



**ANALISA RASIO PROFITABILITAS, SOLVABILITAS DAN  
AKTIVITAS, SERTA LIKUIDITAS SAHAM TERHADAP  
NILAI TAMBAH INVESTASI SAHAM PROPERTI DAN  
*REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA**



UNIVERSITAS  
**Yudha Krisnadia**  
MERCU BUANA  
5511 4110 086

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
2016



**ANALISA RASIO PROFITABILITAS, SOLVABILITAS, DAN  
AKTIVITAS, SERTA LIKUIDITAS SAHAM TERHADAP  
NILAI TAMBAH INVESTASI SAHAM PROPERTI DAN  
*REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA**



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

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

**Yudha Krisnadia**

**5511 4110 086**

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2016

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisa Rasio Profitabilitas, Solvabilitas dan Aktivitas serta Likuiditas Saham terhadap Nilai Tambah Investasi Saham Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Yudha Krisnadia

NIM : 5511 4110 086

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 20 September 2016

Mengesahkan,  
Pembimbing

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
Matrodji H. Mustafa., MBA, Ph.D

Direktur Program PascaSarjana

Ketua Program Studi  
Magister Manajemen



Prof. Dr. Didik J. Rachbini



Dr. Augustina Kurniasih, M.E.

## LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : Analisa Rasio Profitabilitas, Solvabilitas dan Aktivitas serta Likuiditas Saham terhadap Nilai Tambah Investasi Saham Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Yudha Krisnadia

NIM : 5511 4110 086

Program : Magister Manajemen

Tanggal : ..... September 2016

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 pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, ..... September 2016



Yudha Krisnadia

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya, akhirnya saya dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul: Analisa Rasio Profitabilitas, Solvabilitas dan Aktivitas, serta Likuiditas Saham terhadap Nilai Tambah Investasi Saham Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Saya menyadari bahwa Tesis ini dapat selesai berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini izinkan saya menyampaikan terima kasih kepada semua pihak, baik yang secara langsung terlibat dalam proses, maupun yang secara tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus saya menyampaikan terima kasih kepada: Orang tua, Suami dan anak - anak saya yang sudah memberikan dukungan moril untuk selesainya Tesis ini. Kepada Bpk Matrodji H.Mustafa., MBA, Ph.D, sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penyusunan Tesis ini dari awal hingga selesai. Saya juga berterima kasih kepada Bpk Bambang Santoso Marsoem, Ph.D dan Bpk Yudhi Herliansyah, Dr.MM selaku Penguji pada Ujian Tesis; Ibu Dr. Augustina Kurniasih, M.E., selaku Ketua Program Studi Pascasarjana; Bpk Prof. Dr. Didik J. Rachbini, selaku Direktur Program Pascasarjana, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas. Tak lupa, saya juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh dosen, staf administrasi Prodi Magister Manajemen dan rekan - rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini.

Akhirnya saya hanya dapat berdoa dan berharap agar hasil karya ini mampu memberikan sumbangsih dalam masalah pengembangan pasar modal di Indonesia.

Penulis,

Yudha Krisnadia

## DAFTAR ISI

<i>ABSTRACT</i>	iii
ABSTRAK	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
I.1 Latar Belakang Masalah	1
I.2 Identifikasi, Rumusan dan Batasan Masalah	
I.2.1 Identifikasi Masalah	5
I.2.2 Rumusan Masalah	8
I.2.3 Batasan Masalah	8
I.3 Tujuan Penelitian	9
I.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II DESKRIPSI SEKTOR PROPERTI DAN <i>REAL ESTATE</i>	
2.1 Sejarah Properti	11
2.2 Definisi Investor dan Saham	13
2.3 Beberapa Hal tentang Industri Properti	
2.3.1 Faktor – faktor yang Menentukan Nilai Properti	15
2.3.2 Harga Jual	16
2.3.3 Pengaruh Faktor Eksternal	17

2.3.4 Nilai Proyek Perumahan	18
2.4 Ruang Lingkup Bidang Usaha	19
2.5 Tantangan Bisnis Perusahaan	
2.5.1 Resiko Keterbatasan Lahan	19
2.5.2 Resiko Kepastian Hukum	20
2.5.3 Resiko Fluktuasi Properti	20
2.5.4 Resiko Keuangan Pembiayaan	21
2.5.5 Resiko Persaingan	21
2.5.6 Resiko Ekonomi	21
2.5.7 Resiko Umum	22
2.6 Proses Fungsi Bisnis	22
<b>BAB III KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESA</b>	
3.1 Kajian Pustaka	
3.1.1 Permintaan Investasi Saham	24
3.1.2 Saham sebagai Instrument Kepemilikan	25
3.1.3 Karakteristik Saham	26
3.1.4 Informasi Nilai Perusahaan	27
3.1.5 Informasi yang Terkandung dalam Harga : <i>Efficient ...</i>	28
3.1.6 Teori Struktur Modal dan Nilai Perusahaan	
3.1.6.1 Teori Modigliani dan Merton Miller (MM)	29
3.1.6.2 <i>Trade-off Theory</i>	31
3.1.6.3 <i>Pecking Order Theory</i>	33
3.1.6.4 <i>Equity Market Timing Theory</i>	34
3.1.7 Kinerja Keuangan Perusahaan	
3.1.7.1 Rasio Likuiditas	35
3.1.7.2 Rasio Aktivitas	36

3.1.7.3 Rasio Solvabilitas	37
3.1.7.4 Rasio Profitabilitas	38
3.1.7.5 Likuiditas Saham	40
3.1.8 Model Analisa yang Digunakan	41
3.1.9 Pengembangan Hipotesa	
3.1.9.1 Pengaruh EPS terhadap Nilai Tambah Investasi ...	41
3.1.9.2 Pengaruh DER terhadap Nilai Tambah Investasi ...	42
3.1.9.3 Pengaruh TATO terhadap Nilai Tambah Investasi ...	43
3.1.9.4 Pengaruh ROA terhadap Nilai Tambah Investasi ...	44
3.1.9.5 Pengaruh Likuiditas Saham terhadap Nilai ...	44
3.2 Penelitian Terdahulu	45
BAB IV METODE PENELITIAN	
4.1 Desain Penelitian	48
4.2 Model Regresi Panel	48
4.3 Definisi Operasional	49
4.4 Populasi dan Sampel Penelitian	50
4.5 Jenis dan Sumber Data	51
4.6 Teknik Pengumpulan Data	53
4.7 Teknik Analisa Model	
4.7.1 Regresi Panel	54
4.7.1.1 Langkah Analisa Regresi Panel	56
4.7.1.2 Model <i>Common Effect</i>	57
4.7.1.3 Model <i>Fixed Effect</i>	59
4.7.1.4 <i>Redundant Fixed Effect Test</i>	60
4.7.1.5 Model <i>Random Effect</i>	61
4.7.1.6 <i>Hausman Test</i>	63



4.7.2 Analisa Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	63
4.7.3 Uji Parameter Individu (Uji t)	65
4.7.4 Uji Signifikansi Simultan (Uji F)	66
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	68
5.2 Hasil Uji Redundant	72
5.3 Hasil Uji Hausman	72
5.4 Pembahasan	72
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>	
6.1 Kesimpulan	78
6.2 Rekomendasi	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	86
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	103



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perusahaan Properti Terdaftar di BEI Tahun 2010 - 2015	4
Tabel 3.1 Struktur Modal Modigliani dan Miller	30
Tabel 4.1 Jenis Data & Formula yang Digunakan	52
Tabel 4.2 Sumber Data Publikasi BEI	53
Tabel 5.1 Deskriptif Statistkik	69
Tabel 5.2 Ringkasan Hasil Pengolahan Data Eviews	71
Tabel 5.3 Nilai t-statistik	75



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Perusahaan Properti Terdaftar BEI Tahun 2015	86
Lampiran 2 : Daftar Penelitian Terdahulu	87
Lampiran 3 : Data EPS, DER, TATO, ROA dan Likuiditas Saham	91
Lampiran 4 : Data TATO 2010 - 2014	94
Lampiran 5 : Data EPS 2010 - 2014	95
Lampiran 6: Data Likuiditas Saham 2010 - 2014	96
Lampiran 7: Hasil Regresi <i>Common Effect</i>	97
Lampiran 8 : Hasil Regresi <i>Fixed Effect</i>	98
Lampiran 9 : Uji Ketepatan Model <i>Common Effect &amp; Fixed Effect</i>	99
Lampiran 10 : Hasil Regresi <i>Random Effect</i>	100
Lampiran 11 : Uji Ketepatan Model <i>Fixed Effect &amp; Random Effect</i>	101
Lampiran 12: Statistik Deskriptif Eviews	102