
2.1.11	Harga Saham .....	30
2.2	Penelitian Terdahulu.....	32
2.3	Pengembangan Hipotesis .....	36
2.4	Kerangka Penelitian.....	41
<b>BAB III</b> .....		42
3.1	Jenis Penelitian.....	42
3.2	Objek Penelitian .....	42
3.3	Subjek Penelitian.....	42
3.4	Sampel.....	43
3.5	Definisi Operasional.....	45
3.6	Jenis dan Sumber Data .....	48
3.7	Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.8	Teknik Analisis Data.....	48
<b>BAB IV</b> .....		54
4.1	Gambaran Umum .....	54
4.2	Hasil Analisis .....	55
4.2.1	Uji Asumsi Klasik .....	55
4.2.2	Uji Regresi Linier Berganda .....	60
4.2.3	Uji Hipotesis .....	62



4.2.4	<i>Moderated Regression Analysis</i> .....	63
4.2.5	Koefisien Determinasi.....	67
4.3	Pembahasan.....	69
4.3.1	Pengaruh NPM terhadap harga saham .....	69
4.3.2	Pengaruh DER terhadap harga saham .....	71
4.3.3	Pengaruh PBV terhadap harga saham .....	72
4.3.4	Pengaruh NPM terhadap harga saham dengan EPS sebagai variabel moderasi.....	73
4.3.5	Pengaruh DER terhadap harga saham dengan EPS sebagai variabel moderasi.....	75
4.3.6	Pengaruh PBV terhadap harga saham dengan EPS sebagai variabel moderasi.....	76
BAB V	.....	78
5.1	Kesimpulan .....	78
5.2	Saran.....	79
Daftar Pustaka	.....	81
DAFTAR LAMPIRAN	.....	91

## DAFTAR GAMBAR

Grafik 1.1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2015 - 2023 .....	2
Grafik 1.2 Laju Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2018 – 2023.....	4
Grafik 1.3 Aset, Hutang, Modal PT. Lippo Cikarang Tbk. 2019 – 2022 .....	11
Grafik 1.4 Line Chart Harga Saham CTRA (2020 – 2024) .....	13
Grafik 1.5 Grafik Harga Saham Properti .....	15
Gambar 2.1 Model riset.....	41
Gambar 4.1 Uji Heteroskedastisitas Perusahaan Berkontribusi IKN.....	56
Gambar 4.2 Uji Heteroskedastisitas Perusahaan Belum Berkontribusi IKN.....	57

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pertumbuhan Populasi Tahunan Global .....	1
Tabel 1.2 Daftar Perusahaan yang Berkontribusi di IKN .....	9
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	32
Tabel 3.1 Penentuan Jumlah Sampel Perusahaan Berkontribusi IKN .....	43
Tabel 3.2 Penentuan Jumlah Sampel Perusahaan Belum Berkontribusi IKN.....	44
Tabel 3.3 Data Perusahaan Berkontribusi IKN .....	44
Tabel 3.4 Data Perusahaan Belum Berkontribusi IKN .....	45
Tabel 4.1 Uji Autokorelasi Perusahaan Berkontribusi IKN .....	55
Tabel 4.2 Uji Autokorelasi Perusahaan Belum Berkontribusi .....	56
Tabel 4.3 Uji Normalitas Perusahaan Berkontribusi IKN.....	58
Tabel 4.4 Uji Normalitas Perusahaan Belum Berkontribusi IKN .....	58
Tabel 4.5 Uji Multikolinearitas Perusahaan Berkontribusi IKN .....	59
Tabel 4.6 Uji Multikolinearitas Perusahaan Belum Berkontribusi IKN .....	59
Tabel 4.7 Uji Regresi Linier Berganda Perusahaan Berkontribusi IKN .....	60
Tabel 4.8 Uji Regresi Linier Berganda Perusahaan Belum Berkontribusi IKN....	61
Tabel 4.9 Uji F Perusahaan Berkontribusi IKN .....	63
Tabel 4.10 Uji F Perusahaan Belum Berkontribusi IKN.....	63
Tabel 4.11 Uji MRA Perusahaan Berkontribusi IKN.....	64
Tabel 4.12 Uji MRA Perusahaan Belum Berkontribusi IKN .....	65
Tabel 4.13 Koefisien Determinasi Sebelum Moderasi Perusahaan Berkontribusi IKN.....	67
Tabel 4.14 Koefisien Determinasi Setelah Moderasi Perusahaan Berkontribusi IKN.....	67
Tabel 4.15 Koefisien Determinasi Sebelum Moderasi Perusahaan Belum Berkontribusi IKN.....	68
Tabel 4.16 Koefisien Determinasi Setelah Moderasi Perusahaan Belum Berkontribusi IKN.....	68

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Net Profit Margin .....	91
Lampiran 2 Data Debt To Equity Ratio .....	92
Lampiran 3 Data Price To Book Value.....	93
Lampiran 4 Data Earning Per Share.....	94
Lampiran 5 Data Harga Saham Penutupan (LN) .....	95
Lampiran 6 Hasil Output SPSS 26.....	96
Lampiran 7 Turnitin .....	101

## ABSTRAK

Pengaruh faktor fundamental menjadi informasi dalam mengukur dan menganalisis bagi investor untuk melakukan investasi. Faktor fundamental memiliki hubungan terhadap harga saham suatu perusahaan. Dalam rangka pembangunan Ibu Kota Nusantara yang diumumkan pada tahun 2019, faktor fundamental untuk menganalisis suatu perusahaan yang berkontribusi dalam IKN sangat penting. Investor akan berinvestasi pada perusahaan yang memiliki faktor fundamental yang baik pada perusahaan yang berkontribusi di IKN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Net Profit Margin*, *Debt to Equity Ratio*, *Price to Book Value*, dengan *Earning Per Share* sebagai variabel moderasi.

Jenis penelitian menggunakan metode kuantitatif dengan populasi Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 – 2023. Jumlah sampel pada penelitian sebanyak 22 perusahaan diantaranya, 11 perusahaan yang berkontribusi di IKN dan 11 perusahaan yang belum berkontribusi di IKN. Adapun teknik analisis data memakai Analisis Regresi Moderasi (MRA). Penelitian ini menggunakan NPM sebagai X1, DER sebagai X2, PBV sebagai X3, Harga Saham sebagai Y, dan EPS sebagai M.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada perusahaan *property* dan *real estate* yang berkontribusi di IKN, variabel NPM, DER, PBV berpengaruh terhadap harga saham. EPS mampu memoderasi variabel NPM, sedangkan EPS belum mampu memoderasi DER dan PBV. Pada perusahaan *property* dan *real estate* yang belum berkontribusi di IKN, variabel PBV berpengaruh terhadap harga saham, sedangkan NPM dan DER tidak berpengaruh. EPS mampu memoderasi DER dan PBV, sedangkan EPS belum mampu memoderasi NPM.

**Kata Kunci:** *Margin Laba Bersih, Rasio Utang terhadap Ekuitas, Harga Terhadap Nilai Buku, Laba Per Saham, Harga Saham.*

## **ABSTRACT**

*The influence of fundamental factors becomes information in measuring and analyzing for investors to make investments. Fundamental factors have a relationship with the share price of a company. In the context of the development of the Capital City of the Archipelago announced in 2019, fundamental factors to analyze a company that contributes to IKN are very important. Investors will invest in companies that have good fundamental factors in companies that contribute to IKN. This study aims to analyze the effect of Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, Price to Book Value, with Earning Per Share as a moderating variable.*

*This type of research uses quantitative methods with a population of Building Construction, Property and Real Estate Companies on the Indonesia Stock Exchange in 2019-2023. The number of samples in the study were 22 companies including 11 companies that contributed to IKN and 11 companies that have not contributed to IKN. The data analysis technique uses Moderated Regression Analysis (MRA). This study uses NPM as X1, DER as X2, PBV as X3, Stock Price as Y, and EPS as M.*

*The results showed that in property and real estate companies that contribute to IKN, the variables NPM, DER, PBV affect stock prices. EPS is able to moderate the NPM variable, while EPS has not been able to influence DER and PBV. In property and real estate companies that have not contributed to IKN, the variables PBV affect stock prices, while NPM and DER have no effect. EPS is able to moderate DER and PBV, while EPS has not been able to moderate NPM.*

***Keywords: Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, Price to Book Value, Earning Per Share, Stock Price.***