

**PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET
TETAP, PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO
HUTANG TERHADAP PROFITABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PADA TAHUN 2017 - 2019**

SKRIPSI

RACKA ARIDIYAWAN

11170000106



**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**

JAKARTA

2021

**PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET
TETAP, PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO
HUTANG TERHADAP PROFITABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PADA TAHUN 2017 - 2019**

SKRIPSI

RACKA ARIDIYAWAN

11170000106



**SKIRPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA AKUNTANSI**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**

JAKARTA

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul:

**PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET TETAP,
PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO HUTANG TERHADAP
PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL*
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA
PERIODE 2017 - 2019**

Yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada Program Studi Strata 1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, duplikasi ataupun plagiat dari karya ilmiah yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan STEI dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya. Jika di kemudian hari dapat dibuktikan bahwa terdapat unsur tiruan, duplikasi ataupun plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 18 September 2021



RACKA ARIDIYAWAN

NPM 11170000106

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET TETAP, PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO HUTANG TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA PERIODE 2017 - 2019

Dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi (S.Ak) di Program Studi Strata 1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis di bawah bimbingan R. Kananto KP., SE., M.Ak. dan diketahui oleh Kepala Program Studi Strata 1 Akuntansi, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi pada Program Studi Strata 1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jakarta.

Jakarta, 18 September 2021

Pembimbing



R. Kananto KP., SE., M.Ak.

Kepala Program Studi S-1 Akuntansi



Siti Almurni, SE., M.Ak., CAP., CAAT.





HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET TETAP,
PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO HUTANG TERHADAP
PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA PADA
PERIODE 2017 - 2019**

telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal 25 September 2021 dengan nilai 81,75

Panitia Ujian Skripsi

1. : Siti Almurni, SE.,M.Ak.,CAP.,CAAT.
(Kepala Program Studi S-1 Akuntansi)
2. : R. Kananto KP., SE., M.Ak.
(Pembimbing)
3. : Lim Hendra, SE, AK,M.SI,BKP,CPS,CA,CPA
(Ketua Penguji)
4. : Rahmat Yuliansyah, SE, Ak, M.Ak, CA
(Anggota Penguji)

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah Subhanahu wa ta'ala berkat karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI), Jakarta. Skripsi ini dapat diselesaikan berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga semua kendala yang dihadapi dapat diatasi dengan baik. Pada kesempatan ini disampaikan ungkapan terima kasih yang setulusnya kepada :

1. Allah SWT dengan rahmat dan ridho-Nya kepada penulis hingga diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
2. R. Kananto KP., SE., M.Ak. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaga atas saran dan kritikan selama proses sidang.
4. Bapak H. Agustin Burda, BSDA, MBA selaku Ketua Yayasan Pendidikan Fatahillah Jakarta
5. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jakarta.
6. Ibu Dr. Dahlifah, S.E., M.Si., CSRS., CSRA selaku Kepala Departemen Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
7. Ibu Siti Almurni, SE., M.Ak., CAP, CAAT selaku Kepala Program Studi S-1 Akuntansi.
8. Bapak Rahmat Yuliansyah, SE. Ak., M.Ak. selaku Penasehat Akademik yang selalu memberikan semangat serta nasehat agar mahasiswanya dapat lulus tepat pada waktunya dengan nilai yang baik.
9. Segenap dosen di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan selama menyelesaikan studi.

10. Kedua Orangtua saya Bapak Sugeng Hariyanto dan Ibu Rina Hermawati, dan Keluarga besar yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral, doa, kasih sayang, dan semangat untuk menyelesaikan penelitian ini.
11. Alysa Media Wulandari, S.Ak, yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dari awal sampai akhir dalam menyusun skripsi ini.
12. Efa Gustine, Ali Said dan teman-teman yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis membuat penulisan proposal skripsi ini.

Penulis menyadari penyusunan skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Mengingat keterbatasan dan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari seluruh pembaca. Akhir kata, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang telah disebutkan di atas. Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 18 September 2021



RACKA ARIDIYAWAN

11170000106

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Racka Aridiyawan
NPM : 11170000106
Program Studi : S-1 Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET TETAP, PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO HUTANG TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA PERIODE 2017 - 2019

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 18 September 2021

Yang menyatakan



Racka Aridiyawan

Racka Aridiyawan
11170000106
Program Studi S-1 Akuntansi

Dosen Pembimbing:
R. Kananto KP., SE., M.Ak.

**PENGARUH MODAL KERJA, PERPUTARAN ASET TETAP,
PERPUTARAN PIUTANG, DAN RASIO HUTANG TERHADAP
PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA
PERIODE 2017 - 2019**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang dan rasio hutang. Variabel yang diteliti adalah “Profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* dihitung dengan menggunakan modal kerja, perputaran Aset tetap, perputaran piutang dan rasio hutang”

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode klausa komparatif, karena metode ini dapat mengidentifikasi hubungan pengaruh sebab akibat antara dua variabel atau lebih. Teknik penelitian ini dilakukan dengan menggunakan laporan keuangan tahunan.

Hasil penelitian menunjukkan *debt ratio* berpengaruh terhadap profitabilitas, sedangkan modal kerja, perputaran Aset tetap, dan perputaran piutang tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.

Kata Kunci: Modal Kerja, Perputaran Aset Tetap, Perputaran Piutang, Rasio Hutang dan Profitabilitas Perusahaan.

Racka Aridiyawan
11170000106
Program Studi S-1 Akuntansi

Dosen Pembimbing:
R. Kananto KP., SE., M.Ak.

***THE EFFECT OF WORKING CAPITAL, FIXED ASSET TURNOVER,
RECEIVABLES TURNOVER, AND DEBT TO RATIO PROFITABILITY IN
PROPERTI AND REAL COMPANIES ESTATES LISTED ON THE INDONESIA
STOCK EXCHANGE IN THE PERIOD OF 2017 – 2019***

ABSTRACT

This study aims to determine the effect of working capital, fixed asset turnover, accounts receivable turnover and debt ratio. The variabels studied are “Profitability of properti and real estate companies is calculated using worki turning capital, fixed asset turnover, receivables turnover and debt ratio”

The research method used in this research is the comparative clause method, because this method can identify the causal effect relationship between two or more variabels. This research technique is carried out using annual financial reports.

The results show that the debt ratio has an effect on profitability, while working capital, fixed asset turnover, and accounts receivable turnover have no effect on profitability in properti and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2017 – 2019.

Keywords : Working Capital, Fixed Asset Turnover, Accounts Receivable Turnover, Debt Ratio, Profitability

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRAC</i>	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	
DAFTAR LAMPIRAN.....	
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	8
2.1. Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu.....	8
2.2. Kajian Pustaka.....	10
2.2.1 Properti dan <i>Real Esatate</i> 18.....	10
2.2.1.1 Pengertian Properti dan <i>Real Estate</i>	10
2.2.1.2 Pengertian Profitabilitas Perusahaan.....	12
2.2.2 Modal Kerja	17
2.2.2.1 Pengertian Modal Kerja	17
2.2.3 Perputaran Aset Tetap.....	20
2.2.3.1 Pengertian Aset Tetap	20
2.2.4 Perputaran Piutang	22
2.2.4.1 Pengertian Perputaran Piutang	22

2.2.5 Rasio Hutang.....	23
2.2.5.1 Pengertian Rasio Hutang.....	23
2.2.5.2 <i>Trade Off Theory</i>	24
2.2.5.3 <i>Pecking Order Theory</i>	24
2.3. Hubungan Antar Variabel Penelitian	24
2.3.1 Pengaruh Modal Kerja terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	24
2.3.2 Pengaruh Perputaran Aset Tetap terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	25
2.3.3 Pengaruh Perputaran Piutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	25
2.3.4 Pengaruh Rasio Hutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	25
2.3.5 Pengaruh Modal Kerja, Perputaran Aset Tetap Perputaran Piutang dan Rasio Hutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	26
2.4. Pengembangan Hipotesis	26
2.5. Kerangka Konseptual Penelitian	27

BAB III METODA PENELITIAN.....29

3.1. Strategi Penelitian	29
3.2. Populasi dan Sampel.....	29
3.2.1 Populasi Penelitian	29
3.2.2 Sampel Penelitian	30
3.3. Data dan Metoda Pengumpulan Data	30
3.4. Operasionalisasi Variabel	31
3.4.1 Variabel Dependen.....	31
3.4.1.1 Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	31
3.4.2 Variabel Dependen.....	32
3.4.2.1 Modal Kerja	32
3.4.2.2 Perputaran Aset Tetap	33
3.4.2.3 Perputaran Piutang	33
3.4.2.4 Rasio Hutang.....	33
3.5 Metoda Analisis Data	34
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif	34
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	34
3.5.2.1 Uji Normalitas	35
3.5.2.2 Uji Multikolinearitas	35
3.5.2.3 Uji Autokorelasi	36
3.5.2.4 Uji Heterosdastisitas	36
3.5.3 Uji Regresi	37
3.5.4 Uji Hipotesis	38
3.5.4.1 Koefisien Determinasi.....	38
3.5.4.2 Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji Statistik t)	38

3.5.4.3 Pengujian Hipotesis Secara Simultan (Uji Statistik F)	39
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	40
4.1.1 Sejarah Singkat PT Sentul City Tbk	40
4.1.2 Visi dan Misi PT Sentul City Tbk	40
4.2. Analisis Deskriptif	42
4.3. Hasil Analisa Data	43
4.3.1 Uji Asumsi Klasik	43
4.3.1.1 Uji Normalitas	43
4.3.1.2 Uji Multikolinearitas	44
4.3.1.4 Uji Autokorelasi	45
4.3.1.4 Uji Heteroskedastisitas	45
4.4 Analisis Linier Berganda.....	46
4.5 Analisis Statistik Data	47
4.5.1 Koefisien Determinasi (R^2).....	47
4.5.2 Uji Simultan (Uji F)	48
4.5.3 Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji t)	49
4.6 Interpretasi Pembahasan Hasil Penelitian.....	50
4.6.1 Pengaruh Modal Kerja terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	50
4.6.2 Pengaruh Perputaran Aset Tetap terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> ..	52
4.6.3 Pengaruh Perputaran Piutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> ..	53
4.6.4 Pengaruh Rasio Hutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	54
4.6.5 Pengaruh Modal Kerja, Perputaran Aset Tetap Perputaran Piutang dan Rasio Hutang terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> ..	55
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	56
5.1 Kesimpulan	56
5.2 Saran	57
5.3 Keterbatasan Penelitian dan Pengembangan Penelitian Selanjutnya	57
DAFTAR REFERENSI	98
LAMPIRAN.....	101