



**ANALISA PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED*, *MARKET VALUE ADDED*, RISIKO SISTEMATIS, DAN *RETURN ON ASSETS* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013 -2016**



**U N I AHMAD RAFIK S**  
**MERCU BUANA**  
55115110022

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**TAHUN 2017**



**ANALISA PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED*,  
*MARKET VALUE ADDED*, RISIKO SISTEMATIS, DAN  
*RETURN ON ASSETS* TERHADAP RETURN SAHAM PADA  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013 -  
2016**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program  
Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen**

**AHMAD RAFIK**

**55115110022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**TAHUN 2017**

## LEMBAR PENGESAHAN

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

Judul : Analisa Pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), Risiko Sistematis dan *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016

Bentuk Tesis : Penelitian


Nama : Ahmad Rafik. SE

NIM : 55115110022

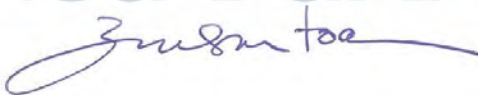
Program : Magister Manajemen

Tanggal : 15 Desember 2017

Mengesahkan  
Pembimbing



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA



**Bambang Santoso Marsoem, Ph.D**

**Direktur Program Pascasarjana**



**Prof. Dr. Didik J. Rachbini**

**Ketua Program Studi**

**Magister Manajemen**



**Dr. Aty Herawati, M.Si**

## LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : Analisa Pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), Risiko Sistematis dan *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016

Nama : Ahmad Rafik. SE.

NIM : 55115110022

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 15 Desember 2017

Merupakan hasil penelitian dan 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, 23 Desember 2017



Ahmad Rafik SE.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata Allah yang telah memberikan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul: **“ANALISIS PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED (EVA)*, *MARKET VALUE ADDED (MVA)*, *RISIKO SISTEMATIS* DAN *RETURN ON ASSETS (ROA)* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2016”** tepat pada waktunya.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Pada kesempatan ini secara khusus penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada Ibunda Zuryati yang telah merawat dan membesarkan. Terima kasih pula penulis ucapkan kepada Istri Tercinta Sri Komalasari yang senantiasa dapat memahami kesibukan dan juga tak lupa pula buat putra tercinta, Rizky Maulana Rafikri, Alderis Afrizy Rafikri dan Putri semata wayang Adeeva Afsheen Rafikri yang sering terabaikan. Semoga Allah senantiasa memberikan rahmat, hidayah serta ampunan yang tak terhingga atas segala kehilifan selama masa penelitian.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini sehingga dapat selesai dengan tepat waktu.

Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Bambang Santoso Marsoem, Ph.D selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu dan pikirannya sehingga Tesis ini dapat selesai.
2. Seluruh staf pengajar Pascasarjana Magister Manajemen dan Civitas Universitas Mercu Buana Jakarta yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama penulis menuntut ilmu di Universitas Mercu Buana Jakarta.
3. Keponakan Novita Rahmi yang membantu mencari judul dan penulisan atas tesis ini.
4. Roy Martinus Harotua yang membantu dalam penghitungan SPSS dengan sabar dan ikhlas.
5. Teman-teman seperjuangan Program Magister Manajemen, Roby, Arief, Deny, Ulan, Nida dan teman-teman yang lainnya yang telah memberikan dukungan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu masukan baik kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis untuk perbaikan di masa yang akan datang.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 23 Desember 2017

Ahmad Rafik. SE.

## DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRACT .....	i
ABSTRAK .....	..ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	..iv
KATA PENGANTAR .....	..v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	..xii
DAFTAR GAMBAR .....	..xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	..xv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan dan Batasan Masalah .....	9
1.2.1. Identifikasi Masalah .....	9
1.2.2. Rumusan Masalah .....	10
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	11
1.3.1 Maksud Penelitian .....	11
1.3.2 Tujuan Penelitian .....	11

1.4	Manfaat dan Kegunaan Penelitian	11
1.4.1	Manfaat Penelitian	11
1.4.2	Kegunaan Penelitian	12

**BAB II DESKRIPSI PERUSAHAAN (INDUSTRI)**

2.1.	Sejarah Singkat Industri Properti	13
2.2.	Lingkup Bidang Usaha	15
2.3.	Sumber Daya	17
2.4.	Tantangan Bisnis Perusahaan	18
2.5.	Proses Bisnis Perusahaan	21

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

3.1.	Teori Penelitian	25
3.1.1	<i>Signaling Theory</i>	25
3.1.2	Hipotesis Pasar yang Efisien	26
3.1.3	<i>Return Saham</i>	28
3.1.4	<i>Economic Value Added (EVA)</i>	28
3.1.6	<i>Market Value Added (MVA)</i>	34
3.1.7	Risiko Sistematis	36
3.1.8	<i>Return On Asset (ROA)</i>	38



3.2	Penelitian Terdahulu .....	40
3.3	Kerangka Pemikiran .....	45
3.4	Hipotesis .....	45

**BAB IV METODE PENELITIAN**

4.1.	Jenis Penelitian .....	49
4.2.	Variabel Penelitian .....	49
4.2.1	Definisi Konsep .....	49
4.2.2	Definisi Operasional .....	49
4.3.	Jenis dan Sumber Data .....	50
4.4.	Teknik Pengumpulan Data .....	51
4.5.	Populasi dan Sampel .....	51
4.6.	Metode Analisis Data .....	52
4.6.1	Uji Statistik Deskriptif .....	52
4.6.2	Uji Asumsi Klasik .....	53
4.6.3	Uji Regresi Linear Berganda .....	57

**BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

5.1.	Analisa Deskriptif Statistik .....	61
5.2	Uji Asumsi Klasik .....	66

5.2.1	Uji Normalitas .....	66
5.2.2	Uji Multikolinearitas .....	67
5.2.3	Uji Heteroskedastisitas .....	68
5.2.4	Uji Autokorelasi .....	69
5.3	Uji Regresi.....	71
5.3.1	Koefisien Determinasi .....	71
5.3.2	Uji t .....	71
5.4	Pembahasan.....	76
5.4.1	Analisa <i>Economic Value Added</i> (EVA) terhadap <i>Return Saham</i> .....	76
5.4.2	Analisa <i>Market Value Added</i> (EVA) terhadap <i>Return Saham</i> .....	77
5.4.3	Analisa Risiko Sistematis (yang diukur oleh BETA) terhadap <i>Return Saham</i> .....	78
5.4.4	Analisa <i>Return On Asset</i> terhadap <i>Return Saham</i> .....	79

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1.	Kesimpulan .....	80
6.2.	Saran .....	80

	Halaman
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	83
<b>LAMPIRAN</b> .....	89
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	107



## DAFTAR TABEL

Halaman

1.4.	Tabel 1.1. Penelitian Terdahulu Terkait dengan Variabel Independen	9
1.5.	Tabel 2.1. Daftar Perusahaan Properti di BEI	16
1.6.	Tabel 3.1. Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Nasional	40
1.7.	Tabel 3.2. Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Internasional	42
1.8.	Tabel 3.3. Kajian Pustaka yang Berasal dari Jurnal Tesis	44
1.9.	Tabel 4.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	50
1.10.	Tabel 4.2. Sumber Data Penelitian	51
1.11.	Tabel 4.3. Kriteria Penyaringan Sampel	52
1.12.	Tabel 5.1. Hasil Uji Deskriptif Statistik Dari Variabel <i>Return Saham</i>	61
1.13.	Tabel 5.3. Hasil Uji Deskriptif Statistik Dari Variabel <i>EVA</i>	62
1.14.	Tabel 5.4. Hasil Uji Deskriptif Statistik Dari Variabel <i>MVA</i>	63
1.15.	Tabel 5.5. Hasil Uji Deskriptif Statistik Dari Variabel <i>BETA</i>	64
1.16.	Tabel 5.6. Hasil Uji Deskriptif Statistik Dari Variabel <i>ROA</i>	65
1.17.	Tabel 5.7. Hasil Uji Normalitas	66
1.18.	Tabel 5.8. Hasil Uji Multikolinieritas	67
1.19.	Tabel 5.9. Hasil Uji Autokorelasi	70

1.20.	Tabel 5.10. Hasil Koefisien Determinasi .....	71
1.21.	Tabel 5.12. Hasil Uji t .....	72



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1.22. Gambar 1.1. Perkembangan Indeks Harga Properti dan IHSG .....	3
1.23. Gambar 1.2. Perkembangan EVA dan MVA Properti .....	5
1.24. Gambar 1.3. Rata-rata BETA <i>dan Return On Assets</i> sektor Properti ...	6
1.25. Gambar 1.4. Rata-rata BETA <i>dan Return</i> Saham sektor Properti ....	7
1.26. Gambar 5.1. <i>Scatter Plot</i> .....	68



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
1.27. Kajian Pustaka dari Jurnal Nasional .....	89
1.28. Kajian Pustaka dari Jurnal Interasional .....	92
1.29. Kajian Pustaka dari Jurnal Tesis .....	97
1.30. Data Mentah Penelitian .....	98
1.31. Hasil Uji Regresi .....	103
1.32. Daftar Riwayat Hidup .....	107

