

**PENGARUH DIGITALISASI DAN KOMPENSASI TERHADAP
KINERJA AGEN PROPERTI DENGAN MODAL SEBAGAI
VARIABEL INTERVENING PADA KAWASAN TERENCANA
DI WILAYAH JAKARTA**

***THE EFFECT OF DIGITALIZATION AND COMPENSATION
ON PROPERTY AGENT PERFORMANCE WITH CAPITAL AS
AN INTERVENING VARIABLE IN A PLANNED AREA IN
JAKARTA***

Oleh:
Alfi Yanuar Putri
2020420032

SKRIPSI



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

2026

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alfi Yanuar Putri

NIM : 2020420032

Jurusan : Akuntansi

Peminatan : Sistem Informasi Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis dengan judul **PENGARUH DIGITALISASI DAN KOMPENSASI TERHADAP KINERJA AGEN PROPERTI DENGAN MODAL SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA KAWASAN TERENCANA DI WILAYAH JAKARTA** yang dibimbing oleh Ibu Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M., CAPM., CAPF. adalah benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan maupun meng-*copy* sebagian hasil dari karya orang lain.

Apabila kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 10 Februari 2025

Yang menyatakan,



Alfi Yanuar Putri

LEMBAR PENGESAHAN

PENGARUH DIGITALISASI DAN KOMPENSASI TERHADAP KINERJA AGEN PROPERTI DENGAN MODAL SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA KAWASAN TERENCANA DI WILAYAH JAKARTA

THE EFFECT OF DIGITALIZATION AND COMPENSATION ON PROPERTY AGENT PERFORMANCE WITH CAPITAL AS AN INTERVENING VARIABLE IN A PLANNED AREA IN JAKARTA

Oleh:

Alfi Yanuar Putri

2020420032

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

Seperti tertera dibawah ini

Jakarta, 10 Februari 2026



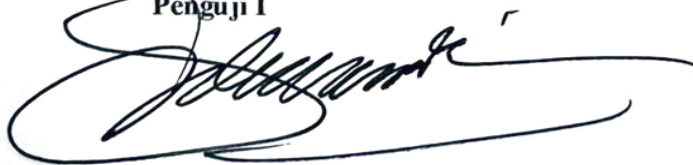
Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M., CAPM., CAPE.
Pembimbing



Reko Saprianto, SE., M.Si.
Penguji I



Saminem, S.E., M.B.A., Ph.D.
Penguji II



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



Saminem, S.E., M.B.A., Ph.D.
Ketua Program Studi

LEMBAR PERSETUJUAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alfi Yanuar Putri

NIM : 2020420032

Jurusan : Akuntansi

Peminatan : Sistem Informasi Akuntansi

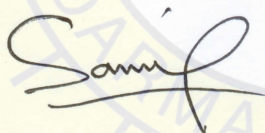
Judul Skripsi : Pengaruh Digitalisasi dan Kompensasi Terhadap Kinerja Agen Properti Dengan Modal Sebagai Variabel Intervening pada Kawasan Terencana di Wilayah Jakarta

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan diujikan dihadapan panitia penguji skripsi.

Jakarta, 10 Februari 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi Akuntansi

Menyetujui,
Pembimbing



(Saminem, S.E.,M.B.A.,Ph.D.)

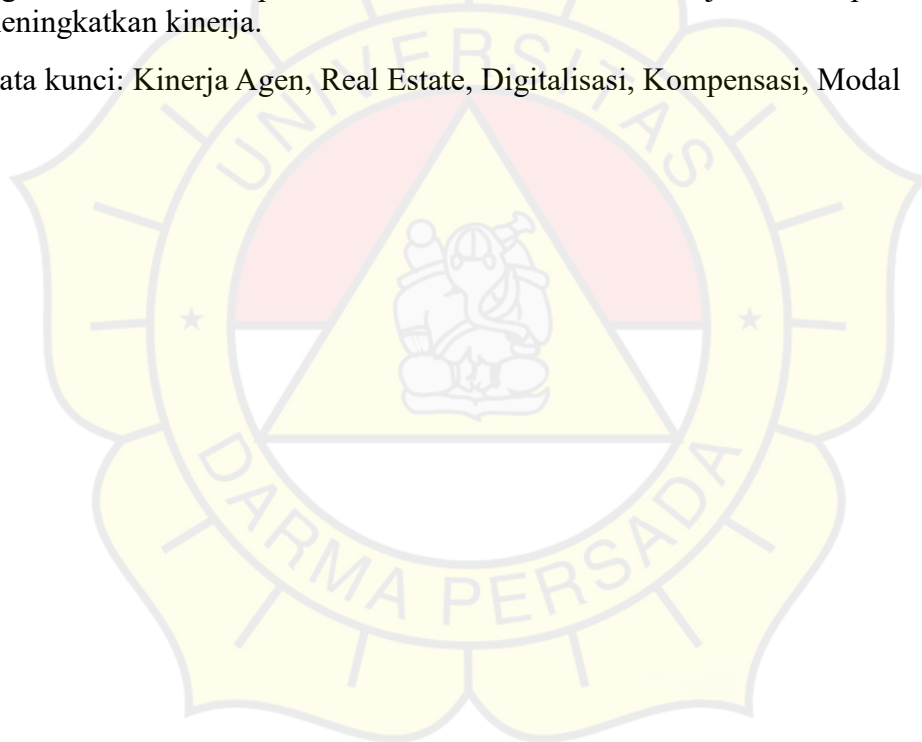


(Dr. Hasri Nirmala Budiarti,
S.E.,M.M., CAPM., CAPF)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh dari digitalisasi dan kompensasi terhadap kinerja agen properti dengan pendekatan akuntansi. Selain itu, penggunaan modal sebagai intervening juga akan diteliti untuk mengetahui pengaruh kedua variabel tersebut terhadap kinerja agen properti. Jenis penelitian yang dilakukan adalah kuantitatif dengan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data untuk 156 agen properti yang aktif dan terdaftar pada platform rumah123.com di wilayah Kelapa Gading dan Jakarta Garden City sebagai sampel. Penelitian ini menggunakan metode PLS-SEM dengan aplikasi SmartPLS 4 untuk melakukan analisis. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa digitalisasi dan kompensasi memiliki pengaruh langsung yang positif dan signifikan terhadap kinerja agen properti. Sedangkan pengaruh digitalisasi dan kompensasi terhadap kinerja agen properti melalui intervening modal tidak memiliki pengaruh yang signifikan. Dengan hasil penelitian ini, agen diharapkan dapat lebih proaktif dalam digitalisasi dan mempertahankan motivasi dalam kebijakan kompensasi untuk meningkatkan kinerja.

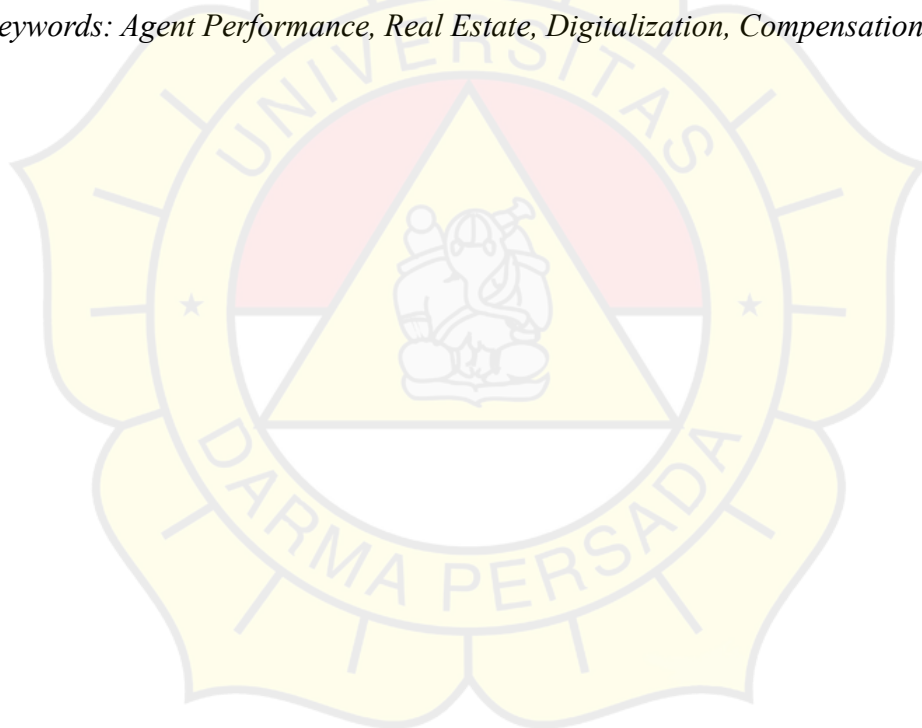
Kata kunci: Kinerja Agen, Real Estate, Digitalisasi, Kompensasi, Modal



ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of digitalization and compensation on property agent performance with an accounting approach. In addition, the use of capital as mediation will also be studied to determine the effect of these two variables on the performance of property agents. The type of research conducted is quantitative using a questionnaire as a data collection tool for 156 property agents who are active and registered on the rumah123.com platform in the Kelapa Gading and Jakarta Garden City areas as samples. This study uses the PLS-SEM method with the SmartPLS 4 application to conduct the analysis. The results showed that digitalization and compensation have a positive and significant direct influence on the performance of property agents. While the effect of digitalization and compensation on the performance of property agents through capital mediation does not have a significant effect. With the results of this study, agents are expected to be more proactive in digitalization and maintain motivation in compensation policies to improve performance.

Keywords: Agent Performance, Real Estate, Digitalization, Compensation, Capital



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala anugerah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Digitalisasi Dan Kompensasi Terhadap Kinerja Agen Properti Dengan Modal Sebagai Variabel Intervening Pada Kawasan Terencana di Wiliyah Jakarta”. Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Program Studi Akuntansi pada Universitas Darma Persada tahun ajaran 2025/2026.

Dalam terselesaikan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari banyak pihak yang terlibat dalam memberikan bimbingan, dukungan, dan bantuan sehingga dapat berjalan lancar sesuai yang diharapkan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orang tua dan saudara tercinta yang selalu memberikan dukungan dan memotivasi saya dalam menyelesaikan skripsi.
2. Ibu Dr. Hasri Nirmala Budiarti, S.E., M.M., CAPM., CAPF. selaku Dosen pembimbing yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi.
3. Bapak Reko Saprianto, SE., M.Si. selaku dosen dan penguji seminar proposal yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi.
4. Ibu Saminem, S.E.,M.B.A.,Ph.D. selaku dosen dan penguji sidang skripsi yang bersedia memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi.

5. Ibu Saminem, S.E.,M.B.A.,Ph.D. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
6. Bapak Dr. Sukardi, S.E., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
7. Rekan-rekan mahasiswa/i di Universitas Darma Persada yang telah membantu dan berbagi ilmu dalam menyelesaikan ini.
8. Rekan-rekan agen properti yang telah bersedia membantu dalam pengumpulan data penelitian.

Penulis sadar dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan penulis dalam pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta mahasiswa/i di bidang Akuntansi khususnya di Universitas Darma Persada.

Jakarta, 10 Februari 2026



Alfi Yanuar Putri

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	10
2.1 <i>Dynamic Capability</i>	10
2.2 Digitalisasi.....	11
2.3 Kompensasi	12
2.4 Modal	13
2.5 Kinerja Agen Properti	14
2.6 Penelitian Terdahulu	15
2.7 Kerangka Pemikiran	20
2.8 Hipotesis Penelitian.....	21
2.9 Kerangka Konseptual	24
BAB III METODE PENELITIAN	26
3.1 Metode Yang Digunakan	26
3.2 Waktu dan Tempat Penelitian	26
3.3 Sumber dan Cara Penentuan Data	26

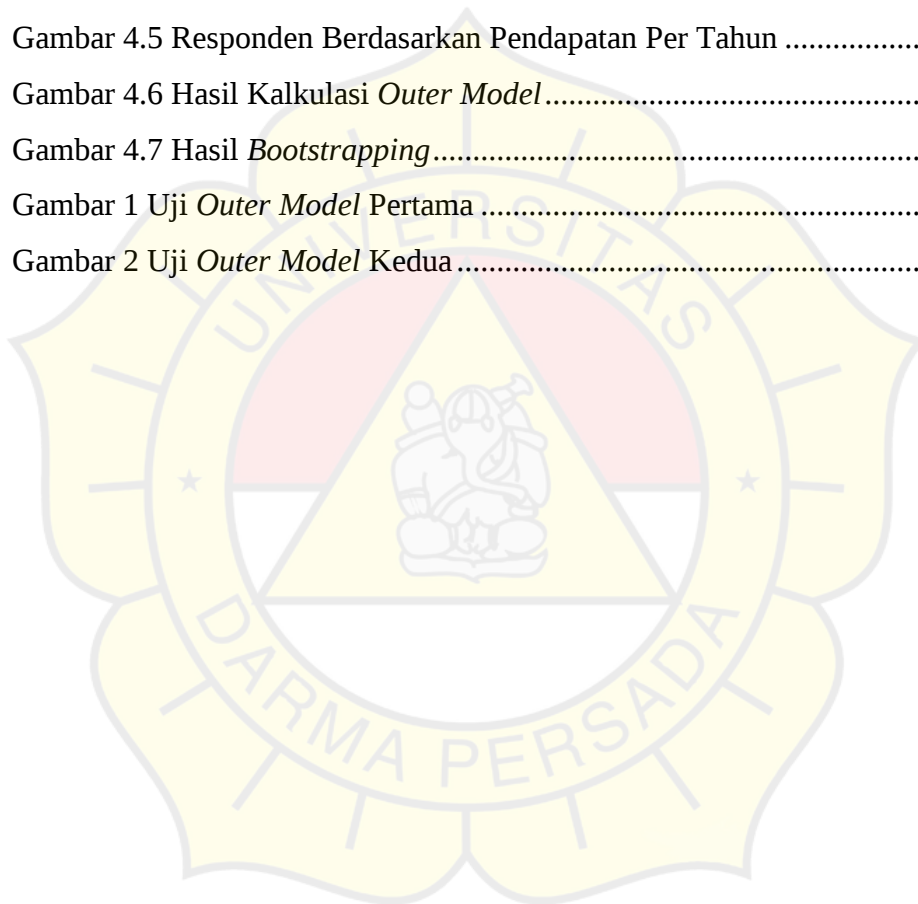
3.4 Teknik Pengumpulan Data	27
3.5 Operasionalisasi Variabel.....	28
3.6 Variabel Terikat (Y)	28
3.7 Variabel Bebas (X).....	29
3.8 Variabel Intervening (Z).....	30
3.9 Rancangan Analisis dan Uji Hipotesis	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1 Karakteristik Responden	35
4.2 Pengujian <i>Outer Model</i>	38
4.3 Pengujian <i>Inner Model</i>	42
4.4 Pembahasan	48
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	56
5.1 Simpulan.....	56
5.2 Saran.....	58
5.3 Keterbatasan Penelitian	60
5.4 Saran Penelitian Selanjutnya	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN-LAMPIRAN	67

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	15
Tabel 3.1 Indikator Variabel Kinerja Agen Properti	29
Tabel 3.2 Indikator Variabel Digitalisasi dan Kompensasi.....	29
Tabel 3.3 Indikator Variabel Modal	30
Tabel 4.1 <i>Heterotrait-Monotrait Ratio (HTMT)</i>	41
Tabel 4.2 <i>Fornell-Larcker Criterion</i>	41
Tabel 4.3 <i>Validity & Reliability</i>	42
Tabel 4.4 <i>R-square</i>	43
Tabel 4.5 <i>F-square</i>	44
Tabel 4.6 <i>Coefficient Path</i>	45
Tabel 4.7 <i>Indirect Effect</i>	47
Tabel 1 <i>Item-Total Statistics</i> Sebelum Koreksi	75
Tabel 2 <i>Item-Total Statistics</i> Setelah Koreksi	77
Tabel 3 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	85
Tabel 4 Responden Berdasarkan Usia	85
Tabel 5 Responden Berdasarkan Wilayah.....	85
Tabel 6 Responden Berdasarkan Lamanya Bekerja.....	85
Tabel 7 Responden Berdasarkan Pendapatan Per Tahun	86
Tabel 8 <i>Outer Loadings</i>	89
Tabel 9 VIF	90
Tabel 10 Digitalisasi (X_1)	91
Tabel 11 Kompensasi (X_2)	95
Tabel 12 Modal (Z)	98
Tabel 13 Kinerja Agen (Y).....	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	20
Gambar 2.2 Kerangka Konseptual Penelitian	24
Gambar 4.1 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	35
Gambar 4.2 Responden Berdasarkan Usia	36
Gambar 4.3 Responden Berdasarkan Wilayah.....	37
Gambar 4.4 Responden Berdasarkan Lamanya Bekerja	37
Gambar 4.5 Responden Berdasarkan Pendapatan Per Tahun	38
Gambar 4.6 Hasil Kalkulasi <i>Outer Model</i>	39
Gambar 4.7 Hasil <i>Bootstrapping</i>	46
Gambar 1 Uji <i>Outer Model</i> Pertama	87
Gambar 2 Uji <i>Outer Model</i> Kedua	88



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Catatan Konsultasi Proposal Skripsi dan Skripsi.....	68
Lampiran 2 Kuesioner Pra-Survey	69
Lampiran 3 Validasi Data Pra-Survey (SPSS 26)	75
Lampiran 4 Kuesioner Penelitian	80
Lampiran 5 Gambaran Umum Penelitian.....	85
Lampiran 6 Hasil Uji SMART PLS 4	87
Lampiran 7 Responden Penelitian.....	91
Lampiran 8 Daftar Riwayat Hidup.....	10

