



**PENGARUH KINERJA KEUANGAN
TERHADAP *CAPITAL GAIN* PADA INDUSTRI
PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA
(PERIODE TAHUN 2008-2013)**



TESIS

Oleh

**IDA WAHYUNI
NIM. 55113310112**

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2015**



**PENGARUH KINERJA KEUANGAN
TERHADAP *CAPITAL GAIN* PADA INDUSTRI
PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA
(PERIODE TAHUN 2008-2013)**

TESIS

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

Oleh

**IDA WAHYUNI
NIM. 55113310112**

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2015**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Capital Gain
Pada Industri Properti di Bursa Efek Indonesia
(Periode Tahun 2008-2013).
Bentuk Tesis : Penelitian/Kajian Masalah Perusahaan
Nama : Ida Wahyuni
NIM : 55113310112
Program : Pascasarjana Magister Manajemen
Tanggal : Oktober 2015

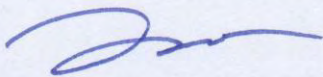
Mengesahkan
Pembimbing Utama

Prof. Said Djamaludin, SE, MM, Ph.D

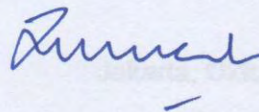
UNIVERSITAS

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 sebenarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Capital Gain
Pada Industri Properti di Bursa Efek Indonesia
(Periode Tahun 2008-2013)

Bentuk Tesis : Penelitian / Kajian Masalah Perusahaan

Nama : Ida Wahyuni

NIM : 55113310112

Program : Pascasarjana 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 Mercubuana.

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, Oktober 2015

Penulis



Ida Wahyuni

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur ke Hadirat Allah SWT serta atas segala rahmat karuniaNya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Capital Gain pada industri Properti di Bursa Efek Indonesia (Periode Tahun 2008-2013).

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 penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada : Prof. Said Djamaludin, SE, MM, Ph.D 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. Bambang Mulyana selaku penguji pada Seminar Proposal dan Ujian Tesis, Prof Dr. Didik J Rachbini 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 terimakasih 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 suami (Samsul Hadi) dan kedua buah hatiku (Rio dan Ceza) tercinta yang dengan keikhlasan serta cinta kasihnya yang telah mensupport sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini,. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberikan sumbangsih dalam masalah pengembangan pasar modal di Indonesia.

Penulis



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR ISI

ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan, dan Batasan Masalah.	16
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	16
1.2.2. Perumusan Masalah.....	17
1.2.3. Batasan Masalah.....	17
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	18
1.3.1. Maksud Penelitian.....	18
1.3.2. Tujuan Penelitian.....	18
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	19
1.4.1. Manfaat Penelitian.....	19
1.4.2. Kegunaan Penelitian.....	19

BAB II. DESKRIPSI INDUSTRI PROPERTI.....	22
2.1. Sejarah dan Perkembangan Industri Properti.....	22
2.2. Kegiatan dan Perusahaan Properti.....	25
2.3. Tantangan Bisnis Industri Properti.....	28
BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN	
 HIPOTESIS.....	30
3.1. Pasar Keuangan.....	30
3.2. <i>Capital Gain</i>	33
3.3. Informasi Laporan Keuangan.....	37
3.5.1 Rasio Likuiditas.....	39
3.5.2 Rasio Solvabilitas.....	44
3.5.3 Rasio Aktivitas.....	48
3.5.4 Rasio Profitabilitas.....	52
3.4. Penelitian Terdahulu.....	54
3.5. Kerangka Pemikiran.....	63
3.5.1 Hubungan Rasio Likuiditas Terhadap <i>Capital Gain</i>	65
3.5.2 Hubungan Rasio Solvabilitas Terhadap <i>Capital Gain</i>	66
3.5.3 Hubungan Rasio Aktivitas Terhadap <i>Capital Gain</i>	66
3.5.4 Hubungan Rasio Profitabilitas Terhadap <i>Capital Gain</i>	67

3.6. Hipotesis.....	69
BAB IV. METODE PENELITIAN.....	71
4.1. Jenis/Desain Penelitian.....	71
4.2. Variabel Penelitian.....	71
4.3. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel....	72
4.4. Populasi dan Sampel.....	73
4.5. Jenis dan Sumber Data.....	74
4.6. Teknik Pengumpulan Data.....	75
4.7. Metode Analisis Data.....	75
BAB V. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	83
5.1. Hasil Analisis.....	83
5.1.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	83
5.1.2 Pengujian Hipotesis.....	92
5.2. Pembahasan Penelitian.....	95
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	98
6.1. Kesimpulan.....	98
6.2. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	100
LAMPIRAN.....	104
RIWAYAT HIDUP.....	116

DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
Tabel 2.1	Industri Properti yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.....	26
Tabel 3.1	Rekapitulasi Penelitian Terdahulu.....	61
Tabel 4.1	Definisi Operasional Variabel.....	72
Tabel 4.2	Pemilihan Sampel dengan Kriteria Pemilihan Sampel.....	74
Tabel 4.3	Uji Statistik Durbin-Watson d.....	79
Tabel 5.1	Statistik Deskriptif Hasil Penelitian.....	83
Tabel 5.2	Hubungan Korelasi Antar Variabel (<i>Bivariate</i>)....	87
Tabel 5.3	Pedoman untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi.....	87
Tabel 5.4	Koefisien Korelasi dan Koefisien Determinasi...	88
Tabel 5.5	Uji Klasik Multikolinearitas.....	89
Tabel 5.6	Hasil Uji Autokorelasi (Durbin Watson).....	91
Tabel 5.7	Koefisien Regresi dan t Hitung.....	92
Tabel 5.8	<i>Analysis of Variance</i> dan Hasil Uji F.....	94

DAFTAR GAMBAR

Nomor	Halaman
Gambar 1.1 Perkembangan Rata-Rata <i>Capital Gain</i> Industri Properti.....	9
Gambar 1.2 Perkembangan Rasio Likuiditas Industri Properti....	10
Gambar 1.3 Perkembangan Rasio Solvabilitas Industri Properti..	11
Gambar 1.4 Perkembangan Rasio Aktivitas Industri Properti.....	13
Gambar 1.5 Perkembangan Rasio Profitabilitas Industri Properti.	14
Gambar 3.1 Pasar Keuangan.....	33
Gambar 3.2 Alur Kerangka Pemikiran.....	69
Gambar 4.1 Statistik Durbin-Watson d.....	80
Gambar 5.1 Diagram Heteroskedastisitas.....	90
Gambar 5.2 Hasil Uji Autokorelasi.....	91

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

1. Data Penelitian.....	101
2. Hasil Pengolahan Data.....	109

