

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
Gelar Magister
pada Program Studi Magister Manajemen
Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira



Oleh

**ADZEDORA MARIA LOPES DA CRUZ
NIM : 8112201003 MM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2023**

TESIS

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Manajemen

Oleh

Nama : Adzedora Maria Lopes Da Cruz
NIM : 8112201003 MM

Telah Disetujui Oleh

Pembimbing Utama,

Pembimbing Anggota,


Dr. Stanis Man, SE, M.Si
NIDN : 0815086402


Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si
NIDN : 0818076101

Kupang, Juni 2023

Program Studi Magister Manajemen
Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Katolik Widya Mandira

Ketua Program Studi,


Dr. Simon Sia Niha, SE., M.Si
NIDN : 0818116701

TESIS

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh

Nama : Adzedora Maria Lopes Da Cruz

NIM : 8112201003

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal: Juni 2023

Dan dinyatakan LULUS

Dewan Penguji

Ketua

Sekretaris


(Dr. Stanis Man, SE, M.Si)

NIDN. 0815086402


(Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si)

NIDN. 0818076101

Anggota:

1. Dr. Henny A. Manafe, SE, MM


2. Drs. Ec. Sabinus Hatul, MM

3. Dr. Stanis Man, SE, M.Si

Kupang, Juni 2023

Mengesahkan :


Dekan
Dr. M. E. Perseveranda, SE., M.Si
NIDN : 0819066703


Ketua Program Studi
Dr. Simon Sia Niha, SE., M.Si
NIDN : 0818116101

SERTIFIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adzedora Maria Lopes Da Cruz

NIM : 8112201003MM

Program Studi : Magister Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan Perusahaan

Judul : Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan
Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

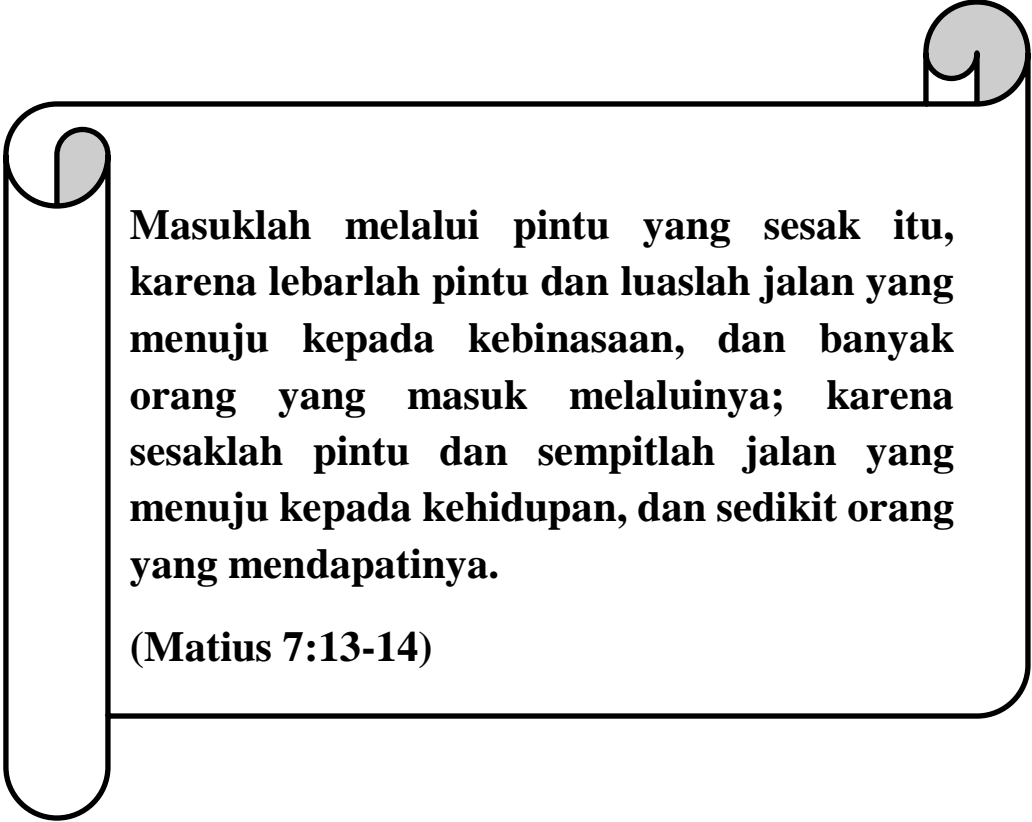
Menyatakan bahwa tesis yang saya ajukan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, dan belum pernah disampaikan untuk memperoleh Gelar Magister Manajemen di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, ataupun pada universitas lainnya. Karya tulis ini adalah milik saya, karena itu kebenarannya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kupang, Juni 2023

Adzedora M. Lopes Da Cruz

MOTTO



Masuklah melalui pintu yang sesak itu, karena lebarlah pintu dan luaslah jalan yang menuju kepada kebinasaan, dan banyak orang yang masuk melaluinya; karena sesaklah pintu dan sempitlah jalan yang menuju kepada kehidupan, dan sedikit orang yang mendapatinya.

(Matius 7:13-14)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kupersembahkan salah satu karya terbaik dalam hidupku ini untuk :

1. Kedua Orang tuaku (Papa Jeka dan Mama Ade) yang telah melahirkan dan menjagaku dengan penuh cinta dan kasih sayang, terutama selalu memberi kekuatan moral dan penuh keyakinan memberi semangat agar saya bisa menyelesaikan studi Magister Manajemen ini.
2. Kedua adikku (Kika dan Jeray) yang memberi semangat dan bersedia membantuku dalam hal-hal teknis selama penulisan tesis ini.
3. Teman-teman dan sahabatku yang selalu memberi semangat dan saran yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.
4. Almamater tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Kupang, Juni 2023

Adzedora M. Lopes Da Cruz

ABSTRAK

Adzedora Maria Lopes Da Cruz, NIM 8112201003MM, dengan judul Tesis “Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”, dibimbing oleh Dr. Stanis Man, SE, M.Si, dan Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si.

Perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan laba bersih dan harga saham perusahaan selama tahun 2019 sampai 2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh struktur modal, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel intervening. Sampel penelitian ini ditentukan menggunakan metode *purposive sampling* sebanyak 57 buah laporan keuangan perusahaan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data kuantitatif dan data sekunder. Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah dokumentasi dan teknik analisis data yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif dan analisis statistik inferensial dengan metode *Partial Least Square* yang diolah dengan program *software SmartPLS*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan dalam memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan dalam memediasi pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan dalam memediasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, disarankan bagi perusahaan properti dan real estate untuk mengoptimalkan modal, memperhatikan jumlah persediaan, meningkatkan penjualan dan profitabilitasnya.

Kata Kunci : Struktur Modal, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan

ABSTRACT

Adzedora Maria Lopes Da Cruz, Registration Number 8112201003MM, with the thesis title "Analysis of Factors Affecting the Value of Property and Real Estate Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange", supervised by Dr. Stanis Man, SE, M.Si, and Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si.

Property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange experienced a decline in net income and company stock prices from 2019 to 2021. This study aims to determine the effect of capital structure, liquidity, and company size on firm value with profitability as an intervening variable. The research sample was determined using a purposive sampling method of 57 company financial statements. The type of data used in this research is quantitative data and secondary data. The technique of collecting data in this research is documentation and data analysis technique used is descriptive statistical analysis and inferential statistical analysis with the Partial Least Square method which is processed with the SmartPLS software program.

The results of the study show that capital structure has a positive and significant effect on firm value. Liquidity has a negative and insignificant effect on firm value. Firm size has a negative and significant effect on firm value. Capital structure has a negative and significant effect on profitability. Liquidity has a negative and significant effect on profitability. Firm size has a positive and significant effect on profitability. Profitability has a positive and significant effect on firm value. Profitability has a negative and significant effect in mediating the effect of capital structure on firm value. Profitability has a negative and significant effect in mediating the effect of liquidity on firm value. Profitability has a positive and significant effect in mediating the effect of firm size on firm value.

Based on the results of this study, it is recommended for property and real estate companies to optimizing the capital, pay attention to the amount of inventory, increase sales and its profitability.

Keywords: *Capital Structure, Liquidity, Company Size, Profitability, and*

The Firm Value

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**. Penyelesaian tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Pasca Sarjana, Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penyelesaian Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Pater Dr. Philipus Tule SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberi kesempatan kepada peneliti untuk mengikuti pendidikan Pasca Sarjana di Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang;
2. Ibu Dr. M. E. Perseveranda, SE, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mendukung peneliti selama mengikuti perkuliahan;
3. Bapak Dr. Simon Sia Niha, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta staf yang telah memberikan izin, membantu dan membimbing peneliti dalam proses perkuliahan dan penelitian;

4. Bapak Dr. Stanis Man, SE, M.Si selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk membimbing peneliti dengan penuh kesabaran sehingga terselesaikannya penulisan tesis ini;
5. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku dosen pembimbing anggota yang telah meluangkan waktu untuk membimbing peneliti dengan penuh kesabaran sehingga terselesaikannya penulisan tesis ini;
6. Ibu Dr. Henny A. Manafe, SE, MM selaku Sekretaris Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang sekaligus sebagai Penguji Pertama dan Bapak Drs. Ec. Sabinus Hatul, MM selaku Penguji Kedua yang telah menguji tesis ini dengan baik, dan memberi saran serta kritik sehingga peneliti dapat memperbaiki dan menyelesaikan tesis ini;
7. Seluruh dosen Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan ilmu pengetahuan melalui proses perkuliahan;
8. Orang tua terkasih, Bapak Jose M. Guterres Lopes da Cruz dan Ibu Adelia F. X. Lopes da Cruz yang telah merawat, membimbing, mendoakan, serta mendukung peneliti dalam menempuh pendidikan Pasca Sarjana dan menyelesaikan penulisan tesis ini;
9. Adik-adik tersayang, Jeanilka dan Joseray yang membantu dan mendukung peneliti dalam penulisan tesis ini;
10. Teman-teman mahasiswa Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang khususnya

Konsentrasi Manajemen Keuangan Perusahaan Angkatan 35 yang telah mendukung dan memberi saran kepada peneliti selama penulisan tesis;

11. Sahabat-sahabat terkasih, khususnya Maria Susan Elaman, Netry Veronica Nomlenny, dan Maria Roswita Takene yang telah berjuang bersama-sama dengan peneliti dalam proses perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini

Dalam penyusunan tesis ini, peneliti sangat menyadari bahwa hasil penelitian ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, dengan rendah hati peneliti berharap akan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Terima kasih. Tuhan senantiasa memberkati kita semua. Amin.

Kupang, Juni 2023

Adzedora M. Lopes Da Cruz

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SERTIFIKASI.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	16
1.3 Tujuan Penelitian	17
1.4 Manfaat Penelitian	18
BAB II TELAAH PUSTAKA, KERANGKA BERPIKIR, DAN HIPOTESIS	
2.1 Telaah Pustaka	20
2.2 Penelitian Terdahulu	38
2.3 Kerangka Berpikir.....	45
2.4 Hipotesis	48

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	55
3.2 Jenis Penelitian.....	55
3.3 Populasi dan Sampel.....	56
3.4 Identifikasi Variabel.....	58
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	58
3.6 Jenis dan Sumber Data	60
3.7 Teknik Pengumpulan Data	60
3.8 Teknik Analisis Data	61

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	72
4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan	79
4.3 Implikasi Penelitian	116

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	121
5.2 Saran	123

DAFTAR PUSTAKA	125
-----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	127
----------------------	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan laba perusahaan properti dan real estate Yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021	3
Tabel 1.2 Harga saham perusahaan properti dan real estate 2019-2021	6
Tabel 1.3 DER Perusahaan properti dan real estate 2019-2021	8
Tabel 1.4 CR Perusahaan properti dan real estate 2019-2021	10
Tabel 1.5 Total aset Perusahaan Properti dan Real Estate 2019-2021	12
Tabel 1.6 Tingkat ROA Perusahaan Properti dan Real Estate 2019-2021	14
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	38
Tabel 3.1 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate	57
Tabel 3.2 Definisi Operasional Variabel	58
Tabel 4.1 Jumlah Saham Beredar Perusahaan Properti dan Real Estate	76
Tabel 4.2 Total Penjualan Perusahaan Properti dan Real Estate	78
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan DER Perusahaan Properti dan Real Estate	80
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan LDAR Perusahaan Properti dan Real Estate	81
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan CR Perusahaan Properti dan Real Estate	82
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan QR Perusahaan Properti dan Real Estate	83

Tabel 4.7 Hasil Perhitungan Ln Total Aset Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI	84
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan Ln Total Penjualan Perusahaan Properti dan Real Estate	85
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan ROA Perusahaan Properti dan Real Estate	86
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan ROE Perusahaan Properti dan Real Estate	87
Tabel 4.11 Hasil Perhitungan PBV Perusahaan Properti dan Real Estate	88
Tabel 4.12 Hasil Analisis Statistik Deskriptif	89
Tabel 4.13 Hasil Uji Validitas Konvergen	96
Tabel 4.14 Hasil Uji Discriminant Validity	97
Tabel 4.15 Hasil Uji Composite Reliability dan Cronbach's Alpha	98
Tabel 4.16 R Square	98
Tabel 4.17 T Statistik dan P Values (Pengaruh Langsung)	102
Tabel 4.18 P Values Mediasi (Pengaruh Tak Langsung).....	111

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	48
Gambar 3.1 Diagram Jalur PLS	70
Gambar 4.1 Bidang usaha Perusahaan Properti dan Real Estate	74
Gambar 4.2 Periode perusahaan Properti dan Real Estate telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia	75
Gambar 4.3 Output Diagram Jalur PLS	100

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Jumlah Laba (Rugi) Perusahaan Properti dan Real Estate Yang terdaftar di BEI Tahun 2019-2021	127
Lampiran 2. Tabel data input Laporan Keuangan Perusahaan 2019-2021	132
Lampiran 3. Output SmartPLS Hasil Analisis Statistik Deskriptif	137
Lampiran 4. Output SmartPLS, Outer Loadings.....	138
Lampiran 5. Output SmartPLS, Discriminant Validity.....	139
Lampiran 6. Output Smart PLS, Composite Reliability dan Cronbach's Alpha	140
Lampiran 7. Output SmartPLS: R Square, T Statistics, P Values (Direct dan Indirect Effects)	141
Lampiran 8. Laporan Keuangan Perusahaan-perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2019-2021	142