



UNIVERSITAS ANDALAS
MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS ANDALAS

TESIS

**PENGARUH KEMAMPUAN MANAJERIAL TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL
MEDIASI: STUDI PERBANDINGAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA DAN MALAYSIA**

Oleh:

ULFA ANNISA

2320532015

Dosen Pembimbing:

Dr. Raudhatul Hidayah, S.E., M.E., Ak., CA

***Diajukan untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat guna Memperoleh
Gelara Magister Akuntansi***

PADANG

2026

**PENGARUH KEMAMPUAN MANAJERIAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL MEDIASI: STUDI
PERBANDINGAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI
INDONESIA DAN MALAYSIA**

Oleh: Ulfa Annisa (2320532015)

Magister Akuntansi, Universitas Andalas

Dosen Pembimbing: Dr. Raudhatul Hidayah, S.E., M.E., Ak., CA

ABSTRAK

Latar belakang – Nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* di Indonesia dan Malaysia menunjukkan dinamika yang berbeda, yang mencerminkan variasi dalam kemampuan manajerial dan kebijakan struktur modal perusahaan. Kondisi ini menunjukkan pentingnya pengujian kemampuan manajerial terhadap nilai perusahaan dengan mempertimbangkan struktur modal sebagai mekanisme mediasi dalam konteks lintas negara.

Tujuan – Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh kemampuan manajerial terhadap nilai perusahaan dan struktur modal, pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, serta peran struktur modal sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* di Indonesia dan Malaysia.

Metode – Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif-kausal dengan data sekunder 65 perusahaan di Indonesia dan 91 perusahaan di Malaysia sektor properti dan real estate selama 2021-2024. Kemampuan manajerial diukur dengan Data Envelopment Analysis, nilai perusahaan dengan Tobin's Q, ROA, dan Market Capitalization, serta struktur modal dengan Debt to Equity Ratio dan Long Term Debt to Total Assets. Analisis dilakukan menggunakan SEM PLS dengan software Smart PLS 3.0.

Temuan – Kemampuan manajerial berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan di Indonesia, sedangkan di Malaysia berpengaruh positif dan signifikan. Kemampuan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal di kedua negara. Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan serta memediasi hubungan kemampuan manajerial dan nilai perusahaan, dengan mediasi penuh di Indonesia dan mediasi parsial yang lebih kuat di Malaysia.

Implikasi – Penelitian ini menunjukkan bahwa kemampuan manajerial memberikan kontribusi terhadap peningkatan nilai perusahaan melalui kebijakan struktur modal yang tepat dan dipengaruhi oleh konteks pasar masing masing negara.

Kata kunci: kemampuan manajerial, nilai perusahaan, struktur modal, properti dan *real estate*, Indonesia, Malaysia

**THE EFFECT OF MANAGERIAL ABILITY ON FIRM VALUE WITH CAPITAL
STRUCTURE AS A MEDIATING VARIABLE: A COMPARATIVE STUDY OF PROPERTY
AND REAL ESTATE SECTOR COMPANIES IN INDONESIA AND MALAYSIA**

By: Ulfa Annisa (2320532015)
Master of Accounting, Andalas University
Supervisor: Dr. Raudhatul Hidayah, S.E., M.E., Ak., CA

ABSTRACT

Background – Firm value in the property and real estate sector in Indonesia and Malaysia shows different dynamics, reflecting variations in managerial ability and capital structure policies adopted by firms. This condition highlights the importance of examining managerial ability in relation to firm value by considering capital structure as a mediating mechanism in a cross country context.

Objective – This study aims to examine the effect of managerial ability on firm value and capital structure, the effect of capital structure on firm value, and the mediating role of capital structure in the relationship between managerial ability and firm value in property and real estate companies in Indonesia and Malaysia.

Method – This study uses a descriptive-causal quantitative approach with secondary data from 65 companies in Indonesia and 91 companies in Malaysia in the property and real estate sector during 2021-2024. Managerial ability is measured using Data Envelopment Analysis, firm value using Tobin's Q, ROA, and Market Capitalization, and capital structure using Debt to Equity Ratio and Long-Term Debt to Total Assets. The analysis was conducted using Smart PLS 3.0 for SEM PLS.

Findings – Managerial ability has a positive but insignificant effect on firm value in Indonesia, while it has a positive and significant effect in Malaysia. Managerial ability has a positive and significant effect on capital structure in both countries. Capital structure has a positive and significant effect on firm value and mediates the relationship between managerial ability and firm value, with full mediation in Indonesia and stronger partial mediation in Malaysia.

Implications – The findings indicate that managerial ability contributes to firm value through appropriate capital structure decisions and is influenced by market context and financial strategies adopted by firms.

Keywords: managerial ability, firm value, capital structure, property and real estate, Indonesia, Malaysia