DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN i

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN ii

ABSTRAK iii

ABSTRACT iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

DAFTAR GAMBAR xi

DAFTAR TABEL xii

DAFTAR LAMPIRAN xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian 1

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah 8

1.2.2 Rumusan Masalah 8

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian 9

1.3.2 Tujuan Penelitian 9

1.4 Kegunaan Penelitian 9

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian 10

1.5.2 Waktu Penelitian 11

BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

2.1 Kajian Pustaka 12

2.1.1 Leverage Keuangan 12

2.1.1.1 Pengertian Leverage Keuangan 12

2.1.1.2 Dampak Penggunaan Leverage Keuangan 14

2.1.1.3 Pengukuran Tingkat Leverage Keuangan 15

2.1.2 Marjin Laba Bersih 16

2.1.2.1 Definisi Marjin Laba Bersih 16

2.1.3 Pengembalian Ekuitas 18

2.1.3.1 Pengertian Pengembalian Ekuitas 18

2.1.3.2 Faktor-Faktor yang Menentukan Pengembalian Ekuitas 19

2.2 Kerangka Pemikiran 20

2.2.1 Pengaruh Leverage Keuangan terhadap Pengembalian Ekuitas 20

2.2.2 Pengaruh Marjin Laba Bersih terhadap Pengembalian Ekuitas 22

2.2.3 Penelitian Sebelumnya 24

2.3 Hipotesis 26

BAB III OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian 28

3.2 Metode Penelitian 28

3.2.1 Desain Penelitian 30
3.2.2 Operasionalisasi Variabel 34
3.2.3 Sumber dan Teknik Penentuan Data 37
3.2.3.1 Sumber Data 37
3.2.3.2 Teknik Penentuan Data 37
3.2.4 Teknik Pengumpulan Data 39
3.2.5 Rancangan Analisis dan Pengujian Hipotesis 38
3.2.5.1 Rancangan Analisis 40
3.2.5.2 Pengujian Hipotesis 46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
4.1 Hasil Penelitian 49
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan 49
4.1.1.1 Sejarah Singkat Industri Properti dan *Real Estate* di Indonesia 49
4.1.1.2 Struktur Organisasi 50
4.1.1.3 Uraian Tugas 52
4.1.1.4 Aktivitas Perusahaan 63
4.1.2 Analisis Deskriptif 66
4.1.2.1 Deskriptif Leverage Keuangan pada Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 66

4.1.2.2 Deskriptif Marjin Laba Bersih pada Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 76
4.1.2.3 Deskriptif Pengembalian Ekuitas pada Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 84
4.1.3 Analisis Verifikatif 92
4.1.3.1 Pengaruh Leverage Keuangan Terhadap Pengembalian Ekuitas 101
4.1.3.2 Pengaruh Marjin Laba Bersih Terhadap Pengembalian Ekuitas 102
4.2 Pembahasan
4.2.1 Pengaruh Leverage Keuangan Terhadap Pengembalian Ekuitas 108
4.2.2 Pengaruh Marjin Laba Bersih Terhadap Pengembalian Ekuitas 110
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN
5.1 Kesimpulan 111
5.2 Saran 111
DAFTAR PUSTAKA xiii
LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran	23
Gambar 2.2	Paradigma Penelitian	24
Gambar 3.1	Daerah Penerimaan dan Penolakan Hipotesis	48
Gambar 4.1	Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia	51
Gambar 4.2	Grafik Perkembangan Leverage Keuangan	69
Gambar 4.3	Grafik Perkembangan Marjin Laba Bersih	79
Gambar 4.4	Grafik Perkembangan Pengembalian Ekuitas	87
Gambar 4.5	Grafik Scatterplots	94
Gambar 4.6	Diagram Daerah Pengujian Autokorelasi dengan Uji Durbin Watson	96
Gambar 4.7	Grafik Penolakan dan Penerimaan H0 pada Uji T Leverage Keuangan Terhadap Pengembalian Ekuitas	105
Gambar 4.8	Grafik Penolakan dan Penerimaan H0 pada Uji T Marjin Laba Bersih Terhadap Pengembalian Ekuitas	107

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	*Degree of Financial Leverage* dan ROE Periode 2009-2011 ...	4
Tabel 1.2	Jadwal Pelaksanaan Penelitian	11
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	24
Tabel 3.1	Operasionalisasi Variabel.....	36
Tabel 4.1	Perkembangan Leverage Keuangan	67
Tabel 4.2	Perkembangan Marjin Laba Bersih	76
Tabel 4.3	Perkembangan Tingkat Pengembalian Ekuitas	85
Tabel 4.4	Hasil Pengujian Asumsi Multikolinearitas	93
Tabel 4.5	Hasil Pengujian Autokorelasi	95
Tabel 4.6	Hasil Analisis Regresi Linier Berganda	97
Tabel 4.7	Hasil Korelasi Parsial Leverage Keuangan dengan Pengembalian Ekuitas	99
Tabel 4.8	Hasil Korelasi Parsial Marjin Laba Bersih dengan Pengembalian Ekuitas	101
Tabel 4.9	Nilai Koefisien Determinasi Leverage Keuangan Terhadap Pengembalian Ekuitas	102
Tabel 4.10	Hasil Pengujian Parsial (Uji T).....	103

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Jawaban Penelitian dari Bursa Efek Indonesia
Lampiran 2	Berita Acara Bimbingan Usulan Penelitian
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Laporan Keuangan PT. Alam Sutera Realty, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 5	Laporan Keuangan PT. Sentul City, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 6	Laporan Keuangan PT. Cowell Development, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 7	Laporan Keuangan PT. Intiland Development, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 8	Laporan Keuangan PT. Gowa Makassar & Tourism Development, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 9	Laporan Keuangan PT. Bakrieland Development, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 10	Laporan Keuangan PT. Jakarta International Hotels & Development, Tbk. tahun 2009-2012
Lampiran 11	Laporan Keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk tahun 2009-2012
Lampiran 12	Laporan Keuangan PT. Kawasan Industri Jababeka, Tbk. tahun 2009-2012

Lampiran 13 Laporan Keuangan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk. tahun 2009-2012

Lampiran 14 Laporan Keuangan PT. Lippo Cikarang, Tbk. tahun 2009-2012

Lampiran 15 Laporan Keuangan PT. ModernLand Realty, Tbk. tahun 2009-2012

Lampiran 16 Laporan Keuangan PT. Indonesia Prima Property, Tbk. tahun 2009-2012

Lampiran 17 Tabel Leverage Keuangan Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Lampiran 18 Tabel Marjin Laba Bersih Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Lampiran 19 Tabel *Return On Equity* Perusahaan-Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Lampiran 20 Output SPSS