

**PENGARUH STRUKTUR KEPEMILIKAN, STRUKTUR MODAL,
RISIKO PASAR, DAN PELUANG INVESTASI TERHADAP
KINERJA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN
PROPERTY YANG GO PUBLIC DI BEI**

TESIS

OLEH :

**NANCY URSULA S.
NIM : 8122407.003**



No. INDUK	2022 / 09
TGL TERIMA	06 - 11 - 2009
B B I KADIN	MM
No. BUKU	
KOP KE	

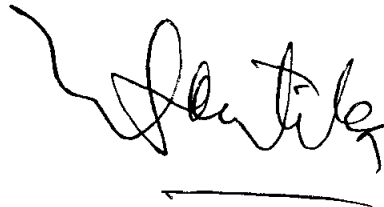
**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
OKTOBER 2008**

LEMBAR PERSETUJUAN

Tesis berjudul Pengaruh Struktur Kepemilikan, Struktur Modal, Risiko Pasar, dan Peluang Investasi Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di BEI yang ditulis dan diajukan oleh Nancy Ursula Sutjonong-8122407.003 telah disetujui untuk diuji.

Surabaya, 29 Oktober 2008

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Santika', with a horizontal line drawn underneath it.

(Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, SE)

Pembimbing Tesis

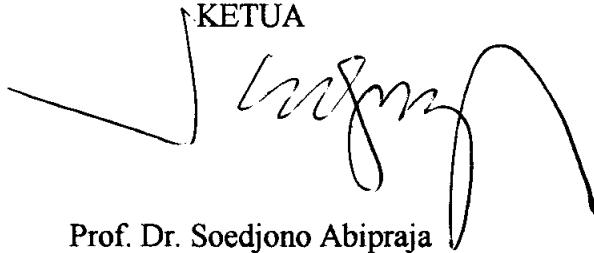
LEMBAR PENGESAHAN

Tesis berjudul **Pengaruh Struktur Kepemilikan, Struktur Modal, Risiko Pasar, dan Peluang Investasi Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di BEI** yang ditulis oleh Nancy Ursula Sutjonong (81.22407.003) telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji Program Magister, Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya

Pada tanggal 29 Oktober 2008

PANITIA PENGUJI

KETUA



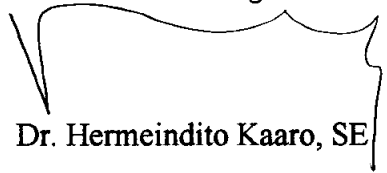
Prof. Dr. Soedjono Abipraja

SEKRETARIS



Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, SE

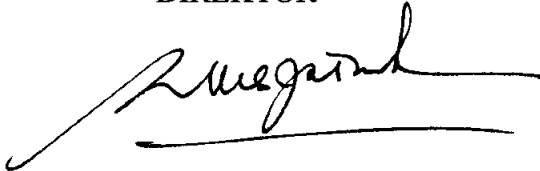
ANGGOTA



Dr. Hermeindito Kaaro, SE

PROGRAM PASCASARJANA

DIREKTUR



Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini adalah tulisan saya sendiri, dan tidak ada gagasan atau karya ilmiah siapa pun yang saya ambil secara tidak jujur. Bahwa semua gagasan dan karya ilmiah yang saya kutip telah saya lakukan sejalan dengan etika dan kaidah penulisan ilmiah.

Surabaya, 29 Oktober 2008

Nancy Ursula Sutjonong
(81.22407.003)

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan Terima Kasih

Pertama – tama penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan kasih-Nya, yang senantiasa memberi kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis yang berjudul “PENGARUH STRUKTUR KEPEMILIKAN, STRUKTUR MODAL, RISIKO PASAR, DAN PELUANG INVESTASI TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG GO PUBLIC DI BEI”. Terima kasih kepada para dosen Widya Mandala, khususnya dosen Pascasarjana yang telah memberikan pengetahuan selama perkuliahan, sehingga membantu penulis dalam membuat dan menyelesaikan tesis.

Adapun maksud dan tujuan menyusun tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Manajemen Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Untuk penyusunan tesis ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya. Untuk itulah pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar – besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kemampuan dan kekuatan dalam menyelesaikan tesis ini dengan baik. Terima kasih telah mendampingi dan selalu memperbaharui semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

2. Rektor Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, Prof. Dr. J.S. Ami Soewandi, Direktur Program Pascasarjana, Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko dan Ketua Program Studi Magister Manajemen, Prof. Dr. Soedjono Abipraja, atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program magister.
3. Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, S.E., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan segala keikhlasan serta penuh tanggung jawab dalam menuntun, membimbing, mengarahkan, memberikan petunjuk, nasehat serta saran selama penyusunan tesis ini. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah Bapak berikan.
4. Bapak Dr. Hermeindito Kaaro, S.E., yang telah dengan sabar dalam menjelaskan dan membantu penulis selama proses kuliah dan penyusunan tesis. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah Bapak berikan.
5. Pimpinan dan staf pengajar Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya yang telah banyak membantu penulis dalam mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program magister. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah di berikan.
6. Papa dan Mama, David yang selama ini telah banyak memberikan kesempatan dan dukungan baik berupa dukungan moral maupun material sehingga penulis bisa sampai pada tahap ini untuk menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

7. Sahabat penulis dari Ubaya dan juga rekan-rekan dari M.M WM serta teman-teman baik penulis lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu atas bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama proses menyelesaikan tesis.
8. Pihak – pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan tesis baik dalam doa maupun materiil.

Semoga semua dukungan dan jasa – jasa yang diberikan mendapatkan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki penulis. Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan semua pembaca, serta dapat memberikan kontribusi yang berharga bagi ilmu pengetahuan.

Surabaya, 29 Oktober 2008

Penulis

ABSTRACT

ABSTRACT

The Effect of Ownership Structure, Capital Structure, Market Risk, Investment Opportunity Set on Performance of Real Estate and Property Corporation at Indonesian Stock Exchange

This research intended to prove and analyze empirically that the influence of ownership structure, capital structure, market risk and investment opportunity on performance of Real Estate and Property Corporation at Indonesian Stock Exchange.

This research is a causality research (cause-effect), using a quantitative method and 5% level of significant (α). Population of this research is real estate and property corporations that listed in Indonesian Stock Exchange from 2001 to 2006. Sample of this research are real estate and property corporation that listed in Indonesian Stock Exchange from 2001 to 2006, ownership of corporation's stock by insider, corporation give a complete financial statement, like research variable from 2001 to 2006.

Collecting data method use pooling data (combining cross section data and time series data). The analysis model of this research use Random Effects Model (REM) and regression analysis, with helping SPSS computer software program.

The result of this research shows that there is a significant and positive correlation between ownership structure and real estate and property corporation performance. Capital structure, market risk, and investment opportunity variable show the negative influence, but not significant to real estate and property corporation performance. The result of this research shows that there is a multiple influence and significant between ownership structure, market risk, investment opportunity variable and real estate and property corporation performance. (F table $2.37 < F$ change 2.855). The Determinant coefficient (R^2) is 0.054 (5.4%).

The change of corporation performance which is explained by four independent variable is 5.4 percent and the residue 94.6%, is explained by other variable out of four independent variable that have been researched.

Key words: performance, ownership structure, capital structure, market risk, investment opportunity set.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Persetujuan	iii
Halaman Pengesahan.....	iv
Pernyataan.....	v
Ucapan Terima Kasih.....	vi
Abstract.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel	xii
Daftar Lampiran.....	xiii

BAB 1 : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7

BAB 2 : KAJIAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Sebelumnya.....	8
2.2. Kajian Teori.....	11
2.2.1 Biaya Keagenan (agency Cost).....	11
2.2.2 Struktur Kepemilikan.....	12
2.2.3 Struktur Modal.....	14
2.2.4 Risiko Pasar.....	22
2.2.5 Investasi.....	24
2.2.6 Kinerja Keuangan.....	26

BAB 3 : KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS

3.1 Kerangka Konseptual.....	30
3.2 Hipotesis.....	33

BAB 4 : METODE PENELITIAN

4.1 Jenis Penelitian.....	35
4.2 Populasi dan Sampel.....	35

4.3	Variabel Penelitian.....	36
4.3.1	Identifikasi Variabel.....	36
4.3.2	Definisi Operasional Variabel.....	36
4.4	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	41
4.5	Prosedur Pengumpulan Data.....	42
4.6	Cara Pengolahan dan Analisis Data.....	42
4.6.1	Model Analisis.....	42
4.6.2	Teknik Analisis.....	43
 BAB 5 : ANALISIS HASIL PENELITIAN		
5.1	Gambaran Umum Pasar Real Estate dan Property.....	51
5.2	Data Penelitian.....	55
5.2.1	Deskripsi Variabel.....	58
5.3	Uji Asumsi dalam analisis regresi panel data.....	67
5.3.1	Autokorelasi.....	67
5.3.2	Heterokedastisitas.....	68
5.3.3	Multikolinearitas.....	68
5.4	Analisis dan Hasil Penelitian.....	69
5.4.1	Struktur Kepemilikan.....	70
5.4.2	Struktur Modal.....	71
5.4.3	Risiko Pasar.....	71
5.4.4	Peluang Investasi.....	72
5.4.5	Pengaruh Secara Berganda.....	72
 BAB 6 : PEMBAHASAN		
6.1	Pengaruh Struktur Kepemilikan Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate.....	74
6.2	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate	76
6.3	Pengaruh Risiko Pasar Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate.....	79
6.4	Pengaruh Peluang Invetasi Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate.....	81
6.5	Pengaruh Struktur Kepemilikan, Struktur Modal, Risiko Pasar, dan Peluang Invetasi Secara Berganda Terhadap Kinerja Perusahaan Real Estate.....	83
 BAB 7 : PENUTUP		
7.1	Kesimpulan.....	84
7.2	Saran.....	85
 DAFTAR PUSTAKA.....		87
LAMPIRAN.....		90

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Nilai Patokan (<i>Rule of Thumb</i>) Autokorelasi Berdasarkan Uji Durbin Watson.....	43
Tabel 5.1	Daftar perusahaan yang tidak menjadi sampel penelitian.....	56
Tabel 5.2	Daftar perusahaan yang memiliki total aktiva terbesar.....	57
Tabel 5.3	Perkembangan <i>ROI</i> Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2001-2006.....	58
Tabel 5.4	Perkembangan <i>Insider Ownership</i> Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2001-2006.....	60
Tabel 5.5	Perkembangan <i>Debt Ratio</i> Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2001-2006..	61
Tabel 5.6	Perkembangan <i>Beta</i> Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2001-2006.....	63
Tabel 5.7	Perkembangan <i>Market to Book Value</i> Perusahaan Real Estate dan Property yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Tahun 2001-2006.....	65
Tabel 5.8	Kriteria Autokorelasi.....	66
Tabel 5.9	Hasil uji Heteroskedastisitas.....	67
Tabel 5.10	Pearson Correlations Matrix.....	68
Tabel 5.11	Hasil analisis regresi panel data.....	69

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Perkembangan <i>ROI</i>	85
Lampiran 2	: Perkembangan <i>Insider Ownership</i>	86
Lampiran 3	: Perkembangan <i>Debt Ratio</i>	87
Lampiran 4	: Perkembangan <i>Beta</i>	88
Lampiran 5	: Perkembangan <i>Market to Book Value</i>	89
Lampiran 6	: Uji Autocorrelation.....	90
Lampiran 7	: Uji Heteroskedastisitas.....	91
Lampiran 8	: Uji Multikolinearitas.....	92
Lampiran 9	: Uji Regresi.....	93
Lampiran 10	: Perbandingan Penelitian	94