



PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL
TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE
DI BURSA EFEK INDONESIA

TESIS

DODDY PRASETYA NUGROHO
55113310083

MERCU BUANA

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2015



PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL
TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE
DI BURSA EFEK INDONESIA

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program Pascasarjana
Program Studi Magister Manajemen

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
DODDY PRASETYA NUGROHO
55113310083

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2015

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Doddy Prasetya Nugroho

NIM : 55113310083

Program : Magister Manajemen

Tanggal : November 2015

Mengesahkan
Pembimbing Utama



Dr. Augustina Kurniasih, ME.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Direktur Program Pascasarjana

Ketua Program Studi Magister Manajemen



Prof. Dr. Didik J Rachbini



Dr. Augustina Kurniasih, ME.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Doddy Prasetya Nugroho

NIM : 55113310083

Program : Magister Manajemen

Tanggal : Oktober 2015

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

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

Jakarta, Oktober 2015


METERAI
TEMPEL
TGL
6770BADF030894288
6000
ENAM RIBU RUPIAH
Doddy Prasetya Nugroho

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 : Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan dukungan dan bantuan dari 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 : Dr. Augustina Kurniasih, ME, sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterima kasih kepada Dr. Rosalendro Eddy Nugroho selaku Penguji Utama pada Ujian Tesis dan Dr. Bambang Mulyana, selaku Penguji pada Seminar Proposal dan Ujian Tesis, serta Penulis juga berterima kasih pada Prof. Dr. Didik J Rachbini, selaku Direktur Program Pascasarjana, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.

Tak lupa penulis berterima kasih kepada Ketua Program Studi Dr. Augustina Kurniasih, ME. Demikian juga penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Prodi Magister Manajemen, termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Purwani yang telah mendoakan kelancaran penyusunan Tesis serta Isteriku Ina Ratnaningsih, anak-anakku Dinda, Dhea dan Davin yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah pengembangan pasar modal di Indonesia.

Penulis

Doddy Prasetya Nugroho



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR ISI

<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan, dan Batasan Masalah.....	11
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	13
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	14
BAB II. DESKRIPSI INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE	15
2.1. Sejarah Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	15
2.2. Aktivitas Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	17
2.3. Perkembangan Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> ...	20

2.4.	Prospek Bisnis <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	26
2.5.	Tantangan Bisnis <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	32
BAB III.	KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN,	
	DAN HIPOTESIS	35
3.1.	<i>Return Saham</i>	35
3.2.	Analisis Keuangan Internal (Kinerja Keuangan).....	39
3.3.	Profitabilitas.....	44
3.4.	Solvabilitas.....	45
3.5.	Likuiditas.....	47
3.6.	Analisis Keuangan Eksternal (Makro ekonomi).....	49
3.7.	Inflasi.....	49
3.8.	Pertumbuhan Ekonomi.....	53
3.9.	Penelitian Terdahulu.....	55
3.10.	Kerangka Pemikiran.....	67
3.11.	Hipotesis.....	68
BAB IV.	METODE PENELITIAN	
4.1.	Jenis/Desain Penelitian.....	69
4.2.	Variabel Penelitian.....	69
4.3.	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	70
4.4.	Populasi dan Sampel.....	71
4.5.	Jenis dan Sumber Data.....	72
4.6.	Teknik Pengumpulan Data.....	73
4.7.	Metode Analisis Data.....	73

BAB V.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	5.1. Deskripsi Variabel Penelitian.....	80
	5.2. Hasil Uji Asumsi Klasik.....	83
	5.3. Pengujian Hipotesis.....	87
	5.4. Pembahasan.....	91
BAB VI.	KESIMPULAN DAN SARAN	
	6.1. Kesimpulan.....	94
	6.2. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA		97
LAMPIRAN		101
RIWAYAT HIDUP		116



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 <i>Foreign Direct Investment</i> (Dalam US\$) Tahun 2008-2013.....	2
Tabel 2.1 Pertumbuhan Pendapatan Industri <i>Property dan Real Estate</i> Tahun 2008 – 2013	21
Tabel 2.2 Profit Industri <i>Property dan Real Estate</i> Tahun 2008-2013.....	23
Tabel 2.3 Indikator Perumahan Negara Indonesia Tahun 2008 – 2013...	28
Tabel 3.1 Penelitian Terdahulu.....	64
Tabel 4.1 Pengukuran Variabel.....	71
Tabel 4.2 Sampel Penelitian.....	72
Tabel 4.3 Pedoman Uji Statistik Durbin-Watson d.....	76
Tabel 5.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	80
Tabel 5.2 Hasil Uji Normalitas (Kolmogorov-Smirnov).....	83
Tabel 5.3 Hasil Uji Multikolinieritas.....	84
Tabel 5.4 Hasil Uji Autokorelasi Model Penelitian.....	86
Tabel 5.5 Hasil Pengujian Pengaruh Faktor-Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Return Saham.....	87

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Produk Domestik Bruto dan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2008-2013.....	1
Gambar 1.2	Penanaman Modal Asing pada Sektor Industri Properti Tahun 2010-2013.....	3
Gambar 1.3	<i>Return Saham Industri Property dan Real Estate</i> Tahun 2008-2013.....	6
Gambar 1.4	Kinerja Keuangan Industri <i>Property dan Real Estate</i> Tahun 2008-2013.....	8
Gambar 1.5	Tingkat Inflasi Tahun 2008-2013 (Dalam %).	9
Gambar 3.1.	Kerangka Pemikiran Penelitian.....	67
Gambar 4.1	Statistik Durbin-Watson d.....	76
Gambar 5.1	Uji Heteroskedastisitas.....	85

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data Penelitian.....	101
Lampiran 2	Hasil Pengujian dan Pengolahan Data.....	111



UNIVERSITAS
MERCU BUANA