

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA (BEI)
TAHUN 2023-2024**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Manajemen**



OLEH

YOHANES MARSIANUS DINI

NIM: 32119032

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2025**

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN
2023-2024**

Yang Diajukan Oleh:

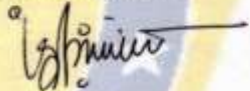
Nama : Yohanes Marsianus Dini
NIM : 32119032
Fakultas : Ekonomika dan Bisnis
Program Studi : Manajemen
Konsentrasi : Keuangan

Skripsi ini telah disetujui oleh Tim Pembimbing dan diuji di Fakultas
Ekonomika dan Bisnis Program Studi Manajemen Universitas Katolik
Widya Mandira Kupang

Pembimbing I


Apryanus Fallo, SE, MM
NIDN: 15 0504493 01

Pembimbing II


Ignatia T. Bau Mau, SE, MM
NIDN: 15 210587 01

Kupang,2026

Mengesahkan:

Ketua Program Studi Manajemen


Hedwigh H. T. Lejap SE, MM
NIDN: 15 161093 01

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika Dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 17 Desember 2025
Jam : 09.00-11.00
Tempat : Ruang Kaprodi Manajemen
Nama : Yohanes Marsianus Dini
NIM : 32119032
Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Apryanus Fallo, SE, MM
2. Sekretaris : Ignatia T. Bau Mau, SE, MM
3. Penguji I : Selfiana Goetha, SE, MM
4. Penguji II : Hedwigh H.T Lejap, SE, MM
5. Penguji III : Apryanus Fallo, SE, MM

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

MENGETAHUI

Dekan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis

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

Ketua Program Studi
Manajemen

Hedwigh H. T. Lejap, SE, MM
NIDN: 1516109301

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Yohanes Marsianus Dini
No Registrasi : 3219032
Fakultas/Program Studi : Ekonomika Dan Bisnis / Manajemen

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN
2023-2024**

Adalah benar – benar karya saya sendiri dan apabila dikemudian hari ditemukan unsur-unsur plagiarisme, maka saya bersedia diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kupang, Januari 2026



Yohanes Marsianus Dini

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

A Domino Factum Est

"Segala sesuatu terjadi oleh Tuhan".

(Mazmur 118:23)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Kepada kedua orang tua saya yang tercinta, Almarhum Bapak Andreas Dini dan Ibu Bernadete Bui Fahik, yang sudah bekerja keras untuk mendukung pendidikan saya melalui banyak perjuangan, rasa sakit dan selalu mendoakan yang terbaik untuk saya sampai saat ini.
2. Kepada Kakak tercintaku Anita Mariana Dini dan Adrianus Dini yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan jangan pernah menyerah untuk menyelesaikan pendidikan.
3. Kepada Adik saya tercinta almarhumah Amelia Derodat Dini yang selalu memberikan motivasi kepada saya dan semangat untuk menyelesaikan pendidikan. Dan untuk Aurelia Girlani Berek dan Henina Bulan Sutarno Dini. Dan juga kepada Putra Meot, Jefri Siri, dan Ius Bria yang dari awal kuliah sampai pada saat ini terus bersama-sama untuk saling mendukung.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan anugerahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) “. Skripsi ini diajukan guna memenuhi salah satu syarat kelulusan pendidikan Srata Satu, pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Program Studi Manajemen Konsentrasi Manajemen Keuangan Universitas katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan baik dukungan moril, motivasi, maupun masukan dari bimbingan dari berbahai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Pater Dr. Stefanus Lio, SVD., S. Fil., MA, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas untuk dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi 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 membantu dalam segala urusan administrasi umum maupun akademik pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

3. Pak Hedwigh H.T Lejap, SE, MM, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Manajemen, yang telah memberikan motivasi dan masukan yang sangat membantu selama masa perkuliahan sampai pada penulisan skripsi ini.
4. Pak Apryanus Fallo, SE, MM, selaku dosen pembimbing I dan Ibu Ignatia T. Bau Mau, SE, MM, selaku dosen pembimbing II yang sudah mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran dalam membantu dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen pengajar pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan serta bimbingan selama mengikuti perkuliahan.
6. Para pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan dan dalam segala urusan administrasi.
7. Teman-teman Program Studi Ekonomika Manajemen angkatan 2019 terkhusus kelas A atas masukan dan selalu memberikan semangat kepada penulis.
8. Semua keluarga yang selalu memberikan dukungan, doa, semangat dan kasih sayang serta perhatian kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini.

Kupang, Januari 2026

Penulisan

ABSTRAK

Yohanes Marsianus Dini (32119032) dengan Judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)”. Di bawa bimbingan dari Pak Apryanus Fallo, SE, MM selaku pembimbing I dan Ibu Ignatia T. Bau Mau, SE, MM, selaku pembimbing II

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kinerja keuangan dalam penelitian ini diprosikan menggunakan rasio profitabilitas, yaitu Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), likuiditas yang diukur dengan Current Ratio (CR), Quick Ratio (QR), Cash Ratio (CR) solvabilitas yang diukur dengan Debt to Aset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), serta aktivitas yang diukur dengan Total Asset Turnover (TATO) dan Turnover Inventory Time(TITO), dan Rasio Pasar Price Earning Ratio (PER), dan Price to Book Value (PBV).

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI selama periode penelitian. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling. Analisis data dilakukan menggunakan analisis regresi linear berganda yang didukung oleh uji asumsi klasik, uji t, uji F, dan koefisien determinasi.

Hasil penelitian dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh Profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan Rasio pasar terhadap kinerja keuangan perusahaan. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen perusahaan dalam meningkatkan kinerja keuangan serta bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti dan real estate.

Kata kunci: kinerja keuangan, return on assets, Return on Equity, Net Profit Margin, current ratio, Quick Ratio, Cash Ratio, debt to equity ratio, Debt to Aset Ratio, total asset turnover, Turnover Inventroy Time, Bursa Efek Indonesia

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Manajemen Keuangan.....	9
2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan	9
2.1.2 Tujuan Manajemen Keuangan	10
2.1.3 Fungsi manajemen Keuangan.....	11
2.2 Kinerja Keuangan.....	12
2.2.1 Pengertian Kinerja keuangan.....	12
2.2.2 Teori Kinerja Keuangan.....	13
2.3 Faktor-faktor yang mempengaruhi Kinerja Keuangan	15

2.4 Kerangka Berpikir	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	24
3.1 Tempat Dan Waktu Penelitian	24
3.2 Jenis Data	24
3.3 Populasi Dan Sampel	25
3.4 Teknik Pengumpulan Data	26
3.5 Teknik Analisis Data	27
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	28
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	28
4.2 Hasil Analisis Deskriptif Kuantitatif.....	30
4.3 Analisis Rasio Keuangan Perusahaan	33
4.3.1 Analisis Rasio Profitabilitas.....	34
4.3.2 Analisis Rasio Likuiditas	37
4.3.3 Analisis Rasio Solvabilitas	42
4.3.4 Analisis Rasio Aktivitas	46
4.3.5 Analisis Rasio Pasar.....	50
4.4 Pembahasan dan Interpretasi Hasil Penelitian	55
4.4.1 Pengaruh Faktor Internal terhadap Kinerja Keuangan	55
4.4.2 Respon Pasar dan Informasi Keuangan	58
4.5 Analisis Perbandingan dan Faktor Fluktuasi Kinerja (2023–2024)	60
4.5.1 Identifikasi Tren Kinerja Perusahaan.....	60
4.5.2 Faktor Penyebab Perubahan dan Fluktuasi Kinerja.....	60

BAB V PENUTUP	62
5.1 Kesimpulan	62
5.2 Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1 1 Beberapa Pos dari Laporan Keuangan	3
Tabel 3 1 Nama-nama 20 Perusahaan	27
Tabel 4.1 Daftar Perusahaan Sampel Penelitian	29
Tabel 4.2 Hasil Analisis Deskriptif Statistik	31
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan Rasio Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2023-2024.....	34
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan Rasio Likuiditas Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2023-2024.....	38
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan Rasio Solvabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2023-2024.....	43
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan Rasio Aktivitas Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2023-2024.....	46
Tabel 4.7 Hasil Perhitungan Rasio Pasar Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2023-2024.....	51

DAFTAR GAMBAR

Gamabr 2.1 Kerangka Pemikiran.....	23
------------------------------------	----