

**PENGARUH BIAYA OPERASIONAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN  
*LEVERAGE* OPERASIONAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA  
SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DALAM  
BURSA EFEK INDONESIA  
(STUDI KASUS TAHUN 2019-2023)**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Arifah Diah Putri Erisa**  
**20013010149/FEB/EA**

**Kepada**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2025**

**PENGARUH BIAYA OPERASIONAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN  
*LEVERAGE* OPERASIONAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA  
SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DALAM  
BURSA EFEK INDONESIA  
(STUDI KASUS TAHUN 2019-2023)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi**



Oleh:  
**Arifah Diah Putri Erisa**  
**20013010149/FEB/EA**

**Kepada**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2025**


**SKRIPSI**  
**PENGARUH BIAYA OPERASIONAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN**  
**LEVERAGE OPERASIONAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA**  
**SEKTOR PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DALAM**  
**BURSA EFEK INDONESIA (STUDI KASUS TAHUN 2019-2023)**

Disusun Oleh:

**Arifah Diah Putri Erisa**  
**20013010149/FEB/EA**

telah dipertahankan dihadapan  
dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
pada tanggal 16 Januari 2025


Pembimbing:  
Pembimbing Utama

  
**Dr. Dra. Ec. Siti Sundari, M.Si.**  
**NIP. 196308121990032001**

Tim Penguji:  
Ketua

  
**Dra. Ec. Anik Yuliati, M.Aks.**  
**NIP. 196108311992032001**

Anggota

  
**Prof. Dr. Sri Trisnarningsih, M.Si.**  
**CFA**  
**NIP. 196509291992032001**

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

  
**Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M. Si, CRP**  
**NIP. 196304201991032001**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Arifah Diah Putri Erisa

NPM : 20013010149

Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya / 24 September 2002

Alamat : Perum Bukit Palma Blok C6 No 14, Kota Surabaya

Judul Artikel : *Impact of Operational Costs, Company Size, and Operational Leverage on Profitability in Property & Real Estate Sector Listed on Indonesia Stock Exchange*

Saya menyatakan bahwa artikel tersebut merupakan artikel asli, hasil pemikiran sendiri, serta bukan saduran / terjemahan.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dalam keadaan sadar dan tanpa ada unsur paksaan dari siapapun. Jika di kemudian hari ditemukan ketidakbenaran informasi, saya bersedia dibataalkannya gelar akademik yang telah saya raih.

Surabaya, 20 Januari 2025



Arifah Diah Putri Erisa

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Penelitian penelitian ini merupakan salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Adapun judul penelitian ini yaitu “Pengaruh Biaya Operasional, Ukuran Perusahaan, dan *Leverage* Operasional Terhadap Profitabilitas Perusahaan pada Sektor Properti & *Real Estate* yang Terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (Studi Kasus Tahun 2019-2023)”

Dalam proses penyusunan penelitian ini, peneliti banyak menemukan kesulitan dan hambatan. Namun, akhirnya penelitian ini dapat terselesaikan juga karena bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, M.MT, sebagai Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CFP, sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Dr. Dra. Ec. Endah Susilowati, M.Si., CFA, CBV., CMA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Tantina Haryati, S.E., M.Aks., sebagai Koordinator Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Dr. Dra. Ec. Siti Sundari, M.Si., sebagai dosen pembimbing peneliti yang telah memberikan waktu dan tenaganya untuk mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran berharga selama peneliti menjalani perkuliahan.
7. Kedua orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan dukungan dan motivasi serta doa untuk peneliti.
8. Sahabat-sahabat peneliti yang selalu mendukung dalam penulisan skripsi ini, yaitu Ivananur Aurora Tabona, Arie Kusuma Dewa, Nimas Caesar Ratu Kinaryosih, Tiara Lifa Tsania, Dinna Dwi Minarni, Bella Sephiana Asma’ul Putri, dan Mohammad Bagaskara Ananda Tihhas.

Peneliti memahami bahwa penelitian karya ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diperlukan untuk mengatasi kekurangan yang ada. Akhir kata peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi setiap orang yang membacanya.

Surabaya, 12 Januari 2024

Peneliti

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
2.1. Penelitian Terdahulu .....	12
2.2. Landasan Teori .....	17
2.2.1. Teori Sinyal ( <i>Signalling Theory</i> ).....	17
2.2.2. Profitabilitas .....	18
2.2.3. Biaya Operasional.....	21
2.2.4. Ukuran Perusahaan .....	22
2.2.5. <i>Leverage</i> Operasional .....	24
2.3. Kerangka Pemikiran .....	26
2.4. Hipotesis .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>31</b>
3.1. Jenis dan Objek Penelitian .....	31
3.2. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	31
3.3. Teknik Penentuan Sampel .....	33
3.3.1. Populasi .....	33
3.3.2. Sampel .....	34
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	35
3.5. Teknik Analisis dan Uji Hipotesis .....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>39</b>
4.1. Deskripsi Objek Penelitian .....	39
4.2. Deskripsi Variabel Penelitian .....	50

4.3.	Analisis Data dan Pengujian Hipotesis .....	58
4.4.	Pembahasan .....	65
4.5.	Variabel Lain yang Mempengaruhi Profitabilitas .....	69
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>71</b>
5.1.	Kesimpulan.....	71
5.2.	Saran.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>72</b>
<b>LAMPIRAN</b>		



## DAFTAR TABEL

Tabel 1: Kondisi Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia Tahun 2019-2023 .....	2
Tabel 2: Jumlah Sampel Penelitian .....	34
Tabel 3: Sampel Penelitian.....	35
Tabel 4: Biaya Operasional Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2019-2023 .....	51
Tabel 5: Ukuran Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2019-2023.....	53
Tabel 6: Leverage Operasional Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2019-2023.....	55
Tabel 7: Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2019-2023 ....	57
Tabel 8: Statistik Deskriptif .....	59
Tabel 9: Hasil Pengujian Validitas Konvergen (Outer Loadings).....	60
Tabel 10: Hasil Pengujian Validitas Diskriminan (Cross Loading) .....	60
Tabel 11: Hasil Pengujian Validitas Diskriminan (AVE) .....	61
Tabel 12: Hasil Pengujian Reliabilitas .....	61
Tabel 13: Hasil Pengujian R-Square .....	62
Tabel 14: Hasil Pengujian Hipotesis (Path Coefficient).....	64

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Pertumbuhan Tahunan Indeks Permintaan terhadap Properti di Indonesia .....	4
Gambar 2: Kerangka Pemikiran.....	28
Gambar 3: Estimasi Bootstrapping Smart PLS.....	63

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Daftar Sampel Perusahaan
- Lampiran 2: Perhitungan Biaya Operasional Melalui Rasio BOPO
- Lampiran 3: Perhitungan Ukuran Perusahaan Melalui Rumus  $LN(\text{Total Aset})$
- Lampiran 4: Perhitungan *Leverage* Operasional Melalui rasio *Degree of Operating Leverage* (DOL)
- Lampiran 5: Perhitungan Profitabilitas Melalui Rasio *Net Profit Margin* (NPM)
- Lampiran 6: Statistik Deskriptif
- Lampiran 7: Hasil Uji Validitas Konvergen (*Outer Loadings*)
- Lampiran 8: Model *Path Coefficient*
- Lampiran 9: Hasil Uji Validitas Konvergen *Cross Loading*
- Lampiran 10: Hasil Uji Validitas Diskriminan (AVE)
- Lampiran 11: Hasil Uji Reliabilitas
- Lampiran 12: *R-Square*
- Lampiran 13: Uji Hipotesis

**PENGARUH BIAYA OPERASIONAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN  
LEVERAGE OPERASIONAL TERHADAP PROFITABILITAS PADA  
SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR  
DALAM BURSA EFEK INDONESIA  
(STUDI KASUS TAHUN 2019-2023)**

**ARIFAH DIAH PUTRI ERISA**

**SITI SUNDARI**

**ABSTRAK**

Profitabilitas perusahaan merupakan salah satu indikator utama dalam menilai kinerja keuangan perusahaan, tidak terkecuali pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas perusahaan, yaitu biaya operasional, ukuran perusahaan, dan *leverage* operasional. Profitabilitas dalam penelitian ini diukur menggunakan rasio keuangan *Net Profit Margin* (NPM). Populasi penelitian ini terdiri dari 92 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Teknik *purposive sampling* digunakan untuk memilih sampel sebanyak 20 perusahaan. Analisis data SEM-PLS dengan SmartPLS 3.0. Temuan penelitian menunjukkan bahwa biaya operasional berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, sementara ukuran perusahaan tidak berkontribusi terhadap profitabilitas, dan *leverage* operasional berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Saran untuk penelitian selanjutnya, peneliti dapat menggunakan variabel lain yang relevan, seperti struktur modal, tingkat likuiditas, atau kebijakan dividen, untuk memperluas analisis faktor yang memengaruhi profitabilitas.

*Kata kunci: Biaya Operasional, Ukuran Perusahaan, Leverage Operasional, Profitabilitas*