



**PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED*, RASIO
PROFITABILITAS, DAN *CASH FLOW FROM OPERATING*
TERHADAP *RETURN SAHAM*
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN PROPERTI
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2010-2013)**

TESIS

OLEH BERNAD

SAGALA

55112120389

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS
MERCU BUANA
2014**



**PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED*, RASIO
PROFITABILITAS, DAN *CASH FLOW FROM OPERATING*
TERHADAP *RETURN SAHAM*
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN PROPERTI
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2010-2013)**

TESIS

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

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

**OLEH
BERNAD SAGALA**

55112120389

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2014**

PENGESAHAN

Judul : Pengaruh *Economic Value Added*, Rasio Profitabilitas, dan *Cash Flow From Operating* terhadap Return Saham (Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 - 2013)

Bentuk Karya Akhir : Tesis

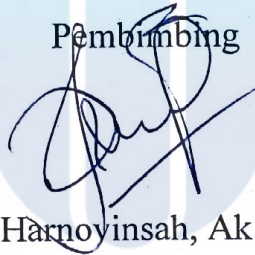
Nama : Bernad Sagala

N I M : 55112120389

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : 28 Januari 2015

Pembimbing



Dr. Harnoyinsah, Ak., M.Si

Direktur Pascasarjana



Prof. Dr. Didik J. Rachbini

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



Dr. Augustina Kurniasih, ME

PERNYATAAN

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

Judul : Pengaruh *Economic Value Added*, Rasio Profitabilitas, dan *Cash Flow From Operating* terhadap Return Saham (Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 - 2013)

Nama : Bernad Sagala

N I M : 55112120389

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : 28 Januari 2015

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen 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, 28 Januari 2015



Bernad Sagala

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “*Pengaruh Economic Value Added, Rasio Profitabilitas, dan Cash Flow From Operating terhadap Return Saham (Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 - 2013)*” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Master pada Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana Jakarta.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Dana Santoso, M.Eng.Sc., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Augustina Kurniasih, ME., selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana yang telah memberikan motivasi dan dukungan kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis.
3. Bapak Dr. Harnovinsah, Ak., M.Si., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Dr. Yudhi Herliansyah, M.Si, selaku Dosen Penguji pada Seminar Proposal.

5. Semua Dosen program studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana Jakarta yang telah mencurahkan seluruh perhatian, ilmunya dan pengalamannya kepada saya.
6. Seluruh staf bagian akademik dan administrasi Program Pasca Sarjana Universitas Mercu Buana atas bantuan dan kerjasamanya selama penulis kuliah pada Universitas Mercu Buana Jakarta.
7. Rekan-rekan Pascasarjana Magister Manajemen, terima kasih untuk persaudaraan, team work, dan dukungannya pada penulis.
8. Ibunda, P. Naibaho serta Bapak dan Ibu Mertua yang selalu memberikan dukungan doa dan moril selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Istri tercinta, Rofina Sinaga, S.E yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini.
10. Anak-anak terkasih Olga, Axel dan Fritz yang selalu mengerti dengan kesibukan penulis selama menyelesaikan perkuliahan.
11. Semua keluarga besar Sagala dan Sinaga yang telah memberikan dukungan doa agar penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
12. Management & rekan-rekan di department Finance and Accounting, PT. Richland Logistics Indonesia, yang memberikan dukungan kepada penulis, sehingga penulis diberikan kemudahan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
13. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangannya. Hal itu tak lain dikarenakan terbatasnya ilmu yang dimiliki dan dipahami penulis, untuk itu kritik dan saran membangun sangat diharapkan dalam kesempurnaan penulisan karya ilmiah berikutnya.

Kiranya hasil penulisan ini dapat member sumbangsih dalam pengembangan pasar modal di Indonesia.



Jakarta, 21 Januari 2015

Bernad Sagala

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR ISI

PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Maksud dan Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II PROFIL OBJEK PENELITIAN	13
A. Gambaran Umum Sektor Properti di Indonesia	13
B. Perkembangan Bisnis Properti di Indonesia.....	14
C. Daftar Perusahaan Properti yang <i>Listed</i> di Bursa Efek Indonesia. 15	
BAB III KAJIAN PUSTAKA, RERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS PENELITIAN	17
A. Kajian Pustaka.....	17
1. Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>).....	17
2. Teori Nilai Relevan	18
3. Pasar Modal Efisien.....	18
3.1. Bentuk-Bentuk Pasar Modal Efisien	20
3.1.1. Pasar Efisien Bentuk Lemah	20
3.1.2. Pasar Efisien Bentuk Setengah Kuat	20
3.1.3. Pasar Efisien Bentuk Kuat.....	21
4. Rasio Keuangan.....	22

4.1 Metode EVA	22
5. Modal yang Diinvestasikan	29
6. Profitabilitas	31
7. <i>Cash Flow From Operating</i>	33
8. <i>Return Saham</i>	34
B. Penelitian Sebelumnya	35
C. Kerangka Pemikiran	39
D. Hipotesis Penelitian	42
BAB IV METODE PENELITIAN	45
A. Rancangan Penelitian	45
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	45
C. Definisi Operasional Variabel Penelitian	46
1. Identifikasi Variabel	46
2. Definisi Operasional Variabel	46
D. Populasi dan Sampel Penelitian	50
E. Jenis dan Sumber Data	50
F. Teknik Pengumpulan Data	51
G. Metode Analisis Data	52
1. <i>Pooled Least Square</i> (PLS)	53
2. <i>Fixed Effect Model</i> (FEM)	54
3. <i>Random Effect Model</i> (REM)	55
4. Pemilihan Model Estimasi	56
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	63
A. Sampel Data	63
B. Permodelan dan Pengolahan Data	63
1. Pemilihan Metode Estimasi	64
1.1 Metode <i>Pooled Least Square</i> (PLS) vs	
Fixed Effect Method (FEM)	64
1.2 <i>Chow Test</i>	65

1.3 Metode Fixed Effect (FEM) vs Metode Random Effect (REM)	66
1.4 Hausman Specification Test	68
1.5 Lagrange Multiplier Test.....	68
2. Pengujian Asumsi	70
2.1 Uji Heteroskedastisitas	70
2.2 Uji Autokorelasi.....	71
2.3 Uji Multikolinearitas.....	71
C. Pengujian Hipotesis pada Masing-Masing Variabel Bebas.....	72
D. Pembahasan	75
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran	81
1. Saran Bagi Investor	81
2. Saran Bagi Penelitian yang Akan Datang	82
DAFTAR PUSTAKA	83
DAFTAR LAMPIRAN	86
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	95

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI	15
Tabel 3.1	Penelitian Terdahulu	38
Tabel 4.1	Jenis-Jenis Risk Premium	49
Tabel 5.1	Hasil Regresi dengan Menggunakan Pooled Least Square (PLS).	64
Tabel 5.2	Hasil Regresi Dengan Menggunakan Fixed Effect Methode (FEM)	65
Tabel 5.3	Hasil Pengujian Chow Test	66
Tabel 5.4	Hasil Regresi dengan Menggunakan Metode Random Effect	67
Tabel 5.5	Hasil Uji Model Menggunakan Hausman Test	68
Tabel 5.6	Hasil Pemilihan Model Regresi Data Panel	70
Tabel 5.7	Hasil Regresi Metode Fixed dengan White-Test.....	70
Tabel 5.8	Hasil Uji Autokorelasi.....	71
Tabel 5.9	Hasil Pengujian Multikolinearitas	72
Tabel 5.10	Ringkasan Hasil Pengujian Data Panel dengan Metode Pooled Least Square	72
Tabel 5.11	Hubungan Variabel Bebas terhadap Variabel Return Saham	76



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Nilai Rata-Rata Penjualan Perusahaan Properti Tahun 2008-2012 (Dalam Juta Rupiah)	7
Gambar 1.2	Nilai Laba Bersih Perusahaan Properti Tahun 2008-2012 (Dalam Juta Rupiah)	8
Gambar 1.3	ROE Perusahaan Properti Tahun 2008-2012 (Dalam Juta Rupiah).....	8
Gambar 3.1	Kerangka Pemikiran	41
Gambar 4.1	Pengujian Kesesuaian Model	56



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Common Effect	86
Lampiran 2	Fixed Effect	87
Lampiran 3	Random Effect.....	88
Lampiran 4	Chow Test.....	90
Lampiran 5	Hausman Test	91
Lampiran 6	Asumsi Klasik	92



UNIVERSITAS
MERCU BUANA