



**PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *DEBT TO EQUITY RATIO*,  
*INVESTMENT OPPORTUNITY SET*, *FIRM SIZE* DAN  
*GROWTH* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi kasus  
pada Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia)**



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
DINO KRISMA HERU  
55112120033

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

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Pengaruh *Return On Equity, Debt To Equity Ratio, Investment Opportunity Set, Firm Size* dan *Growth* Terhadap Nilai Perusahaan  
Bentuk Tesis : Penelitian  
Nama : Dino Krisma Heru  
Nim : 55112120033  
Program : Pascasarjana Magister Manajemen  
Tanggal : 27 November 2015

Mengesahkan

Pembimbing



( Bambang Santoso Marsoem, Ph.D )

U.NIVERSITAS

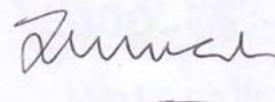
MERCU BUANA

Direktur Program Pascasarjana

Ketua Program Studi  
Magister Manajemen



( Prof. Dr. Didik J. Rachbini )



( Dr. Augustina Kurniasih, M.E )

## PERNYATAAN

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

Judul : Pengaruh *Return On Equity, Debt To Equity Ratio, Investment Opportunity Set, Firm Size* dan *Growth* Terhadap Nilai Perusahaan  
Bentuk Tesis : Penelitian  
Nama : Dino Krisma Heru  
Nim : 55112120033  
Program : Pascasarjana Magister Manajemen  
Tanggal : November 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 ke sarjanan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, November 2015



Dino Krisma Heru

## 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 *Return On Equity* (ROE), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Investment Opportunity Set* (IOS), *Firm Size*, dan *Growth* terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Sektor *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 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 terima kasih 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. Augustina Kurniasih, M.E, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.
3. Bapak Bambang Santoso Marsoem, Ph.D, selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Dr. Suharno Pawirosumarto, S.Kom, M.M, selaku Ketua Ujian Sidang Tesis yang telah memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan sehingga menyempurnakan tesis ini.
5. Bapak Matrodji H. Mustafa, MBA, Ph.D, selaku Dosen Penguji Sidang Tesis yang telah memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan sehingga menyempurnakan tesis ini.

6. Seluruh Dosen dan Staff administrasi Program Studi Magister Manajemen, terima kasih atas segala ilmu dan jasanya selama ini yang telah diberikan kepada penulis.
7. Bapak dan Mamah serta kakak-kakak tercinta yang dengan setulus hati mencurahkan kasih sayang dan tak henti-hentinya memberikan doa, kepercayaan, nasihat, dan semangat kepada penulis.
8. Bapak Dwi Yudha Saputro, selaku sahabat dan partner bisnis yang telah memberikan dukungan, baik moril maupun spiritual, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. *"We Always Together Bro"*
9. Bapak Andy Fatic Irawan, Deden Purnama, Zulkifli dan Febriansyah Arbi, terima kasih atas masukan, saran dan dukungannya kepada penulis, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
10. Semua teman-teman seperjuangan mahasiswa Program Studi Magister Manajemen angkatan XXI yang telah menaruh simpati dan bantuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

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, November 2015

Dino Krisma Heru

## DAFTAR ISI

	Halaman
<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
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan dan Batasan Masalah .....	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian .....	9
<b>BAB II. DESKRIPSI OBYEK PENELITIAN</b>	
2.1. Sejarah Singkat Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> ..	11
2.2. Perkembangan Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> ...	12
2.3. Bidang Usaha <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	14
<b>BAB III. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS</b>	
3.1. Kajian Teori .....	18
3.1.1. Teori Keagenan ( <i>Agency Theory</i> ) .....	18
3.1.2. Teori Sinyal ( <i>Signaling Theory</i> ) .....	20
3.1.3. Nilai Perusahaan .....	21
3.1.4. <i>Return On Equity</i> (ROE) .....	25
3.1.5. <i>Debt To Equity Ratio</i> (DER) .....	27

3.1.6. <i>Investment Opportunity Set (IOS)</i> .....	27
3.1.7. <i>Firm Size / Ukuran Perusahaan</i> .....	31
3.1.8. <i>Growth</i> .....	32
3.2. Penelitian Terdahulu .....	33
3.3. Kerangka Pemikiran .....	36
3.4. Hipotesis .....	37
<b>BAB IV. METODE PENELITIAN</b>	
4.1. Jenis / Desain Penelitian .....	39
4.2. Variabel Penelitian .....	39
4.2.1. Definisi Konsep .....	39
4.2.2. Definisi Operasional .....	40
4.3. Populasi dan Sampel Penelitian .....	46
4.4. Jenis dan Sumber Data .....	47
4.5. Teknik Pengumpulan Data .....	47
4.6. Teknik Analisis Data .....	48
4.6.1. Analisis Statistik Deskriptif .....	48
4.6.2. Uji Asumsi Klasik .....	49
4.6.2.1. Uji Normalitas .....	49
4.6.2.2. Uji Multikolinearitas .....	50
4.6.2.3. Uji Heteroskedastisitas .....	50
4.6.2.4. Uji Autokorelasi .....	51
4.6.3. Analisis Regresi .....	53
4.6.4. Pengujian Hipotesis .....	54
4.6.4.1. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	54
4.6.4.2. Uji Statistik F .....	54
4.6.4.3. Uji Statistik t .....	55
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1. Hasil Penelitian .....	56
5.1.1. Statistik Deskriptif .....	56
5.1.2. Hasil Pengujian Asumsi Klasik .....	59

5.1.2.1. Uji Normalitas .....	59
5.1.2.2. Uji Multikolinearitas .....	62
5.1.2.3. Uji Heteroskedastisitas .....	63
5.1.2.4. Uji Autokorelasi .....	64
5.1.3. Pengujian Analisis Regresi .....	64
5.1.4. Pengujian Hipotesis .....	66
5.1.4.1. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	66
5.1.4.2. Uji Pengaruh Simultan ( $F$ test) .....	67
5.1.4.3. Uji Pengaruh Parsial ( $t$ test) .....	69
5.2. Pembahasan .....	72
5.2.1. Pengaruh ROE terhadap Nilai Perusahaan .....	72
5.2.2. Pengaruh DER terhadap Nilai Perusahaan .....	73
5.2.3. Pengaruh IOS terhadap Nilai Perusahaan .....	74
5.2.4. Pengaruh <i>Firm Size</i> terhadap Nilai Perusahaan ...	75
5.2.5. Pengaruh <i>Growth</i> terhadap Nilai Perusahaan .....	75
<b>BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
6.1. Kesimpulan .....	77
6.2. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	81
<b>LAMPIRAN</b> .....	86
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	103



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
4.1. Ringkasan Definisi Operasional Variabel .....	45
4.2. Proses Pengambilan Sampel .....	47
4.3. Cara Uji Nilai Durbin Watson (D-W test) .....	52
5.1. Data Deskriptif Variabel Penelitian .....	57
5.2. Hasil Perhitungan Nilai Kolmogorov-Smirnov .....	61
5.3. Uji Multikolinearitas .....	62
5.4. Hasil Pengujian Nilai Durbin-Watson .....	64
5.5. Hasil Perhitungan Nilai Koefisien Regresi .....	65
5.6. Hasil Perhitungan Nilai Koefisien Determinasi .....	67
5.7. Hasil Perhitungan Nilai F Test .....	68
5.8. Hasil Perhitungan Nilai t Test .....	70



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1. Indeks Harga Saham <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> 2010-2014 .....	13
3.1. Kerangka Pemikiran .....	37
4.1. Uji Autokorelasi (Durbin-Watson) .....	52
5.1. Grafik Histogram .....	60
5.2. Normal Probability Plot .....	60
5.3. Uji Heteroskedastisitas .....	63



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Nama Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> periode 2010-2014 ....	86
2. Penelitian Terdahulu .....	87
3. Data ROE, DER, IOS, <i>Firm Size</i> , <i>Growth</i> , <i>Tobin's Q</i> Tahun 2010..	94
4. Data ROE, DER, IOS, <i>Firm Size</i> , <i>Growth</i> , <i>Tobin's Q</i> Tahun 2011..	95
5. Data ROE, DER, IOS, <i>Firm Size</i> , <i>Growth</i> , <i>Tobin's Q</i> Tahun 2012..	96
6. Data ROE, DER, IOS, <i>Firm Size</i> , <i>Growth</i> , <i>Tobin's Q</i> Tahun 2013..	97
7. Data ROE, DER, IOS, <i>Firm Size</i> , <i>Growth</i> , <i>Tobin's Q</i> Tahun 2014..	98
8. Data Deskriptif Variabel, Uji Asumsi Klasik, Uji Analisis Regresi..	99

