

**PENGARUH OPERATING LEVERAGE DAN FINANCIAL LEVERAGE  
TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTY DAN  
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan  
Nasional “Veteran” Jawa Timur Untuk menyusun Skripsi S-1 Jurusan  
Manajemen



Oleh :

**Chistian Alan Darma Saputra M.**

**1612010199/ FEB/ EM**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”**

**JAWA TIMUR**

**2023**

**SKRIPSI**

**PENGARUH OPERATING LEVERAGE DAN FINANCIAL LEVERAGE  
TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL  
ESTATE YANG TERDAFTAR DIBURSA EFEK INDONESIA**

Disusun oleh:

**CHRISTIAN ALAN DARMA SAPUTRA MUKTI**

**1612010199/FEB/EM**

Telah Dipertahankan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi  
Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional

“Veteran” Jawa Timur

Pada Tanggal : 13 Januari 2023

**Koordinator Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**



**Sulastris Irbayuni, S.E., M.M**  
**NIP.1962061619890320001**

**Pembimbing Utama**

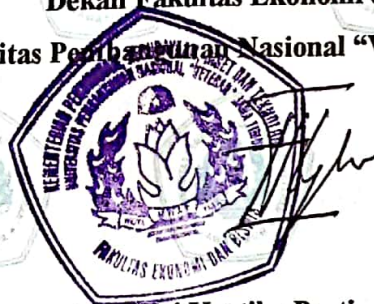


**Dr. Muhadjir Anwar, M.M, CRP**  
**NIP.196509071991031001**

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

**Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur**



25 JAN 2023

**Dr. Dra. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP.**

**NIP.196304201991032001**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Christian Alan Darma Saputra Mukti

NIM : 1612010199

Fakultas /Program Studi : FEB/ Manajemen

Judul Skripsi :

PENGARUH OPERATING LEVERAGE DAN FINANCIAL LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan di setujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun , sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 22 Januari 2023

Yang Menyatakan



Christian Alan Darma Saputra Mukti

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iii
DAFTAR TABEL .....	vii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	9
BAB II .....	11
TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1 Penelitian Terdahulu .....	11
2.2 Landasan Teori .....	14
2.2.1 Leverage .....	14
2.2.2 Profitabilitas .....	18
2.3 Hubungan Antar Variabel .....	22
2.3.1 Pengaruh <i>Operating Leverage</i> Terhadap Profitabilitas .....	22
2.3.2 Pengaruh <i>Financial Leverage</i> Terhadap Profitabilitas .....	23

2.4 Kerangka Konseptual.....	25
2.5 Hipotesis.....	26
<b>BAB III.....</b>	<b>27</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
3.1 Definisi Operasional Variabel .....	27
3.1.1 Variabel Dependen (Variabel Terikat).....	27
3.1.2 Variabel Independen (Variabel Bebas).....	28
3.2 Teknik Penentuan Sampel.....	29
3.2.1 Populasi .....	29
3.2.2 Sampel.....	29
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	32
3.3.1 Jenis Data .....	32
3.3.2 Sumber Data.....	32
3.3.3 Pengumpulan Data.....	32
3.4 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis.....	33
3.4.1 Teknik Analisis Data.....	33
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	34
3.5 Uji Hipotesis.....	37
3.5.1 Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F).....	37
3.5.2 Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik t).....	38

3.5.3 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	39
BAB IV .....	40
HASIL DAN PEMBAHASAN .....	40
4.1 Deskripsi Objek Penelitian .....	40
4.1.2 Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia (BEI).....	43
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian .....	43
4.2.1 Profitabilitas (Y) Perusahaan Sektor Property dan Real Estate.....	44
4.2.2 Operating Leverage (DOL) pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate.....	45
4.2.3 Financial Leverage (DFL) pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate.....	46
4.3 Uji Asumsi Klasik.....	47
4.3.1 Uji Normalitas .....	48
4.3.3 Uji Heteroskedastisitas.....	51
4.3.4 Uji Autokorelasi.....	54
4.3.5 Analisis Regresi Linier Berganda.....	55
4.3.6 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	56
4.3.7 Uji Hipotesis.....	57
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian .....	60
4.4.1 Pengaruh Operating Leverage (DOL) terhadap Profitabilitas.....	60

4.4.2 Pengaruh Financial Leverage (DFL) Terhadap Profitabilitas .....	62
BAB V .....	64
KESIMPULAN DAN SARAN.....	64
5.1 Kesimpulan.....	64
5.2 Saran .....	64

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1.....	31
Tabel 3. 2.....	37
Tabel 4. 1.....	44
Tabel 4. 2.....	45
Tabel 4. 3.....	46
Tabel 4. 4.....	47
Tabel 4. 5.....	49
Tabel 4. 6.....	50
Tabel 4. 7.....	52
Tabel 4. 8.....	55
Tabel 4. 9.....	56
Tabel 4. 11.....	57
Tabel 4. 12.....	58
Tabel 4. 13.....	60



## **ABSTRAK**

Meningkatnya persaingan antar perusahaan yang terus memacu perusahaan untuk beradaptasi dengan situasi dan kondisi pada saat ini yang sedang berlangsung, sehingga setiap perusahaan dapat melakukan kepengurusan secara baik atas potensi yang dimiliki, sehingga dapat bersaing untuk menunjukkan kemampuan perusahaan yang terbaik. Berbagai usaha dalam bidang apapun yang telah dikerjakan oleh suatu perusahaan, terutama perusahaan dalam bidang properti dan *real estate* dalam kepengelolaannya menggunakan secara optimal baik itu sumber daya maupun dana yang dimiliki untuk mendapatkan nilai profit yang maksimal, hal ini dilakukan dalam rangka menekan laju pertumbuhan dan perkembangan perusahaan untuk menjadi lebih baik dengan cara menumbuhkan tingkat profitabilitasnya. Nilai perusahaan yang tinggi dapat dicerminkan melalui tingkat profitabilitas yang tinggi. Sumber dana internal berasal dari dana kas penghasilan dan penyusutan beban hasil dari perusahaan serta ada juga dana yang diperoleh dari luar perusahaan alias kreditur. Modal dari kreditur juga adalah utang atau *leverage* bagi perusahaan yang bisa juga disebut sebagai modal asing.