



PENGARUH MANAJEMEN ASET, STRUKTUR MODAL  
DAN PROFITABILITAS DENGAN HARGA SAHAM  
SEBAGAI VARIABEL INTERVENING TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*  
YANG TERDAFTAR DI BEI

TESIS

WULAN RAHMA DEWI

55115110149

PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
TAHUN 2017



PENGARUH MANAJEMEN ASET, STRUKTUR MODAL  
DAN PROFITABILITAS DENGAN HARGA SAHAM  
SEBAGAI VARIABEL INTERVENING TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*  
YANG TERDAFTAR DI BEI  
TESIS

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

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

WULAN RAHMA DEWI

55115110149

PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
TAHUN 2017

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Pengaruh Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI

Bentuk Tesis : Penelitian/ Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Wulan Rahma Dewi

NIM : 55115110149

Program : Magister Manajemen

Tanggal : September 2017

Mengesahkan

Pembimbing



(Dr. Ir. Cecep Winata, M.Si)

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Direktur Program Pasca Sarjana

Ketua Program Studi Magister Manajemen



(Prof. Dr. Didik J. Rachbini)



(Dr. Aty Herawati, M.Si)

## PERNYATAAN

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

Judul : Pengaruh Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI

Bentuk Tesis : Penelitian/ Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Wulan Rahma Dewi

NIM : 55115110149

Program : Magister Manajemen

Tanggal : September 2017

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 pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, September 2017



## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : “Pengaruh Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI”.

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 berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu sebagai manusia yang merasa tidak lepas dari kekurangan maupun kelemahan, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyusunan karya ilmiah ini. Sehingga secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Didik J. Rachbini, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Aty Herawati, M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.
3. Bapak Dr. Ir. Cecep Winata, M.Si, selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan tesis dari awal hingga tesis ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Prof. Said Djamaluddin, SE., MM., Ph.D sebagai penelaah dalam sidang proposal dan tesis yang telah memberikan masukan yang berharga dalam penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen dan Staff Prodi Magister Manajemen, terima kasih atas segala ilmu dan jasanya selama ini yang telah diberikan kepada penulis.

6. Kepada kedua orang tua tercinta dan keluarga yang telah memberikan segalanya yang terbaik. Semoga penulis menjadi anak yang bermanfaat dan dapat dibanggakan.
7. Semua teman-teman seperjuangan mahasiswa Program Studi Magister Manajemen terima kasih atas kebersamaan dan saling berbagi ilmu yang bermanfaat.

Karena keterbatasan pengalaman dan pengetahuan serta kemampuan penulis, maka penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat kekurangan, namun penulis mengharapkan agar Tesis ini dapat memberikan sumbangan manfaat yang berarti bagi semua pihak yang membutuhkannya. Akhir kata penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, maka penulis mengharapkan atas segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak yang telah membaca Tesis ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberikan sumbangsih dalam proses pengambilan keputusan mengenai nilai suatu perusahaan.



Jakarta, September 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<i>ABSTRACT</i> .....	i
ABSTRAK .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan dan Batasan Masalah.....	8
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	8
1.2.2. Rumusan Masalah .....	9
1.2.3. Batasan Masalah.....	10
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	10
1.3.1. Maksud Penelitian .....	10
1.3.2. Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	11
1.4.1. Manfaat Penelitian.....	11
1.4.2. Kegunaan Penelitian.....	11

**BAB II. DESKRIPSI OBYEKPENELITIAN**

2.1. Sejarah Industri *Property* dan *Real Estate* .....13

2.2. Lingkup dan Bidang Usaha .....15

    2.2.1. Gambaran Umum Aktivitas Perusahaan  
        *Property* dan *Real Estate* .....15

    2.2.2. Perkembangan Industri  
        *Property* dan *Real Estate* .....18

2.3. Prospek Bisnis *Property* dan *Real Estate*.....20

2.4. Tantangan Bisnis *Property* dan *Real Estate* .....26

**BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS**

3.1. Kajian Teori .....29

    3.1.1. Teori Keagenan (*Agency Theory*).....29

    3.1.2. Teori Sinyal (*Signaling Theory*) .....31

    3.1.3. Teori *Trade-Off* (*Trade-Off Theory*) .....32

    3.1.4. *Efficient Market Hypothesis* (EMH) .....33

    3.1.5. Nilai Perusahaan .....34

    3.1.6. Saham dan Penilaian Harga Saham .....35

    3.1.7. Manajemen Aset .....38

    3.1.8. Struktur Modal .....41

    3.1.9. Profitabilitas.....44

3.2. Variabel *Intervening* dan Variabel *Moderating* .....46

    3.2.1. Variabel Perantara (*Intervening Variable*) .....46

    3.2.2. Variabel Moderat (*Moderate Variable*) .....47



3.3. Penelitian Terdahulu .....	47
3.4. Kerangka Pemikiran .....	60
3.5. Hipotesis .....	63

**BAB IV. METODE PENELITIAN**

4.1. Desain Penelitian .....	64
4.2. Variabel Penelitian.....	64
4.2.1. Definisi Konsep .....	64
4.2.2. Definisi Operasional .....	65
4.3. Populasi dan Sampel Penelitian.....	67
4.4. Jenis dan Sumber Data.....	68
4.5. Teknik Pengumpulan Data .....	68
4.6. Metode Analisis Data .....	68
4.6.1. Statistik Deskriptif.....	69
4.6.2. Analisa Jalur .....	69
4.6.3. Langkah–Langkah Analisa Jalur .....	70

**BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

5.1. Deskriptif Statistik Penelitian .....	73
5.2. Hasil Penelitian.....	75
5.2.1. Evaluasi Terhadap Pemenuhan Asumsi Analisa Jalur .....	75
5.2.2. Bentuk Analisa Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Harga Saham.....	77

5.2.3. Bentuk Analisa Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan .....	79
5.2.4. Bentuk Analisa Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening terhadap Nilai Perusahaan .....	81
5.2.5. Pengujian Hopotesis .....	83
5.3. Pembahasan .....	86
5.3.1. Pengaruh Langsung Manajemen Aset Terhadap Harga Saham .....	86
5.3.2. Pengaruh Langsung Struktur Modal Terhadap Harga Saham .....	86
5.3.3. Pengaruh Langsung Profitabilitas Terhadap Harga Saham .....	87
5.3.4. Pengaruh Langsung dan Tidak Langsung Manajemen Aset Terhadap Nilai Perusahaan ...	87
5.3.5. Pengaruh Langsung dan Tidak Langsung Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan ....	88
5.3.6. Pengaruh Langsung dan Tidak Langsung Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan .....	88
5.3.7. Pengaruh Langsung Harga Saham Terhadap Nilai Perusahaan .....	89

## **BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1. Kesimpulan.....	90
6.2. Saran.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>92</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>97</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>105</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1.1. Perkembangan Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	2
2.1. Indikator Perumahan Negara Indonesia Tahun 2011 – 2015.....	22
3.1. Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Nasional .....	48
3.2. Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Internasional.....	52
3.3. Kajian Pustaka yang Berasal dari Tesis.....	59
4.1. Variabel dan Pengukuran.....	66
4.2. Kriteria Penarikan Sampel.....	67
5.1. <i>Descriptive Statistics</i> .....	73
5.2. Ringkasan Model Linear.....	76
5.3. Hasil Uji Regresi Persamaan Struktur I .....	77
5.4. Ringkasan Koefisien Jalur Persamaan Struktur I .....	78
5.5. Hasil Uji Regresi Persamaan Struktur II .....	79
5.6. Ringkasan Koefisien Jalur Persamaan Struktur II .....	80
5.7. Ringkasan Koefisien Jalur Persamaan Struktur I dan II .....	82

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1. Grafik PBV Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	4
2.1. <i>Growth</i> Indeks <i>Demand/</i> Hunian Properti Komersial (qtq) .....	19
3.1. Variabel Perantara/ <i>Intervening Variable</i> .....	47
3.2. Variabel Moderat/ <i>Moderate Variable</i> .....	47
3.3. Kerangka Konseptual Penelitian .....	62
4.1. Diagram Jalur Mengenai Pengaruh Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening Terhadap Nilai Perusahaan .....	70
5.1. Bentuk Model Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Harga Saham.....	78
5.2. Bentuk Model Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan .....	80
5.3. Bentuk Model Jalur Manajemen Aset, Struktur Modal dan Profitabilitas dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening Terhadap Nilai Perusahaan .....	81

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> periode 2014 .....	97
2. TATO, DER, ROE, Harga Saham dan PBV Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Tahun 2014 .....	98
3. Hasil Statistik Deskriptif dan Uji Curve <i>Fit</i> .....	99
4. Hasil Analisa Regresi .....	103



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA