

**ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI



Oleh:

SITI NURMARDIANTI
17012010140/FEB/EM

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2021**

**ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen
Program Studi Manajemen**



Oleh:

**SITI NURMARDIANTI
17012010140/FEB/EM**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2021

SKRIPSI

**ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh:

SITI NURMARDIANI
17012010140 / 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: 19 November 2021**

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

pembimbing Utama

Sulastri Irbayuni, SE, MM
NIP. 196206161989032001

Drs.Ec.H.R.A. Suwaidi, M.S
NIP.196003301986031003

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Prof. Dr. Syamsul Huda, SE, MT
NIP. 195908281990031001

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan memohon ridho dan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul **“ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

Penyusunan proposal ini bertujuan untuk memenuhi syarat yang harus ditempuh untuk memperoleh gelar sarjanah di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Dalam menyusun penelitian ini penulis mendapatkan banyak bantuan, motivasi, ide, saran serta do'a secara langsung maupun tidak langsung sampai penelitian ini terselesaikan. Maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kemampuan serta kekuatan kepada penulis sehingga penyusun proposal dapat tersusun.
2. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memberikan restu doa dan dukungan dalam segala proses menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Akhmad Fauzi, M.MT,IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Prof. Dr.Drs. Ec.Syamsul Huda,SE.,MT selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Sulastri Irbayuni, SE.,MM, selaku Koordinator Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Drs.Ec.H.R.A.Suwaidi,M.S, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar membimbing serta memberikan arahan dan meluangkan banyak waktu untuk memberikan bimbingan kepada penyusun sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.
7. Segenap Dosen dan Staff serta karyawan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberi banyak pengetahuan dan bantuan selama masa perkuliahan.
8. Terima kasih kepada Sahabat-sahabat terbaik yang selalu ada dan selalu membantu , memotivasi, memberikan masukan Serta teman –teman seperjuangan semua yang telah menjadi support system penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini .

Hanya Ucapan terimakasih yang bisa penulis berikan. Akhirnya atas segala kekurangan dari skripsi ini sangat diharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pembaca demi perbaikan di masa yang mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi positif serta bermanfaat bagi semua pihak yang membaca. Amin yaa rabbal alamin

Surabaya, 19 November 2021

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | |
| KATA PENGANTAR | i |
| DAFTAR ISI..... | iii |
| DAFTAR TABEL | vi |
| DAFTAR GAMBAR | vii |
| DAFTAR LAMPIRAN | viii |
| ABSTRAK | ix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 12 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 12 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 12 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 14 |
| 2.1 Penelitian Terdahulu | 14 |
| 2.2 Landasan Teori..... | 18 |
| 2.2.1 Teori Pecking Order (<i>Pecking Order Theory</i>)..... | 18 |
| 2.2.2 Profitabilitas | 19 |
| 2.2.2.1 Tujuan dan Manfaat Profitabilitas..... | 20 |
| 2.2.2.2 Pengukuran Profitabilitas | 21 |
| 2.2.3 Leverage | 23 |
| 2.2.3.1 Tujuan dan Manfaat Leverage | 23 |
| 2.2.3.2 Pengukuran Leverage..... | 24 |
| 2.2.4 Rasio Aktivitas..... | 27 |
| 2.2.4.1 Tujuan dan Manfaat Rasio Aktivitas..... | 27 |
| 2.2.4.2 Pengukuran Rasio Aktivitas..... | 28 |
| 2.2.5 Pertumbuhan Penjualan | 30 |
| 2.2.6 Hubungan Antar Variabel | 32 |
| 2.2.6.1 Pengaruh Leverage Terhadap Profitabilitas | 32 |
| 2.2.6.2 Pengaruh Rasio Aktivitas Terhadap Profitabilitas | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.6.3 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Profitabilitas..... | 35 |
| 2.2.7 Kerangka Konseptual..... | 36 |
| 2.2.8 Hipotesis..... | 37 |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | 38 |
| 3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel..... | 38 |
| 3.1.1 Variabel Dependen (Variabel Terikat)..... | 38 |
| 3.1.2 Variabel Independen (Variabel Bebas)..... | 39 |
| 3.2 Teknik Penentuan Sampel..... | 41 |
| 3.2.1 Populasi..... | 41 |
| 3.2.2 Sampel..... | 42 |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data..... | 43 |
| 3.3.1 Jenis Data..... | 43 |
| 3.3.2 Sumber Data..... | 43 |
| 3.3.3 Pengumpulan Data..... | 44 |
| 3.3.4 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis..... | 44 |
| 3.3.4.1 Teknik Analisis..... | 44 |
| 3.4.2 Uji Asumsi Klasik..... | 46 |
| 3.4.2.1 Uji Normalitas..... | 46 |
| 3.4.2.2 Uji Multikolinearitas..... | 46 |
| 3.4.2.3 Uji Heteroskedastisitas..... | 47 |
| 3.4.2.4 Uji Autokorelasi..... | 47 |
| 3.4.3 Uji Hipotesis..... | 48 |
| 3.4.3.1 Uji Simultan (Uji F)..... | 49 |
| 3.4.3.2 Uji Parsial (Uji t)..... | 50 |
| 3.4.3.3 Koefisien Determinasi (R^2)..... | 52 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 54 |
| 4.1 Deskripsi Objek Penelitian..... | 54 |
| 4.1.1 Sejarah dan Gambaran Singkat Perusahaan Property & Real Estate..... | 54 |
| 4.1.2. Aktivitas Perusahaan Property and Real Estae..... | 56 |
| 4.1.3 Secara umum, industry real estate dapat digolongkan sebagai berikut:57 | |

| | | |
|---------|--|-----------|
| 4.2 | Deskripsi Hasil Penelitian..... | 58 |
| 4.2.1 | Profitabilitas (Y) | 59 |
| 4.2.2 | Leverage..... | 60 |
| 4.2.3 | Rasio Aktivitas | 61 |
| 4.2.4 | Pertumbuhan Penjualan | 62 |
| 4.3 | Analisis dan Pengujian Hipotesis..... | 63 |
| 4.3.1 | Uji Outlier | 63 |
| 4.3.2 | Uji Asumsi Klasik..... | 65 |
| 4.3.2.1 | Uji Normalitas | 65 |
| 4.3.2.2 | Uji Multikolinieritas | 67 |
| 4.3.2.3 | Uji Heteroskedastisitas..... | 68 |
| 4.3.2.4 | Uji Autokorelasi | 71 |
| 4.3.3 | Analisis Regresi Linier Berganda..... | 73 |
| 4.3.4 | Uji Hipotesis..... | 76 |
| 4.3.4.1 | Uji Kesesuaian Model (Uji t) | 76 |
| 4.3.4.2 | Uji Kesesuaian Model (Uji F) | 77 |
| 4.3.4.3 | Koefisien Determinasi (R^2)..... | 78 |
| 4.4 | Pembahasan Hasil Penelitian | 79 |
| 4.4.1 | Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas | 79 |
| 4.4.2 | Pengaruh Rasio Aktivitas terhadap Profitabilitas..... | 81 |
| 4.4.3 | Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas | 83 |
| | BAB V PENUTUP..... | 85 |
| 5.1 | Kesimpulan | 85 |
| 5.2 | Saran..... | 86 |
| | DAFTAR PUSTKA..... | 88 |
| | LAMPIRAN..... | 93 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1.1 Data Return On Equity (ROE) Total dan Rata – rata Pada Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Periode 2017-2019 | 5 |
| Tabel 3. 1 Hasil Pemilihan Sampel | 43 |
| Tabel 4.1 Uji Otlter | 64 |
| Tabel 4 2 Uji Outlier 2 | 65 |
| Tabel 4. 3 Hasil Uji Normalitas | 68 |
| Tabel 4. 4 Hasil Uji Multikolinieritas | 67 |
| Tabel 4. 5 Collinearity Diagnostics ^a | 68 |
| Tabel 4. 6 Hasil Uji Heteroskedastisitas | 70 |
| Tabel 4.7 Hasil Uji Autokorelasi | 72 |
| Tabel 4 8 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda..... | 74 |
| Tabel 4.9 Hasil Uji Parsial (Uji t) | 76 |
| Tabel 4 10 Hasil Uji Simultan (Uji F)..... | 78 |
| Tabel 4.11 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R2)..... | 79 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|-----------|
| Gambar 1.1 Kerangka Konseptual..... | 36 |
| Gambar 4.1 Kurva <i>Durbin Watson</i>..... | 72 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1. Daftar Populasi Perusahaan Property and Real Estate dalam penelitian yang terdaftar di BEI periode 2017-2019 | 93 |
| Lampiran 2. Data Profitabilitas pada perusahaan <i>property and real estate</i> periode 2017-2019 | 95 |
| Lampiran 3. Data Profitabilitas (ROE) Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 | 97 |
| Lampiran 4. Data Leverage (DER) Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 | 99 |
| Lampiran 5. Data Rasio Aktivitas (TATO) Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 | 101 |
| Lampiran 6. Data Pertumbuhan Penjualan Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI 2017-2019 | 103 |
| Lampiran 7. Hasil Olah Data | 105 |

ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh :

SITI NURMARDIANTI
17012010140/FEB/EM

ABSTRAK

Profitabilitas merupakan faktor yang sangat penting untuk menilai baik buruknya perusahaan atau kemampuan perusahaan memperoleh laba. Bukti pentingnya profitabilitas dapat dilihat bahwa perusahaan yang semakin baik maka investor menjadi percaya menanamkan modalnya. Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas contohnya seperti *leverage*, rasio aktivitas, pertumbuhan penjualan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh (1) *leverage* terhadap Profitabilitas, (2) Rasio aktivitas terhadap profitabilitas, (3) Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas.

Penelitian ini dilakukan di Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019. Sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling yang berjumlah 45 perusahaan. Pengumpulan data diperoleh dari www.idx.co.id. Metode analisis menggunakan teknik analisis regresi linier berganda dengan program SPSS.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diperoleh kesimpulan bahwa (1) Leverage tidak memberikan kontribusi terhadap Profitabilitas, (2) Rasio Aktivitas memberikan kontribusi terhadap Profitabilitas, (3) Pertumbuhan penjualan tidak memberikan kontribusi terhadap Profitabilitas.

Kata Kunci : Leverage, Rasio Aktivitas, Pertumbuhan Penjualan