

**DETERMINAN MAKROEKONOMI TERHADAP *CURRENT RATIO* DAN *DISTRIBUTION PER UNIT* PADA *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST* ATAU DANA INVESTASI REAL ESTATE DI 4 NEGARA ASEAN**

**(KAJIAN EMPIRIS PERIODE PENGAMATAN 2013 – 2016)**

**SUSANNE JOSEPHINE  
8236149150**



**Tesis ini Disusun sebagai Salah Satu Persyaratan untuk  
Mempereoleh Gelar Magister Manajemen**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA  
2016**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah mengaruniakan hikmat dan pengertianNya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul : *DETERMINAN MAKROEKONOMI TERHADAP CURRENT RATIO DAN DISTRIBUTION PER UNIT PADA REAL ESTATE INVESTMENTTRUST* ATAU DANA INVESTASI REAL ESTAT DI 4 NEGARA ASEAN (KAJIAN EMPIRIS PERIODE PENGAMATAN 2013-2016). Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jakarta.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menerima pengarahan, dorongan, bantuan moril dan materiil dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Dedi Purwana ES, M.Bus selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta dan Ketua Sidang Tesis.
2. Bapak Dr. Mohamad Rizan, SE., MM selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta dan Sekretaris Sidang Tesis.
3. Bapak Ari Warokka, SE., M.Sc., MCEUE., MDEM., DEA., Ph.D selaku Dosen Pengajar dan Penguji Sidang Tesis.
4. Bapak Dr. Harya Kuncara Wiralaga, SE., M.Si selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan bimbingan, saran,

kritik, ilmu, dan wawasan dalam dua kata yang menjadi dasar bagi penulis untuk menyusun topik tesis ini yaitu : *usefulness* dan *uniqueness* dalam suatu karya penelitian di bidang Magister Manajemen.

5. Bapak Dr. Endri Piliang, SE., MA., MM selaku Dosen Pembimbing II dan dosen pengajar yang telah banyak memberi bimbingan, saran, kritik, ilmu, dan dorongan semangat kepada penulis dengan selalu mengingatkan penyelesaian atas penyusunan tesis ini.
6. Seluruh Dosen dan Staf Sekretariat Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.
7. Keluarga tercinta, suami, Maherschallal Tanok SE. Akt. dan ananda Kaleb Tanok yang telah memberikan dukungan dan pengertiannya selama penulis mengikuti perkuliahan hingga menyelesaikan tesis ini.
8. Ibunda tercinta dan para saudara/i keluarga besar penulis yang juga telah mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis, dan terkenang akan alm. Ayahanda, papa yang selalu mendorong penulis untuk selalu belajar dan meneliti yang menjadi dasar motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
9. Rekan – rekan Angkatan VII Reguler yang selalu kompak dalam komunitas belajar di program MM FEUNJ.
10. Staf dan Karyawan Chelub Education & Training Centre serta Shinkenjuku Duren Sawit, Thania, Venny, dan Melva yang telah banyak membantu dan mendukung penulis.

11. Seluruh jajaran, rekan-rekan guru, staff perpustakaan LBPP LIA Galaxy yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penulisan tesis ini.
12. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik moril maupun materiil.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan. Untuk itu penulis sangat menghargai saran dan masukan guna perbaikan dan pengembangan tesis ini dengan harapan kiranya tesis ini dapat berguna sebagaimana disebutkan pada Bab I dalam tesis ini.

Jakarta, 11 Agustus 2016

Penulis

Susanne Josephine

**MACROECONOMIC DETERMINANTS TOWARD CURRENT RATIO AND  
DISTRIBUTION PER UNIT OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST OR  
DANA INVESTASI REAL ESTATIN 4 ASEAN COUNTRIES**  
**( AN EMPIRICAL STUDY FOR A PERIOD OF THE YEAR 2013 – 2016)**

**Susanne Josephine**

**Faculty Of Economics The State University of Jakarta**

**[josephinesusanne@gmail.com](mailto:josephinesusanne@gmail.com)**

**Abstract**

Real Estate Investment Trusts (REITs) or *Dana Investasi Real Estat (DIRE)* is a derivative product in property investment. This is a collection of fund from capital owner to invest in property assets. The fund will be professionally managed in property such as offices, residentials, retails, hotels, industrial, or logistic. To simplify, REITs or DIRE diversify the ownership in a portfolio in form of units holder. The return of this investment will be a direct distribution to the investors in the dividend regular bases.

This paper studies the relationship between macroeconomic determinants and Current Ratio and Distribution Per Unit as the financial performance of REITs or *Dana Investasi Real Estat* companies in ASEAN in the year of 2013 – 2016. The statistical analysis is using to compute all descriptive measurements, normality, reliability, and, validity of data used, to run the regression models, to test the models, and to find some statistical indicators of this research, such as the R-Squared and Adjusted R-Squared, and t tests. 4 selected countries in ASEAN to be studied in this paper are Singapore, Malaysia, Thailand, and Indonesia. Published data of the Current Ratio and the Distribution Per Unit of 2 REITs or *DIRE* companies in each countries are the dependent variables. While GDP growth, Inflation rate, and Interest rate are to be the independent variables within quarter one to quarter four in the year of 2013 to 2016.

Using the model tests selection between the common effect and fixed effect, this study chose to use fixed effect after rejecting the hypothesis null of Chow test. The findings show that macroeconomic determinants significantly have causal effects to the financial performances. Furthermore, the managerial implication of this study shows that investors might consider to invest in REITs or *DIRE*, because ASEAN macroeconomic determinants are supporting this promising investment.

***Keywords:*** *GDP Growth, Inflation Rate, Interest Rate, CR, DPU, REITs, ASEAN, Quarterly*

**DETERMINAN MAKROEKONOMI TERHADAP *CURRENT RATIO* DAN  
*DISTRIBUTION PER UNIT* PADA *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST* ATAU DANA  
INVESTASI REAL ESTAT DI 4 NEGARA ASEAN**

**(KAJIAN EMPIRIS PERIODE PENGAMATAN 2013 – 2016)**

**Susanne Josephine**

**Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta**

[josephinesusanne@gmail.com](mailto:josephinesusanne@gmail.com)

*Abstrak*

*Real Estate Investment Trust ( REITs )* atau Dana Investasi Real Estate(DIRE) adalah salah satu *derivative product* dalam investasi properti. Investasi ini adalah suatu usaha menghimpun dana yang berasal dari para pemodal untuk berinvestasi pada aset properti. Dana yang dihimpun akan dikelola secara profesional di bidang properti seperti perkantoran, perumahan, ritel, perhotelan, dan industri atau logistik. Secara sederhana, *REITs* atau DIRE memberikan kepemilikan dalam suatu portofolio di bidang properti berbentuk unit yang dimiliki oleh para investor. Sebagian besar penghasilan dari properti tersebut akan dibayarkan langsung kepada para investor dalam bentuk dividen secara reguler.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh determinan faktor makroekonomi terhadap *Current Ratio* dan *Distribution Per Unit* sebagai indikator kinerja keuangan perusahaan *Real Estate Investment Trust (REITs)* atau Dana Investasi Real Estat (DIRE) di ASEAN periode tahun 2013 – 2016. Analisis statistik digunakan untuk menentukan statistik deskriptif dan normalitas, reliabilitas, dan validitas data, untuk menjalankan model-model regresi, untuk menguji model, dan untuk menentukan beberapa indikator statistik penelitian ini, seperti *R - Squared*, *Adjusted R-Squared*, dan Pengujian *t*. Ada 4 negara ASEAN yang diuji yaitu Singapura, Malaysia, Thailand, dan Indonesia. Data yang digunakan adalah data kinerja keuangan berupa *Current Ratio* dan *Distribution Per Unity* yang dipublikasi dari 2 perusahaan *REITs* atau DIRE di tiap negara ASEAN yang dipilih untuk menjadi variabel terikat dan data makro ekonomi yaitu pertumbuhan *GDP*, tingkat Inflasi, dan tingkat Bunga pinjaman di tiap negara tersebut sebagai variabel bebas dalam periode pengamatan kuartal ke satu sampai kuartal ke empat dari tahun 2013 sampai 2016.

Setelah pengujian model yang digunakan dengan metode *common effect* dan *fixed effect* maka terpilih model atau metode estimasi yang terpilih adalah *fixed effect*. Pemilihan model ini setelah dilakukan uji Chow. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa determinan makro ekonomi secara signifikan memengaruhi kinerja keuangan. Implikasi manajerial dari penelitian ini bahwa investor dapat mempertimbangkan untuk berinvestasi di sektor properti khususnya *REITs* atau DIRE karena kondisi makro ekonomi ASEAN yang berkembang.

Kata kunci : Pertumbuhan *GDP*, *Inflation Rate*, *Interest Rate*, *CR*, *DPU*, *REITs*, ASEAN, Kuartal

## **PERNYATAAN ORISINALITAS**

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini merupakan karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini belum dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta

Jakarta, 26 Juli 2016  
Yang membuat pernyataan

Susanne Josephine  
8236149150