



**ANALISIS PENGARUH DER, TAT, SALES GROWTH DAN ROA
TERHADAP RETURN SAHAM PADA SUB SEKTOR PROPERTY DAN
REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**



55113120250

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAGEMEN
2017

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Pengaruh DER, TAT, Sales Growth Dan ROA pada
Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
Bentuk Tesis : Penelitian
Nama : Gadis
NIM : 55113120250
Program : Magister Manajemen
Tanggal :

Mengesahkan

Pembimbing



Bambang Santoso Marsoem, Ph.d

UNIVERSITAS

Direktur Pascasarjana



Prof. Dr. Didik J. Rachbini

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



Dr. Aty Herawati, MSi

PERNYATAAN

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

Judul : Analisis Pengaruh DER, TAT, *Sales Growth* dan ROA pada Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia
Bentuk Tesis : Penelitian
Nama : Gadis
NIM : 55113120250
Program : Magister Manajemen
Tanggal :

Merupakan hasil studi penelitian, sebagai karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

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

Jakarta, 2017



Gadis

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : Analisis Pengaruh DER, TAT, *Sales Growth* dan ROA Terhadap *Return Saham* Pada Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Master Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. Bambang Santoso Marsoem MM, sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan tesis ini dari awal hingga tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterima kasih kepada dosen-dosen penguji yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.

Tidak lupa penulis berterimakasih kepada Direktur Program Pascasarjana Prof. Dr. Didik J. Rachbini dan ketua Program Studi Magister Manajemen Ibu Dr. Ary Herawati, Msi. Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada Mama dan Papa, yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini.

Semoga kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Akhir kata, semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi kita semua.

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR SINGKATAN	xii

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi, Perumusan Masalah, dan Batasan Masalah.....	8
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	10

BAB II. DESKRIPSI INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA

2.1. Sejarah Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> ..	12
2.2. Lingkup Bidang Usaha	13
2.3. Tantangan Bisnis Perusahaan	14

2.4. Proses Bisnis Perusahaan.....	18
2.5. Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	20

BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN

HIPOTESIS

3.1. Kajian Teori	22
3.2. Penelitian Terdahulu	35
3.3. Kerangka Pemikiran.....	37
3.4. Hipotesis	38

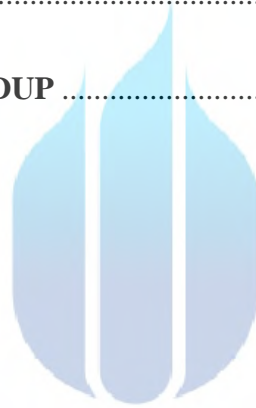
BAB IV. METODE PENELITIAN

4.1. Desain Penelitian	39
4.2. Variabel Penelitian.....	39
4.3. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	40
4.4. Populasi dan Sampel.....	42
4.5. Jenis dan Sumber Data.....	44
4.6. Teknik Pengumpulan Data.....	45
4.7. Metode Analisis Data.....	45

BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1. Hasil Penelitian	52
5.1.1. Deskriptif Statistik Penelitian	52
5.1.2. Uji Asumsi Klasik.....	54

5.1.3. Uji Model Regresi.....	57
5.2. Pembahasan.....	58
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1. Kesimpulan	61
6.2. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN.....	68
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	73



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 4.1. Uji Signifikansi Simultan (F)	48
Tabel 4.2. Uji Signifikansi Parameter Individual (t)	49
Tabel 5.1. Deskriptif Statistik	52
Tabel 5.2. Uji Normalitas	54
Tabel 5.3. Uji Multikolinieritas	55
Tabel 5.4. Uji Autokorelasi	55
Tabel 5.5. Uji Model Regresi	57
Tabel 5.6. Hasil Pengaruh TAT Terhadap <i>Return</i> saham	58
Tabel 5.7. Perbandingan Penelitian dengan Penelitian Terdahulu	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Jakarta Composite and Sectoral Indices Movement 2012.....	2
Gambar 1.2. Jakarta Composite and Sectoral Indices Movement 2014.....	3
Gambar 1.3. Rata-rata <i>Return</i> Saham Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	4
Gambar 1.4. Perkembangan DER dan <i>Sales Growth Property</i> dan <i>Real Estate</i> ..	5
Gambar 2.1. Sejarah Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	12
Gambar 2.2. Lingkup Bidang Usaha <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	13
Gambar 2.3. Proses Bisnis Usaha <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	17
Gambar 3.1. Kerangka Pemikiran Teoritis	37
Gambar 4.1. Uji Autokorelasi	47
Gambar 5.1. Uji Autokorelasi	54
Gambar 5.2. Uji Heteroskedastisitas	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Data Mentah Penelitian	67
Lampiran 4	: Hasil Print-out SPSS.....	68



DAFTAR SINGKATAN

BEI	:	Bursa Efek Indonesia
B/M	:	Book to Market Value
CR	:	Current Ratio
DAR	:	Debt to Asset Ratio
DER	:	Debt to Equity Ratio
DPR	:	Dividen Pay out Ratio
DS	:	Dividen per Share
DY	:	Dividen Yield
EPS	:	Earning per Share
EVA	:	Economic value added
FL	:	Financial Leverage
GPM	:	Gross Profit Margin
ITO	:	Inventory Turn Over
NPM	:	Net Profit Margin
OPM	:	Operating Profit Margin
PBV	:	Price Book Value
P/E	:	Price to Earning
ROE	:	Return On Equity
ROI	:	Return On Invesment
TAT	:	Total Assets Turnover