



**ANALISIS PENGARUH KINERJA INTERNAL DAN
EKSTERNAL TERHADAP NILAI PASAR PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI
BEI PERIODE 2011-2013**

TESIS

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

**SAMAN WILIS
55112110024**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
2014**



**ANALISIS PENGARUH KINERJA INTERNAL DAN
EKSTERNAL TERHADAP NILAI PASAR PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI
BEI PERIODE 2011-2013**

TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Magister Manajemen**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

**SAMAN WILIS
55112110024**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
2014**

PENGESAHAN

Judul : Analisis Pengaruh Kinerja Internal dan Eksternal
terhadap Nilai Pasar pada Perusahaan Properti yang
Terdaftar di BEI periode 2011-2013.

Bentuk Tesis : Riset Bisnis

Nama : Saman Wilis

NIM : 55112110024

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal :

Mengesahkan

Pembimbing Utama


UNIVERSITAS
Dr. Augustina Kurniasih, ME

MERCU BUANA

Direktur Program
Magister Manajemen

Ketua Program Studi
Pascasarjana



Prof. Dr. Didik J. Rachbini



Dr. Augustina Kurniasih, ME

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam tesis ini:

Judul : **Analisis Pengaruh Kinerja Internal dan Eksternal terhadap Nilai Pasar pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI periode 2011-2013.**

Bentuk Tesis : Riset Bisnis

Nama : Saman Wilis

NIM : 55112110024

Program : Pasca Sarjana Program Magister Manajemen

Bulan : Nopember 2014

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya sendiri dengan bimbingan Komisi Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, Nopember 2014



KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.

Tesis dengan judul “Analisis Pengaruh Kinerja Internal dan Eksternal Terhadap Nilai Pasar Pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2011-2013”, disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang ikut membantu dalam menyelesaikan tesis ini, diantaranya:

1. Dr. Arisetyanto Nugroho, MM, Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Prof. Dr. Didik J. Rachbini, Direktur Program Pascasarjana.
3. Dr. Augustina Kurniasih, ME, Kaprodi Magister Manajemen dan selaku dosen pembimbing tesis.
4. Orang tua dan keluarga yang memberikan dukungan dalam segala hal.
5. Teman-teman Program Studi Magister Manajemen UMB.
6. Teman-teman kelas keuangan yang selalu kompak dan semangat untuk lulus.

Dalam penyusunan tesis ini, kami menyadari masih banyak kekurangan. Untuk itu kami mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk perbaikan penyusunan selanjutnya.

Jakarta, 08 Desember 2014

Penyusun



DAFTAR ISI

	Halaman
<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Batasan Penelitian	9
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	10

BAB II DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

2.1 Sejarah Properti di Indonesia	12
2.2 Profil Properti yang Terdaftar di BEI	14
2.2.1 Sub Sektor Properti dan Real Estate.....	15
2.2.2 Sub Sektor Konstruksi Bangunan.....	16

BAB III KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

3.1 Kajian Pustaka.....	18
3.1.1 <i>Price to Book Value (PBV)</i>	18
3.1.2 <i>Agency Theory</i>	19
3.1.3 <i>Pecking Order Theory</i>	20
3.1.4 <i>Signalling Theory</i>	22
3.1.5 <i>Arbitrage Pricing Theory (APT)</i>	23
3.1.6 Kinerja Internal (Rasio Keuangan) dan Eksternal - (Makro Ekonomi)	24
3.1.7 <i>Current Ratio (CR)</i>	26
3.1.8 <i>Total Assers Turnover (TATO)</i>	28
3.1.9 <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i>	29
3.1.10 <i>Return on Equity (ROE)</i>	30
3.1.11 <i>Dividend per Share (DPS)</i>	31
3.1.12 Suku Bunga BI (SBBI)	32
3.1.13 Produk Domestik Bruto (PDB).....	33

3.1.14	Penelitian Terhahulu.....	34
3.1.15	Analisis Regresi.....	36
3.2	Kerangka Pemikiran.....	37
3.3	Hipotesis Penelitian.....	38

BAB IV METODE PENELITIAN

4.1	Desain Penelitian	39
4.2	Variabel, Definisi Operasional Variabel dan Pengukurannya	39
4.2.1	Variabel Bebas (X)	39
4.2.2	Variabel Terikat (Y)	40
4.2.3	Definisi Operasional Variabel dan Pengukurannya.....	40
4.3	Data dan Sumber Data.....	41
4.4	Populasi dan Sampel Penelitian.....	43
4.5	Teknik Pengumpulan Data	43
4.6	Metode Analisis Data	44
4.6.1	Uji Statistik Deskriptif.....	45
4.6.2	Regresi Data Panel.....	46
4.6.3	Analisis Determinasi (R^2).....	48
4.6.4	Uji Koefisien Regresi secara Simultan (Uji F).....	48
4.6.5	Uji Koefisien Regresi secara Parsial (Uji t).....	49

BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

5.1	Hasil Penelitian.....	50
-----	-----------------------	----

5.2 Pembahasan	54
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan.....	60
6.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN.....	67
RIWAYAT HIDUP.....	82



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Grafik Pertumbuhan Penduduk Indonesia	14
Kerangka Pemikiran Teoritis	38



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Harga Saham Properti Dengan 10 Aset Perusahaan Terbesar Yang Terdaftar di BEI	67
Kode Saham, Nama Perusahaan dan Tanggal IPO Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI Sampai Tahun 2013I.	71
Kode Saham, Nama Perusahaan dan Tanggal IPO Pada Perusahaan Sub Sektor Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar di BEI Sampai Tahun 2013.....	74
Data	75
Hasil Analisa Data Melalui Eviews 7..	77

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Definisi Operasional Variabel.....	42
Statistik Deskriptif	50
Hasil Uji Pengaruh Kinerja Internal dan Eksternal terhadap Nilai Pasar pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2011-2013	56

