

**SKRIPSI**  
**PENGARUH EFISIENSI OPERASIONAL, EFEKTIVITAS PEMASARAN,**  
***FINANCIAL LEVERAGE* DAN EFEKTIVITAS ASET TERHADAP**  
**PROFITABILITAS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL***  
***ESTATE* PERIODE 2019-2022**



Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana

Akuntansi

Oleh :

**NURHALIMAH**

**NIM : 1910313220029**

**PROGRAM STUDI: AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**BANJARMASIN**

**2024**

**LEMBAR LEGALITAS**

**PENGARUH EFISIENSI OPERASIONAL, EFEKTIVITAS PEMASARAN,  
*FINANCIAL LEVERAGE* DAN EFEKTIVITAS ASET TERHADAP  
PROFITABILITAS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*  
PERIODE 2019-2022**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

**NURHALIMAH**

**NIM. 1910313220029**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 4 Juli 2024 dan dinyatakan telah

memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing



**Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA**

**NIP. 19801203 200212 2 001**

Dosen Penguji I



**Muhammad Hudaya, SE, MM, Ph.D**

**NIP. 19740808 200012 1 002**

Dosen Penguji II



**Novika Rosari, SE, M.Si, Ak, CA**

**NIP. 19661230 199502 2 001**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi S1 Akuntansi



**Alfian, SE, M.Si, Ak, CA, CPS (Aus)**

**NIP: 19750321 200312 1 001**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**Nama** : Nurhalimah  
**NIM** : 1910313220029  
**Jurusan** : SI Akuntansi  
**Judul Skripsi** : Pengaruh Efisiensi Operasional, Efektivitas Pemasaran, *Financial Leverage* dan Efektivitas Aset Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2022  
**Mata Kuliah Pokok** : Akuntansi Manajemen  
**Ujian Dilaksanakan** : Kamis, 4 Juli 2024 (Pukul 10.00 WITA s/d Selesai)

**TIM PENGUJI**

**Pembimbing** : Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA

()

**Penguji I** : Muhammad Hudaya, SE, MM, Ph.D

()

**Penguji II** : Novika Rosari, SE, M.Si, Ak, CA

()

## BERITA ACARA PERBAIKAN SKRIPSI

Berdasarkan hasil ujian skripsi yang telah dilakukan oleh mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat:

Nama : Nurhalimah  
NIM : 1910313220029  
Program Studi : S-1 Akuntansi  
Judul Skripsi : Pengaruh Efisiensi Operasional, Efektivitas Pemasaran, *Financial Leverage* dan Efektivitas Aset Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2022  
Hari, Tanggal Ujian : Kamis, 4 Juli 2024  
Waktu, Tempat : 10.00 – 12.00 WITA & Ruang Ujian 3 FEB ULM


Dengan ini telah melakukan perbaikan skripsi berdasarkan saran Tim Penguji.


Demikian Berita Acara Perbaikan Skripsi yang telah mendapatkan persetujuan dari Tim Penguji.

Banjarmasin, 17 Juli 2024

Mengetahui,  
Dosen Pembimbing

Mahasiswa

  
Lili Sufriada, SE, M.Si, Ak, CA  
NIP. 19801203 200212 2 001

  
Nurhalimah  
NIM. 1910313220029

Koordinator Program Studi S1 Akuntansi

  
Alfian, SE, M.Si, Ak, CA, CPS (Aus)  
NIP. 19750331 200312 1 001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini merupakan hasil penelitian yang telah saya lakukan. Segala kutipan dan bantuan dari berbagai sumber telah diungkapkan sebagaimana mestinya. Skripsi ini belum pernah dipublikasikan untuk keperluan lain oleh siapapun juga. Apabila di kemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima akibat hukum dari ketidakbenaran pernyataan tersebut.

Banjarmasin, 29 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,



Nurhalimah

NIM.1910313220029

## KATA PENGATAR

*Bismillahirrahmanirahim.* Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia- Nya serta tidak lupa shalawat serta salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Efisiensi Operasional, Efektivitas Pemasaran, *Financial Leverage* dan Efektivitas Aset Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2022”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, pengarahan, bimbingan, doa, semangat, dukungan dan nasehat dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang turut membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Yunani, SE., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Bapak Alfian, SE, M.Si, Ak, CA selaku Koordinator Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat dan bimbingan selama proses perkuliahan.

3. Bapak Muhammad Hudaya, SE, MM, Ph.D dan Ibu Novika Rosari, SE, M.Si, Ak, CA selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan serta saran-saran perbaikan dalam penyempurnaan skripsi ini.
4. Ibu Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, bantuan, dukungan serta motivasi kepada penulis selama ini sehingga penulisan skripsi ini berjalan dengan baik dan lancar.
5. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah mendidik, membimbing, dan membantu penulis dalam menuntut ilmu pengetahuan selama menjalani masa perkuliahan yang bermanfaat untuk menjalani kehidupan yang akan datang.
6. Seluruh Staf Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang sudah membantu penulis dalam segala hal yang berkaitan dengan kepentingan perkuliahan.
7. Kedua Orang tua Penulis Bapak Syamsuddinur dan Ibu Mahani yang selama ini telah membesarkan, mendidik, memberikan semangat tersendiri untuk penulis dan memberikan dukungan baik materil maupun nonmaterial serta doa yang tak henti-hentinya untuk kesuksesan dan keberhasilan penulis selama ini.
8. Adik kandung penulis Noor Haliza yang memberikan semangat dan dukungan untuk keberhasilan penulis dan keluarga besar penulis yang terus memberikan semangat kepada penulis dan doa untuk keberhasilan penulis.
9. Sahabat terbaik penulis Athiyyah Fachdina, Safna Muzpa Balel, Fitri Ayu Andila, Nurkhalisa Putri, yang terus memberikan dukungan, semangat dan doa

10. Teman-teman seperjuangan Kelas C3 dan A4 2019 dan seluruh Angkatan 2019 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang selama ini telah memberikan inspirasi, doa dan perjuangan bersama menemani penulis di dalam suka maupun duka untuk mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi, terimakasih atas kebersamaannya.
11. Seluruh pihak lainnya yang turut mendoakan dan membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa penulis sebutkan satu- persatu semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Banjarmasin, 29 Mei 2024

Penulis,



Nurhalimah

NIM.1910313320029

## ABSTRACT

*Nurhalimah (2024). The Effect of operating efficiency, marketing effectiveness, financial leverage and asset effectiveness on profitability on sector property and real estate companies in the period 2019-2022. Advisor: Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA.*

*The aim of this research is to examine and analyze the influence of operational efficiency, marketing effectiveness, financial leverage and asset effectiveness on profitability.*

*The population in this study consisted of property and real estate companies in the period 2019 - 2022. The sample selection method used was purposive sampling technique. The total sample size in this research was 21 property and real estate companies listed on the Indonesian Stock Exchange in the period 2019 - 2022. The method used in determining the effect of independent variables was multiple panel data regression analysis using SPSS 26 for Windows application.*

*The results show that the operational efficiency, financial leverage, and asset effectiveness have significant effects on profitability, meanwhile marketing effectiveness do not have a significant effect on profitability*

*Keywords: operational efficiency, marketing effectiveness, financial leverage, asset effectiveness, profitability*

## ABSTRAKSI

Nurhalimah (2024). Pengaruh Efisiensi Operasional, Efektivitas Pemasaran, *Financial Leverage* dan Efektivitas Aset Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2022. Pembimbing: Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji dan menganalisis pengaruh efisiensi operasional, efektivitas pemasaran, *financial leverage* dan efektivitas aset terhadap profitabilitas perusahaan.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022. Teknik pemilihan sampel menggunakan *purposive sampling*. Jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 21 perusahaan sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda yang diolah menggunakan aplikasi SPSS 26 *for window*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efisiensi operasional, *financial leverage*, dan efektivitas aset berpengaruh terhadap profitabilitas, sedangkan efektivitas pemasaran tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Kata Kunci: Efisiensi Operasional, Efektivitas Pemasaran, *Financial Leverage*, Efektivitas Aset, Profitabilitas

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR LEGALITAS</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>BERITA ACARA PERBAIKAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	17
1.3 Tujuan Penelitian.....	17
1.4 Manfaat Penelitian.....	18
1.5 Sistematika Pembahasan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>21</b>
2.1 Landasan Teori .....	21
2.1.1 Teori Keagenan ( <i>Agency Theory</i> ).....	21
2.1.2 Kinerja Keuangan .....	23
2.1.3 Laporan Keuangan.....	33
2.1.4 Analisis Laporan Keuangan.....	34
2.1.5 <i>Du Pont Analysis</i> .....	35
2.1.6 Profitabilitas.....	38
2.1.7 Efisiensi Operasional .....	40
2.1.8 Efektivitas Pemasaran.....	42
2.1.9 <i>Financial Leverage</i> .....	43

2.1.10 Efektivitas Aset.....	45
2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya.....	47
<b>BAB III KERANGKA KONSEPTUAL DAN HOPOTESIS.....</b>	<b>50</b>
3.1 Kerangka Konseptual .....	50
3.1.1 Kerangka Pikir (Model Penelitian).....	50
3.2 Hipotesis Penelitian.....	52
3.2.1 Pengaruh Efisiensi Operasional terhadap Profitabilitas.....	52
3.2.2 Pengaruh Efektivitas Pemasaran terhadap Profitabilitas .....	53
3.2.3 Pengaruh <i>Financial Leverage</i> terhadap Profitabilitas .....	54
3.2.4 Pengaruh Efektivitas Aset terhadap Profitabilitas .....	55
<b>BAB IV METODE PENELITIAN .....</b>	<b>58</b>
4.1 Ruang Lingkup Penelitian .....	58
4.2 Jenis Penelitian .....	58
4.3 Tempat/Lokasi Penelitian.....	59
4.4 Unit Analisis.....	59
4.5 Populasi dan Sampel .....	59
4.5 Variabel dan Definisi Operasional Variabel.....	64
4.5.1 Variabel Dependen (Y).....	65
4.5.2 Variabel Independen (X) .....	65
4.6 Teknik Pengumpulan Data .....	69
4.7 Teknik Analisis Data .....	69
4.7.1 Uji Statistik Deskriptif.....	69
4.7.2 Uji Asumsi Klasik.....	70
4.7.3 Uji Analisis Regresi Berganda.....	73
4.7.4 Uji Hipotesis .....	74
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	<b>76</b>
5.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	76
5.2 Hasil dan Analisis.....	87
5.2.1 Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	87
5.2.2 Analisis Asumsi Klasik.....	89
5.2.3 Hasil Analisis Statistik Deskriptif Setelah Transformasi dan Outlier ..	92
5.2.4 Hasil Analisis Asumsi Klasik Setelah Transformasi Data dan Outlier	95

5.2.5 Analisis Regresi Linier Berganda .....	102
5.2.6 Hasil Pengujian Hipotesis .....	105
5.3 Pembahasan Hasil Penelitian.....	109
5.3.1 Pengaruh Efisiensi Operasional (X1) terhadap Profitabilitas .....	109
5.3.2 Pengaruh Efektivitas Pemasaran (X2) terhadap Profitabilitas.....	112
5.2.3 Pengaruh <i>Financial Leverage</i> (X3) terhadap Profitabilitas.....	116
5.3.4 Pengaruh Efektivitas Aset (X4) terhadap Profitabilitas.....	119
5.4 Implikasi Hasil Penelitian .....	122
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>124</b>
6.1 Kesimpulan.....	124
6.2 Saran .....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>127</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>133</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	46
Tabel 4.1 Populasi Penelitian.....	59
Tabel 4.2 Pemilihan Sampel Penelitian.....	64
Tabel 4.3 Sampel Penelitian.....	65
Tabel 5.1 Hasil Analisis Statistik Deskriptif .....	87
Tabel 5.2 Hasil Pengujian Normalitas .....	89
Tabel 5.3 Hasil Pengujian Normalitas Setelah Transformasi Data .....	91
Tabel 5.4 Hasil Analisis Statistik Deskriptif Setelah Transformasi Data dan Outlier.....	92
Tabel 5.5 Hasil Pengujian Normalitas Setelah Transformasi Data dan Outlier..	96
Tabel 5.6 Hasil Pengujian Multikolinearitas .....	97
Tabel 5.7 Hasil Pengujian Heteroskedasitas .....	99
Tabel 5.8 Hasil Pengujian Autokorelasi .....	100
Tabel 5.9 Hasil Uji <i>Durbin-Watson</i> .....	100
Tabel 5.10 Hasil Pengujian Autokorelasi Setelah Transformasi Data.....	101
Tabel 5.11 Hasil Uji <i>Durbin Watson</i> Setelah Transformasi Data.....	101
Tabel 5.12 Hasil Uji <i>Runs Test</i> .....	102
Tabel 5.13 Hasil Uji Regresi Linier Berganda.....	103
Tabel 5.14 Hasil Uji F.....	105
Tabel 5.15 Hasil Uji t.....	106
Tabel 5.16 Hasil Koefisiensi Determinasi.....	108

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2019-2022.....	5
Gambar 1.2 Tren Petumbuhan Industri Properti dan <i>Real Estate</i> .....	6
Gambar 1.3 Tren Pendapatan Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2019-2022.....	8
Gambar 1.4 Inflasi di Indonesia Tahun 2019-2022.....	9
Gambar 1.5 Rata-rata <i>Return on Equity</i> pada Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> periode 2019-2022.....	10
Gambar 3.1 Kerangka Pikir.....	51
Gambar 3.2 Model Penelitian.....	57
Gambar 5.1 Tren <i>Expense to Sales</i> dan <i>Return on Equity</i> .....	111
Gambar 5.2 Tren <i>Total Asset Turnover</i> dan <i>Return on Equity</i> .....	114
Gambar 5.3 Tren <i>Debt to Equity</i> dan <i>Return on Equity</i> .....	117
Gambar 5.4 Tren <i>Working Capital Turnover</i> dan <i>Return on Equity</i> .....	120

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabulasi Data .....	133
Lampiran 2 Hasil Output SPSS Versi 26 .....	137
Lampiran 3 Tabel t, Tabel F dan Tabel <i>Durbin Watson</i> .....	145