

**PENGARUH *RETURN ON ASSET* DAN KEPEMILIKAN
MANAJERIAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL
ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2015 – 2019**

Oleh :

Nama : Vina Prasetya

NIM : 23170009

Proposal Skripsi

Program Studi Manajemen

Konsentrasi Keuangan



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

**INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA
2021**

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



PENGESAHAN

PENGARUH *RETURN ON ASSET* DAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2015 – 2019

Diajukan Oleh


Nama : Vina Prasetya

NIM : 23170009

Jakarta, 29 September 2021

Disetujui Oleh :

Pembimbing



(Dr. Ir. Abdullah Rakhman, M.M.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2021

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



ABSTRAK

Vina Prasetya / 23170009 / 2021 / Pengaruh *Return On Asset* Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015 – 2019 / Pembimbing: Dr. Ir. Abdullah Rakhman, M.M.

Perusahaan tentunya beroperasi untuk mendapatkan keuntungan dan mencapai tujuan-tujuan lainnya, salah satunya adalah meningkatkan nilai perusahaan. Ada banyak hal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, beberapa diantaranya adalah *Return On Asset* dan Kepemilikan Manajerial.

Dalam proses meningkatkan nilai perusahaan, sering terjadi *agency problem*. Manajer dan pemilik seringkali memiliki kepentingan yang berbeda sehingga menimbulkan *agency conflict*. Maka dari itu manajer seringkali juga diberi kepemilikan. Performa perusahaan dalam menghasilkan keuntungan juga dapat menjadi sinyal bagi para investor untuk meminati saham perusahaan tersebut sehingga menaikkan harga dan nilai perusahaannya.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *real estate* dan *property* sebanyak 33 perusahaan pada tahun 2015 – 2019. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, sehingga sampel akhir yang didapatkan adalah 7 perusahaan yang memenuhi kriteria sampel yang telah ditentukan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan alat bantu aplikasi *SPSS 20* dan *EViews 9*.

Hasil uji asumsi klasik menunjukkan bahwa model regresi memenuhi asumsi yaitu residu berdistribusi normal, tidak ada masalah multikolonieritas, tidak ada gejala heteroskedastisitas, dan tidak ada gejala autokorelasi. Hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa model regresi dapat digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan. Berdasarkan uji F, secara simultan ROA dan kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dari R square, terlihat juga bahwa kedua variabel ini mempengaruhi nilai perusahaan sebanyak 30,9%.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa: (1) ROA tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. (2) kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: *Return On Assets* (ROA), Kepemilikan Manajerial, Nilai Perusahaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

ABSTRACT

Vina Prasetya / 23170009 / 2021 / *The Effect of Return On Asset and Managerial Ownership on the Value of Real Estate and Property Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange 2015 – 2019* / Supervisor: Dr. Ir. Abdullah Rakhman, M.M.

Companies certainly operate to earn profits and achieve some other goals, one of which is to increase the value of the company. There are many things that can affect the value of the company, some of which are ROA and Managerial Ownership.

In the process of increasing the value of the company, agency problems oftenly occur. Managers and owners often have different interests, causing agency conflict. Therefore managers are often also given ownership. The company's performance in generating profits can also be a signal for investors to be interested in the company's shares so as to increase the price and value of the company.

The population in this study were all 33 real estate and property companies in 2015 – 2019. The sampling technique used in this study was purposive sampling, so that the final sample obtained was 7 companies that met the predetermined sample criteria. Analysis of the data used in this study using SPSS 20 and EViews 9 application tools.

The results of the classical assumption test show that the regression model fulfills the assumptions that the residuals are normally distributed, there is no multicollinearity problem, there is no symptom of heteroscedasticity, and there is no symptom of autocorrelation. The results of multiple regression analysis show that the regression model can be used to predict the firm value. Based on the F test, simultaneously ROA and managerial ownership have a significant effect on firm value. From R square, it is also seen that these two variables affect the firm value by 30.9%.

Based on the results of the study, it can be concluded that: (1) ROA has no effect on firm value. (2) managerial ownership has a positive and significant effect on firm value.

Key words : Return On Assets (ROA), Managerial Ownership, Firm Value

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Fakultas Ilmu Komputer, Institut Teknologi Sepuluh Nopember dan Informatika Kwik Kian Gie



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

KATA PENGANTAR

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat serta kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Pengaruh Return On Asset dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015 – 2019”**. Tujuan penulisan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie School Of Business.

Penyusunan skripsi ini mendapatkan banyak dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dari seluruh pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Hisar Sirait, M.A., selaku Rektor Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie, serta segenap Rektorat Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan contoh dan teladan yang baik selama perkuliahan.

2. Ibu Rita Eka Setianingsih, S.E., M.M., selaku Kepala Program Studi Manajemen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan penelitian ini.

3. Bapak Dr. M. Budi Widiyo Iryanto selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama menjalani perkuliahan sampai menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Dr. Ir. Abdullah Rakhman, M.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan serta masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Orang tua dan adik penulis yang telah membantu memberikan semangat dalam proses pembuatan skripsi ini.

6. Seluruh Dosen Manajemen dan Staff perpustakaan Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan pengetahuan dan bantuan selama masa perkuliahan dan dalam penulisan skripsi ini.



7. Seluruh teman-teman Jurusan Manajemen yang membantu penulis sejak awal perkuliahan hingga menyelesaikan skripsi ini.
Serta semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkati dan membalas kebaikan pihak-pihak yang terlibat membantu penulis dalam proses pembuatan skripsi ini hingga terselesaikan dengan baik. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 5 Oktober 2021

Penulis

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Cetak cipta milik **IBIKKG** (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Batasan Masalah	10
D. Batasan Penelitian	10
E. Rumusan Masalah	10
F. Tujuan Penelitian	11
G. Manfaat Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
A. Landasan Teoritis	12
1. Agency Theory	12
2. Signaling Theory.....	16
3. Nilai Perusahaan	19
4. <i>Return On Asset</i>	21
5. Kepemilikan Manajerial	22
B. Penelitian Terdahulu	23
C. Kerangka Pemikiran.....	32
D. Hipotesis	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Obyek Penelitian.....	34
B. Desain Penelitian	34
C. Variabel Penelitian	34
D. Teknik Pengambilan Sampel	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	37
F. Teknik Analisis Data	39

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

1. Uji Asumsi Klasik.....	39
a. Uji Normalitas.....	39
b. Uji Multikolonieritas	40
c. Uji Heteroskedastisitas.....	41
d. Uji Autokorelasi	42
2. Uji Regresi Linier Berganda.....	43
3. Uji Hipotesis.....	43
a. Pengujian Secara Simultan (Uji F)	43
b. Pengujian Secara Parsial (Uji t)	45
4. Uji Koefisien Determinasi.....	46
BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Gambaran Umum Obyek Penelitian	47
B. Analisis dan Pembahasan	48
1. Analisis Deskriptif	48
2. Uji Asumsi Klasik.....	50
a. Uji Normalitas.....	50
b. Uji Multikolonieritas	51
c. Uji Heteroskedastisitas.....	53
d. Uji Autokorelasi	54
3. Data Panel.....	55
4. Analisis Regresi Berganda	55
5. Uji Hipotesis.....	56
a. Pengujian Secara Simultan (Uji F)	56
b. Pengujian Secara Parsial (Uji t)	57
6. Koefisien Determinasi.....	59
C. Hasil Penelitian	59
1. Pengaruh <i>Return On Asset</i> (ROA) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV).....	59
2. Pengaruh Kepemilikan Manajerial (INSIDE) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV).....	61
D. Pembahasan.....	62
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN – LAMPIRAN	71

1.3 Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



DAFTAR GAMBAR

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang	Gambar 1.1	6
© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang	Gambar 1.2	7
© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang	Gambar 2.1	33

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	23
Tabel 3.1	36
Tabel 4.1	47
Tabel 4.2	48
Tabel 4.3	49
Tabel 4.4	51
Tabel 4.5	52
Tabel 4.6	53
Tabel 4.7	54
Tabel 4.8	55
Tabel 4.9	57
Tabel 4.10	57
Tabel 4.11	59

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.