

**PENGARUH KAPITALISASI ASET DAN KOMPOSISI PEMBIAYAAN
TERHADAP KINERJA OPERASIONAL DENGAN TATA KELOLA
PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI**

**(Studi Pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek
Indonesia (BEI) tahun 2021-2023)**

***THE EFFECT OF ASSET CAPITALISATION AND FINANCING
COMPOSITION ON OPERATIONAL PERFORMANCE WITH CORPORATE
GOVERNANCE AS A MODERATING VARIABLE***

***(Study on Property & Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock
Exchange in 2021-2023)***

Oleh :
Haykal Asya Habibie
2021420009

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi Pada
Universitas Darma Persada



**PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA
2025**

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Haykal Asya Habibie

NIM : 2021420009

Jurusan : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“PENGARUH KAPITALISASI ASET DAN KOMPOSISI PEMBIAYAAN TERHADAP KINERJA OPERASIONAL DENGAN TATA KELOLA PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI** (Studi Pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021-2023)” yang dibimbing oleh Bapak Jombrik TPR, S.E., M.M, merupakan karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan maupun *mengcopy* hasil karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 25 Juli 2025

Yang Menyatakan



Haykal Asya Habibie

LEMBAR PERSETUJUAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Haykal Asya Habibie

NIM : 2021420009

Jurusan : Akuntansi

Judul : **PENGARUH KAPITALISASI ASET DAN KOMPOSISI PEMBIAYAAN TERHADAP KINERJA OPERASIONAL DENGAN TATA KELOLA PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI (Studi Pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021-2023)**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan dihadapan penguji sidang Ujian Skripsi Sarjana pada tanggal 25 Juli 2025.

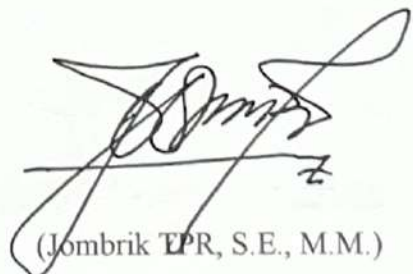
Jakarta, 25 Juli 2025

Mengetahui
Ketua Jurusan Akuntansi

Menyetujui,
Pembimbing



(Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E, M.M., CAPM., CAPF)



(Jombrik EPR, S.E., M.M.)

LEMBAR PENGESAHAN

PENGARUH KAPITALISASI ASET DAN KOMPOSISI PEMBIAYAAN
TERHADAP KINERJA OPERASIONAL DENGAN TATA KELOLA
PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI

(Studi Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek
Indonesia (BEI) Periode 2021-2023)

*THE EFFECT OF ASSET CAPITALISATION AND FINANCING COMPOSITION
ON OPERATIONAL PERFORMANCE WITH CORPORATE GOVERNANCE AS A
MODERATING VARIABLE*

*(Study on Property & Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange
in 2021-2023)*

Oleh :

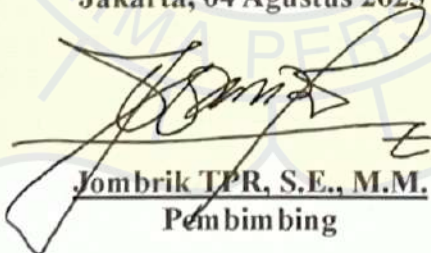
Haykal Asya Habibie

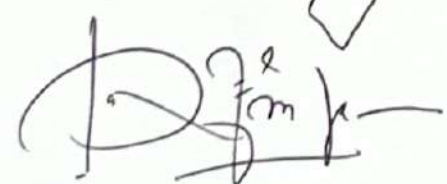
2021420009


SKRIPSI

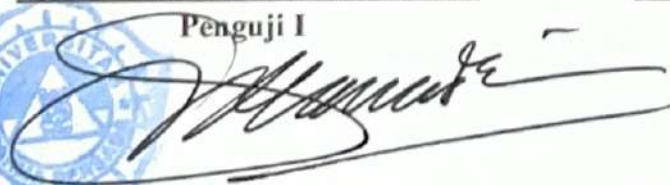
Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana dalam
Ilmu Ekonomi Program Studi Akuntansi pada
Universitas Darma Persada


Telah disetujui oleh Tim Penguji pada tanggal dibawah ini
Jakarta, 04 Agustus 2025


Jombrik TPR, S.E., M.M.
Pembimbing


Dr. Atik Isnawati, S.E., Ak., M.Si
Penguji I


Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M.
Penguji II


Dr. Sukardi, S.E., M.M.
Dekan Fakultas Ekonomi


Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M.
Ketua Jurusan Akuntansi

ABSTRAK

Tujuan dari studi ini adalah untuk mengevaluasi seberapa besar pengaruh dari kapitalisasi aset serta komposisi pembiayaan terhadap kinerja operasional perusahaan, dengan mempertimbangkan peran tata kelola perusahaan sebagai variabel yang memoderasi hubungan tersebut. Penelitian difokuskan pada sektor *property & real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021 hingga 2023. Metodologi yang digunakan bersifat kuantitatif, dengan pemanfaatan data sekunder berupa laporan keuangan dan laporan tahunan dari perusahaan-perusahaan yang dijadikan sampel. Untuk mengolah data, peneliti menerapkan metode regresi linier berganda dan regresi moderasi. Temuan penelitian ini mengindikasikan bahwa kapitalisasi aset memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap kinerja operasional. Sebaliknya, komposisi pembiayaan menunjukkan pengaruh yang negatif, namun tidak signifikan terhadap kinerja operasional. Selain itu, peran tata kelola perusahaan terbukti mampu memperkuat pengaruh kapitalisasi aset terhadap kinerja operasional, tetapi tidak menunjukkan efek moderasi terhadap hubungan antara komposisi pembiayaan dan kinerja operasional.

Kata Kunci: Kinerja Operasional¹, Kapitalisasi Aset², Komposisi Pembiayaan³, Tata Kelola Perusahaan⁴.

ABSTRACT

The purpose of this study is to evaluate the extent to which asset capitalization and financing composition influence a company's operational performance, taking into account the role of corporate governance as a moderating variable in this relationship. The research focuses on the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange during the period 2021 to 2023. The methodology used is quantitative, utilizing secondary data in the form of financial statements and annual reports from the companies selected as samples. To analyze the data, the researchers applied multiple linear regression and moderation regression methods. The findings of this study indicate that asset capitalization has a significant positive influence on operational performance. Conversely, financing composition shows a negative but insignificant influence on operational performance. Additionally, the role of corporate governance is proven to strengthen the influence of asset capitalization on operational performance but does not show a moderating effect on the relationship between financing composition and operational performance.

Keywords: *Operational Performance¹, Asset Capitalization², Financing Composition³, Corporate Governance⁴.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb. Puji dan syukur saya ucapkan kepada Allah SWT, Tuhan bagi seluruh makhluk dan alam semesta yang telah memberikan nikmat kesehatan, nikmat waktu luang, nikmat kelancaran dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Pengaruh Kapitalisasi Aset Dan Komposisi Pembiayaan Terhadap Kinerja Operasional Dengan Tata Kelola Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021-2023)”**. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu untuk memenuhi tugas akhir dan syarat kelulusan pada mata kuliah skripsi program studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

Selama proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan segala hormat, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua Orang Tua yang selalu mendoakan dan memberikan kekuatan moral dan kasih sayang serta memotivasi penulis tiada hentinya.
2. Bapak Jombrik TPR, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi.
3. Ibu Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M., CAPM., CAPF., selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Darma Persada

4. Seluruh dosen-dosen Program Studi Akuntansi Universitas Darma Persada atas ilmu yang berharga selama perkuliahan, sehingga sangat bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh sahabat yang selalu memberikan dukungan dan motivasi selama penyelesaian skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih ada berbagai hambatan dan kesulitan sehingga skripsi ini masih banyak kekurangan, masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk perbaikan ke depannya agar lebih baik lagi.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kepada semua pihak yang telah membantu, dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi saya, serta mahasiswa/i di bidang Akuntansi dan berguna bagi masyarakat umum.

Jakarta, 25 Juli 2025



Haykal Asya Habibie

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| ABSTRACK | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Identifikasi, Pembatasan, dan Perumusan Masalah | 2 |
| 1.2.1 Identifikasi Masalah | 8 |
| 1.2.2 Pembatasan Masalah | 8 |
| 1.2.3 Rumusan Masalah | 8 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 9 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian | 9 |
| 1.4.1 Aspek Teoritis | 10 |
| 1.4.2 Aspek Praktis | 10 |
| BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 11 |
| 2.1 Landasan Teori | 11 |
| 2.1.1 <i>Pecking Order Theory</i> | 11 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.2 <i>Agency Theory</i> | 12 |
| 2.1.3 Kinerja Operasional..... | 13 |
| 2.1.4 Kapitalisasi Aset..... | 14 |
| 2.1.5 Komposisi Pembiayaan..... | 15 |
| 2.1.6 Tata Kelola Perusahaan..... | 17 |
| 2.2 Penelitian Terdahulu..... | 18 |
| 2.3 Kerangka Pemikiran..... | 27 |
| 2.3.1 Paradigma Penelitian..... | 28 |
| 2.4 Rancangan Hipotesis..... | 28 |
| 2.4.1 Pengaruh Kapitalisasi Aset Terhadap Kinerja Operasional..... | 29 |
| 2.4.2 Pengaruh Komposisi Pembiayaan Terhadap Kinerja Operasioanal..... | 30 |
| 2.4.3 Pengaruh Kapitalisasi Aset Terhadap Kinerja Operasional Dengan Tata Kelola Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi | 32 |
| 2.4.4 Pengaruh Komposisi Pembiayaan Terhadap Kinerja Operasional Dengan Tata Kelola Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi | 33 |
| BAB III METODELOGI PENELITIAN..... | 35 |
| 3.1 Metode Yang Digunakan..... | 35 |
| 3.2 Waktu dan Tempat Penelitian..... | 36 |
| 3.3 Operasional Variabel..... | 36 |
| 3.3.1 Variabel Dependen (Y)..... | 36 |
| 3.3.2 Variabel Independen (X)..... | 37 |
| 3.3.3 Variabel Moderasi (Z)..... | 38 |
| 3.4 Sumber dan Cara Penentuan Data..... | 39 |
| 3.5 Teknik Pengumpulan Data..... | 40 |

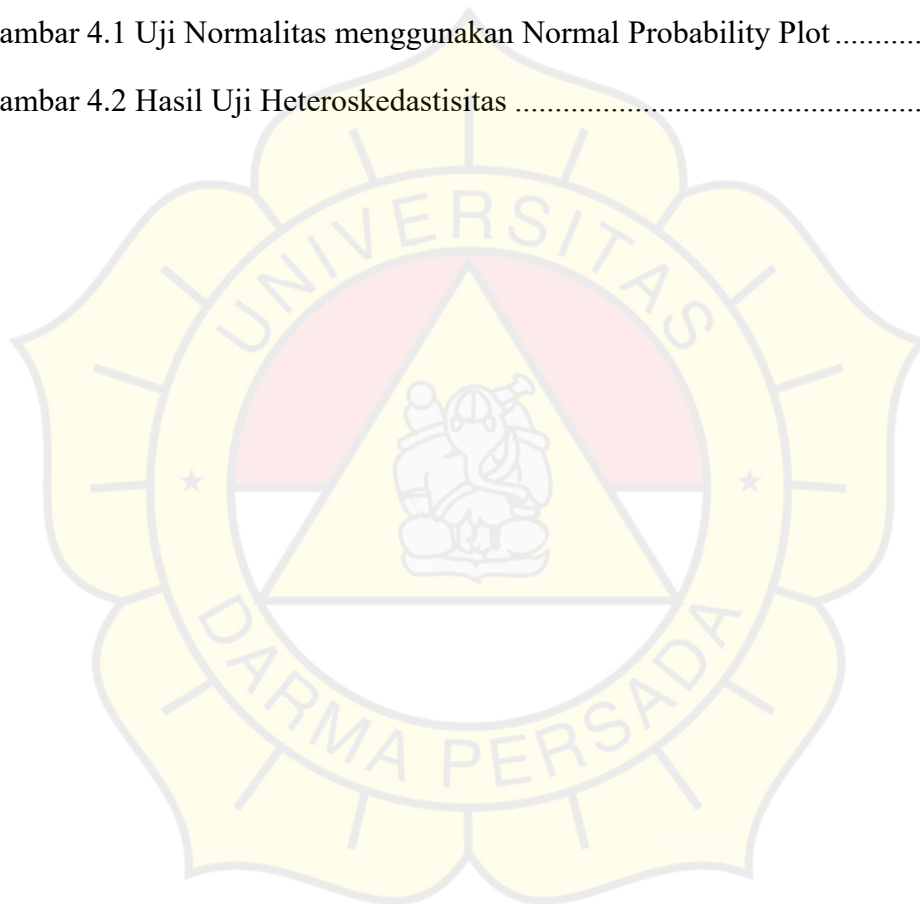
| | |
|---|-----------|
| 3.6 Rancangan Analisis dan Uji Hipotesis | 40 |
| 3.6.1 Teknik Analisis | 40 |
| 3.6.2 Uji Hipotesis | 44 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 47 |
| 4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian | 47 |
| 4.2 Analisis Statistik Deskriptif | 48 |
| 4.3 Uji Asumsi Klasik | 49 |
| 4.3.1 Uji Normalitas | 50 |
| 4.3.2 Uji Multikolinearitas | 52 |
| 4.3.3 Uji Heteroskedastisitas | 53 |
| 4.3.4 Uji Autokorelasi | 54 |
| 4.4 Hasil Analisa Regresi Linear Berganda | 55 |
| 4.4.1 Hasil Uji Statistik t | 56 |
| 4.4.2 Hasil Uji Koefisien Determinasi | 58 |
| 4.5 Hasil Analisa Regresi Moderasi | 59 |
| 4.5.1. Hasil Uji Statistik t | 61 |
| 4.5.2. Hasil Uji Koefisien Determinasi | 62 |
| 4.6 Pembahasan Penelitian | 63 |
| 4.6.1 Pengaruh Kapitalisasi Aset Terhadap Kinerja keuangan | 63 |
| 4.6.2 Pengaruh Komposisi Pembiayaan Terhadap Kinerja keuangan | 64 |
| 4.6.3 Pengaruh Kapitalisasi Aset Terhadap Kinerja Operasional Dengan Tata Kelola Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi | 65 |
| 4.6.4 Pengaruh Komposisi Pembiayaan Terhadap Kinerja Operasional Dengan Tata Kelola Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi | 66 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| BAB V PENUTUP | 67 |
| 5.1 Simpulan | 67 |
| 5.2 Saran | 68 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 70 |
| LAMPIRAN..... | 73 |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1 Kinerja Operasional Beberapa Perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021-2023 | 2 |
| Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran..... | 27 |
| Gambar 2.2 Paradigma Penelitian..... | 28 |
| Gambar 4.1 Uji Normalitas menggunakan Normal Probability Plot..... | 50 |
| Gambar 4.2 Hasil Uji Heteroskedastisitas | 53 |



DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu | 19 |
| Tabel 3.1 Operasional Variabel | 39 |
| Tabel 4.1 Data Sampel Penelitian | 48 |
| Tabel 4.2 Hasil Uji Statistik Deskriptif | 48 |
| Tabel 4.3 Uji Normalitas dengan <i>Kolmogorov-Smirnov</i> | 50 |
| Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas | 52 |
| Tabel 4.5 Hasil Uji Autokorelasi <i>cochcrane orcutt</i> | 54 |
| Tabel 4.6 Hasil Regresi Linear Berganda | 55 |
| Tabel 4.7 Hasil Uji Statistik t | 57 |
| Tabel 4.8 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2) | 58 |
| Tabel 4.9 Hasil Uji Regresi Moderasi | 59 |
| Tabel 4.10 Hasil Uji Statistik t Regresi Moderasi | 61 |
| Tabel 4.11 Hasil Uji Koefisien Determinasi Regresi Moderasi | 62 |

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Perusahaan Yang Memenuhi Kriteria Dalam Penelitian Periode 2021-2023

Lampiran 2 : Data Hasil Perhitungan Variabel Penelitian

Lampiran 3 : Hasil Output SPSS 29

Lampiran 4 : Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 5 : Catatan Kegiatan Konsultasi Skripsi

Lampiran 6 : Surat Keterangan Hasil Pengecekan Turnitin

