

**PENGARUH LEVERAGE, AKTIVITAS, DAN LIKUIDITAS
TERHADAP PROFITABILITAS DIMODERASI OLEH SUKU BUNGA
PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BEI**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

Ayudhia Sakha Widyadana

22012010187/FEB/EM

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAWA TIMUR
2026**

SKRIPSI

**PENGARUH LEVERAGE, AKTIVITAS, DAN LIKUIDITAS TERHADAP
PROFITABILITAS DIMODERASI OLEH SUKU BUNGA PADA SEKTOR PROPERTI
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

Disusun Oleh:

AYUDHIA SAKHA WIDYADANA
22012010187 / FEB / EM

Telah Dipertahankan Di hadapan
Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal: 1 September 2026

Dosen Pembimbing

Tim Penguji
Ketua


Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, M.M., CPP
NIP. 196309241989031001


Dra. Ec. Nurul Ika Kusuma Wardhani, M.M.
NIP. 196310091991032001

Anggota


Rizky Dermawan, S.E., M.M
NIP. 197210042001121001

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 BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayudhia Sakha Widyadana
NPM : 22012010187
Program : Sarjana(S1)
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Agustus 2026
Yang Membuat pernyataan



Ayudhia Sakha Widyadana
NPM. 22012010187

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “PENGARUH LEVERAGE, AKTIVITAS, DAN LIKUIDITAS TERHADAP PROFITABILITAS DIMODERASI OLEH SUKU BUNGA PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI”. Sebagai salah satu persyaratan kelulusan mahasiswa jenjang pendidikan Strata 1 Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak berupa informasi, masukan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, M.MT. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Dr. Dra. Tri Kartika Pertiwi, M.M., CRO. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Prof. Dr. Wiwik Handayani, S.E., M.,Si. selaku Koordinator Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, MM, CFP. selaku dosen pembimbing yang senantiasa membantu dalam memberikan arahan dan bimbingan selama penyusunan dan penulisan skripsi.

5. Seluruh Dosen dan staff dosen yang memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu, Budhe, Kakak, dan seluruh keluarga penulis yang selalu memberikan doa, motivasi, dan dukungan moril maupun materil kepada penulis.
7. Teman-teman seperjuangan penulis, khususnya Lutfi, Khalisha, dan Dian serta seluruh teman dan kerabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah menemani perjalanan penulis selama masa perkuliahan, memberikan saran, dukungan, serta kritik positif sehingga penulis dapat berproses dan menyelesaikan penelitian.
8. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan keterbatasan, sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi semua pihak.

Surabaya, Agustus 2026

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	2
1.1. Latar Belakang	2
1.2. Perumusan Masalah	14
1.3. Tujuan Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1. Penelitian Terdahulu	16
2.2. Landasan Teori.....	21
2.2.1. Teori Keseimbangan (<i>Trade Off Theory</i>).....	21
2.2.2. Profitabilitas (Y)	24
2.2.3. Leverage (X1)	26
2.2.4. Aktivitas (X2)	28
2.2.5. Likuiditas (X3).....	31
2.2.6. Suku Bunga (Z).....	32
2.3. Hubungan Antar Variabel	34
2.3.1. Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas	34
2.3.2. Pengaruh Aktivitas terhadap Profitabilitas.....	35
2.3.3. Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas	37
2.3.4. Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas dengan dimoderasi Suku Bunga	38
2.3.5. Pengaruh Aktivitas terhadap Profitabilitas dengan dimoderasi Suku Bunga	39
2.3.6. Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas dengan dimoderasi Suku Bunga	41
2.4. Kerangka Teoritis.....	43
2.5. Hipotesis	43
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	45
3.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	45
3.1.1. Variabel Dependen (Y)	45

3.1.2.	Variabel Independen (X).....	46
3.1.3.	Variabel Moderasi (Z).....	47
3.2.	Teknik Penentuan Sampel.....	48
3.2.1.	Populasi.....	48
3.2.2.	Sampel.....	48
3.3.	Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.3.1.	Jenis Data	50
3.3.2.	Sumber Data.....	50
3.3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	50
3.4.	Teknik Analisis dan Uji Hipotesis	51
3.4.1.	Teknik Analisis Data.....	51
3.4.3.	Uji Hipotesis	56
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		59
4.1.	Deskripsi Objek Penelitian.....	59
4.2.	Deskripsi Variabel Penelitian.....	60
4.3.	Analisis Data dan Uji Hipotesis	66
4.3.1.	Uji Asumsi Klasik.....	66
4.3.2.	Uji Hipotesis	72
4.3.3.	Koefisien Determinasi (R^2).....	76
4.4.	Pembahasan Hasil Penelitian	76
4.4.1.	Pengaruh Leverage (DER) terhadap Profitabilitas (ROA).....	76
4.4.2.	Pengaruh Aktivitas (TATO) terhadap Profitabilitas (ROA)	78
4.4.3.	Pengaruh Likuiditas (CR) terhadap Profitabilitas (ROA).....	79
4.4.4.	Pengaruh Leverage (DER) terhadap Profitabilitas (ROA) dimoderasi oleh Suku Bunga	80
4.4.5.	Pengaruh Aktivitas (TATO) terhadap Profitabilitas (ROA) dimoderasi oleh Suku Bunga	81
4.4.6.	Pengaruh Likuiditas (CR) terhadap Profitabilitas (ROA) dimoderasi oleh Suku Bunga	84
BAB IV PENUTUP		86
DAFTAR PUSTAKA.....		89
LAMPIRAN.....		94

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Sektor Properti dan Real Estate	3
Tabel 1. 1 Pertumbuhan ROA Perusahaan di Sektor Properti dan Real Estate Periode 2021-2024	5
Tabel 1. 2 Rata-rata DER Perusahaan di Sektor Properti dan real Estate Periode 2021-2024	8
Tabel 3. 1 Sampel Hasil Purposive Sampling.....	49
Tabel 4. 1 Data Return On Asset (ROA) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024	60
Tabel 4. 2 Data Debt to Asset Ratio (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024	62
Tabel 4. 3 Data Total Asset Turnover (TATO) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024.....	63
Tabel 4. 4 Data Current Ratio (CR) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024	64
Tabel 4. 5 Suku Rata-rata Tahunan 2021-2024	66
Tabel 4. 6 Hasil Uji Normalitas (Sebelum Outlier dan Trasformasi)	67
Tabel 4. 7 Hasil Uji Normalitas (Setelah Outlier dan Transformasi).....	68
Tabel 4. 8 Hasil Uji Multikolonieritas	69
Tabel 4. 9 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	70
Tabel 4. 10 Hasil Uji Autokorelasi	71
Tabel 4. 11 Hasil Uji-t Analisis Linier Berganda	72
Tabel 4. 12 Hasil Uji Moderatted Regression Analysis (MRA)	74
Tabel 4. 13 Hasil Uji-F	75

**PENGARUH LEVERAGE, AKTIVITAS, DAN LIKUIDITAS TERHADAP
PROFITABILITAS DIMODERASI OLEH SUKU BUNGA PADA SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

Oleh

**Ayudhia Sakha Widyadana
22012010187/FEB/EM**

ABSTRAK

Profitabilitas merupakan salah satu indikator utama yang mencerminkan keberhasilan manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki perusahaan dan menunjukkan kinerja perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *leverage*, aktivitas, dan likuiditas terhadap profitabilitas dengan suku bunga sebagai variabel moderasi pada perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari dokumentasi laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan teknik analisis *Moderated Regression Analysis* (MRA) dengan jumlah sampel 71 perusahaan properti dan real estate yang didapat melalui *purposive sampling*, dengan periode penelitian 4 tahun yaitu 2021-2024.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa *leverage* berkontribusi pada profitabilitas, aktivitas berkontribusi pada profitabilitas, dan likuiditas dapat berkontribusi terhadap profitabilitas perusahaan. Suku bunga mampu memoderasi dengan memperlemah pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas, namun suku bunga tidak mampu memoderasi pengaruh aktivitas terhadap profitabilitas, dan suku bunga tidak memoderasi pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kata kunci : Profitabilitas, Leverage, Aktivitas, Likuiditas, Suku Bunga