



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**PERAN MODERASI PROFITABILITAS PADA
KEPUTUSAN INVESTASI DAN RASIO AKTIVITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***

TESIS

UNIVERSITAS
Oleh
MERCU BUANA
ESTER MELINA

55122110066

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2024**



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**PERAN MODERASI PROFITABILITAS PADA
KEPUTUSAN INVESTASI DAN RASIO AKTIVITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Studi Magister Manajemen

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Oleh
ESTER MELINA
55122110066

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2024**

ABSTRACT

Firm value describes the performance of management in carrying out the work entrusted to them by shareholders related to company management. Shareholders expect Increasing FV because it can achieve the company's goal of maximizing its welfare. The study investigates the influence of investment decision factors and asset turnover and the role of Profitability as a moderator variable on Firm Value. The research sample includes 32 property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for 2018-2022. The estimation method applied is a panel data regression model that includes common, random, and fixed effects to test the research hypothesis. Fixed effect model (FEM) estimation based on selected diagnostic tests to test the research hypothesis. Investment decisions proxied by the price-earnings ratio in the model with Profitability moderator, directly without interaction, have a negative impact on Firm Value. Still, the interaction between Investment Decisions and Profitability has a positive but insignificant effect. Conversely, Investment Decisions does not affect Firm Value without the role of the Profitability moderator. Asset Turnover, which measures efficiency, positively impacts Firm Value in both models without and with the role of the Profitability moderator. On the other hand, Asset Turnover has a negative impact on Firm Value if it interacts with Profitability. Profitability directly without interaction is negatively related to Firm Value. Profitability, which acts as a moderator variable, can only moderate Asset Turnover negatively on Firm Value.

Keywords : Firm Value, Investment Decisions, Asset Turnover, Profitability, Property and real estate sector

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRAK

Nilai perusahaan menggambarkan kinerja manajemen dalam melaksanakan pekerjaan yang dipercayakan kepada mereka oleh pemegang saham berkaitan dengan pengelolaan perusahaan. Peningkatan Nilai Perusahaan merupakan hal yang diharapkan oleh pemegang saham karena dapat mencapai tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kesejahteraannya. Penelitian bertujuan menginvestigasi pengaruh faktor keputusan investasi dan perputaran aset serta peran profitabilitas sebagai variabel moderator terhadap Nilai Perusahaan. Sampel penelitian mencakup 32 perusahaan sektor properti and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022. Metode estimasi yang diaplikasikan adalah model regresi data panel yang mencakup efek umum, efek acak, dan efek tetap untuk menguji hipotesis penelitian. Estimasi model efek tetap (FEM) berdasarkan uji diagnostic terpilih untuk menguji hipotesis penelitian. Keputusan investasi yang diproksi dengan rasio harga pendapatan dalam model dengan moderator Profitabilitas, secara langsung tanpa interaksi berdampak negatif terhadap Nilai Perusahaan, namun interaksi Keputusan Investasi dan Profitabilitas berpengaruh positif tetapi tidak signifikan. Sebaliknya jika tanpa peran moderator Profitabilitas, Keputusan Investasi tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Perputaran Aset yang mengukur efisiensi berdampak positif terhadap Nilai Perusahaan baik model tanpa dan dengan peran moderator Profitabilitas. Sebaliknya jika berinteraksi dengan Profitabilitas, Perputaran Aset berdampak negatif terhadap Nilai Perusahaan. Profitabilitas secara langsung tanpa interaksi berhubungan negatif dengan Nilai Perusahaan. Profitabilitas yang berperan sebagai variabel moderator hanya mampu memoderasi Perputaran Aset secara negatif terhadap Nilai Perusahaan.

Kata Kunci: Nilai Perusahaan, Keputusan Investasi, Perputaran Aset, Profitabilitas, Sektor properti and real estate

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Peran Moderasi Profitabilitas Pada Keputusan Investasi dan Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate.
Nama : Ester Melina
NIM : 55122110066
Program : Magister Manajemen
Tanggal : 17 Desember 2024

Mengesahkan

Pembimbing

(Dr. Endri, SE, ME)

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis



(Dr. Nurul Hidayah, M.Si, Ak)

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



(Dr. Lenny Christina Nawangsari, MM)

LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : Peran Moderasi Profitabilitas Pada Keputusan Investasi dan Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate.
Nama : Ester Melina
NIM : 55122110066
Program : Magister Manajemen
Tanggal : 17 Desember 2024

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 17 Desember 2024



Ester Melina

PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh:

Nama : Ester Melina
NIM : 55122110066
Program Studi : Magister Manajemen

dengan judul

“Peran Moderasi Profitabilitas Pada Keputusan Investasi dan Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*”,

telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal 30/10/2024, didapatkan nilai persentase sebesar 2 %.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 30 Oktober 2024

Administrator Turnitin



Arie Pangudi, A.Md

KATA PENGANTAR

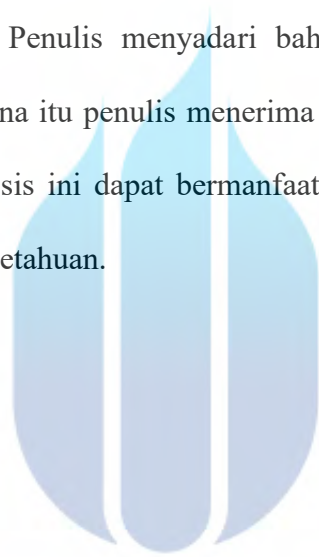
Puji Tuhan penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus atas rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul ***“Peran Moderasi Profitabilitas Pada Keputusan Investasi dan Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate”***. Tesis ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada Dr. Endri, SE, ME selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktu, arahan, bimbingan, dan nasehatnya kepada penulis. Penyusunan Tesis ini juga tak lepas dari bantuan, motivasi, bimbingan, dan arahan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng. selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Dr. Nurul Hidayah, M.Si, Ak, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
3. Dr. Lenny Christina Nawangsari, MM, selaku Ketua Program Studi Pasca Sarjana Universitas Mercu Buana.
4. Dr. Pardomuan Sihombing, MSM, selaku ketua penguji ujian akhir Tesis, yang telah memberikan masukan yang sangat berarti untuk perbaikan Tesis ini.
5. Dr. Asep Risman, MM, selaku dosen penguji ujian akhir Tesis, yang telah memberikan masukan dan saran agar Tesis ini menjadi lebih baik.

6. Teristimewa, Kedua Orang Tua, Adik, Bibi Mita, Bibi Rari dan seluruh keluarga besar penulis yang selalu mendukung dan mendoakan penulis.
7. Teman-teman kantor dan sahabat terdekat yang sudah memberikan semangat.
8. Rekan-rekan seperjuangan Program Magister Manajemen, khususnya kampus Warung Buncit yang selalu memberikan semangat dan dukungannya.

Dan berbagai pihak lainnya yang tanpa mengurangi rasa hormat penulis, tidak dapat dituliskan satu persatu. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis menerima setiap masukan dan kritik yang membangun. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak terkait dan perkembangan ilmu pengetahuan.



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 17 Desember 2024

Ester Melina

DAFTAR ISI

<i>ABSTRACT</i>	i
ABSTRAK.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN <i>SIMILARITY CHECK</i>	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	13
1.3. Tujuan Penelitian.....	14
1.4. Manfaat Penelitian.....	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS	16
2.1. <i>Signalling Theory</i>	16
2.2. Nilai Perusahaan.....	18
2.2.1 Pengertian Nilai Perusahaan	18
2.2.2 Jenis Nilai Perusahaan.....	20
2.2.3 Tujuan dan Manfaat Nilai Perusahaan	21
2.2.4 Pengukuran Nilai Perusahaan	21
2.3. Keputusan Investasi.....	22
2.3.1 Pengertian Keputusan Investasi	22
2.3.2 Dasar Keputusan Investasi	24
2.3.3 Pengukuran Keputusan Investasi	25
2.4. Rasio Aktivitas	25
2.4.1 Pengertian Rasio Aktivitas	25
2.4.2 Manfaat dan Tujuan Rasio Aktivitas (Activity Ratio)	27

2.4.3	Pengukuran Rasio Aktivitas	29
2.5.	Profitabilitas	32
2.5.1	Pengertian Profitabilitas	32
2.5.2	Tujuan dan Manfaat Rasio Profitabilitas.....	34
2.5.3	Pengukuran Profitabilitas	35
2.6.	Pengembangan Hipotesis	37
2.6.1	Keputusan Investasi dan Nilai Perusahaan	37
2.6.2	Rasio Aktivitas dan Nilai Perusahaan	38
2.6.3	Profitabilitass dan Nilai Perusahaan.....	40
2.6.4	Keputusan Investasi dan Nilai Perusahaan: Moderasi Profitabilitas	41
2.6.5	Rasio Aktivitas dan Nilai Perusahaan : Moderasi Profitabilitas	44
2.7.	Kerangka Penelitian	47
BAB III METODE PENELITIAN.....		48
3.1.	Jenis Penelitian	48
3.2.	Lokasi dan Waktu Penelitian	48
3.2.1	Lokasi Penelitian.....	48
3.2.2	Waktu Penelitian	49
3.3.	Populasi dan Sampel	49
3.3.1	Populasi Penelitian	49
3.3.2	Sampel dan Teknik Sampling.....	49
3.4.	Teknik Pengumpulan Data	50
3.5.	Variabel dan Operasionalisasi Variabel	51
3.5.1	Variabel Penelitian	51
3.5.2	Operasional Variabel Penelitian	52
3.6.	Teknik Analisis Data.....	55
3.6.1	Analisis Deskriptif Variabel	55
3.6.2	Analisis Regresi Data Panel	56
3.6.3	Estimasi Regresi Data Panel	57
3.6.4	Pengujian Model	59
3.6.5	Uji Asumsi Model Regresi.....	62
3.6.6	Uji Hipotesis	63
3.6.7	Uji Kelayakan Model	64

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	66
4.1. Analisis Hasil Penelitian	66
4.1.1. Deskriptif Variabel	68
4.1.2. Analisa Korelasi antar Variabel	69
4.1.3. Model Regresi Data Panel	72
4.1.3.1. Uji <i>Chow</i>	72
4.1.3.2. Uji Hausman	73
4.1.3.3. Uji <i>Lagrange Multiplier</i>	75
4.1.4. Uji Hipotesis Model 1	77
4.1.4.1. Uji t Model 1	79
4.1.5. Uji Kelayakan Model 1	80
4.1.5.1. Uji Koefisien Determinasi (R^2)	80
4.1.6. Analisis <i>Moderated Regresion Analysis</i> (MRA)	81
4.1.7. Uji Hipotesis Model 2	83
4.1.7.1. Uji t Model 2	83
4.1.8. Uji Kelayakan Model 2	83
4.1.8.1. Uji Koefisien Determinasi (R^2) Model 2	83
4.2. Pembahasan	84
4.2.1. Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan	84
4.2.2. Pengaruh Rasio aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan	86
4.2.3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	88
4.2.4. Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Dimoderasi Oleh Profitabilitas	89
4.2.5. Pengaruh Rasio aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Dimoderasi Oleh Profitabilitas	91
BAB V PENUTUP	93
5.1. Kesimpulan	93
5.2. Saran	93
5.3. Keterbatasan Penelitian	95
5.4. Saran Penelitian Selanjutnya	96
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	105

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Kriteria Sampel Penelitian	50
Tabel 3. 2 Definisi Variabel Operasioanal.....	53
Tabel 4. 1 Tahapan Pengambilan Sampel.....	67
Tabel 4. 2 Daftar Perusahaan sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022	67
Tabel 4. 3 Hasil Statistik Deskriptif	69
Tabel 4. 4 Matrik Korelasi	69
Tabel 4. 5 Uji Chow	72
Tabel 4. 6 Uji Chow	73
Tabel 4. 7 Uji Hausman.....	74
Tabel 4. 8 Uji Hausman.....	74
Tabel 4. 9 Uji Lagrange Multiplier	76
Tabel 4. 10 Uji Lagrange Multiplier	76
Tabel 4. 11 Hasil Penentuan Model	77
Tabel 4. 12 Uji Pemilihan Model 1	77
Tabel 4. 13 Perbandingan Tiga Model OLS,FEM,dan REM	78
Tabel 4. 14 Uji Pemilihan Model 2	81
Tabel 4. 15 Perbandingan Tiga Model OLS,FEM,dan REM dengan Moderasi ...	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Pertumbuhan PBV Perusahaan Sektor Property dan Real Estate, pada tahun 2018-2022	4
Gambar 2. 1 Kerangka Penelitian	47
Gambar 3. 1 Pendekatan Regresi Panel Data.....	62



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Penelitian Terdahulu	105
Lampiran 2 <i>Research Gap</i>	110
Lampiran 3 Hasil Pengecekan Turnitin.....	112



UNIVERSITAS
MERCU BUANA