



**PENGARUH LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN MODAL  
KERJA TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE TAHUN 2012-2014**

**TESIS**



**OLEH**

**HADI ALDO**

**UNIV 55512110022AS  
MERCU BUANA**

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**2017**



**PENGARUH LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN MODAL  
KERJA TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE TAHUN 2012-2014**

**TESIS**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan  
Program Magister Akuntansi**

**OLEH**

**HADI ALDO**  
**MERCU BUANA**  
55512110022

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MERCUBUANA  
2017**



**PENGARUH LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN MODAL  
KERJA TERHADAP PROFITABILITAS SEKTOR  
PROPERTY DAN REAL ESTATE TAHUN 2012-2014**

SEMINAR TESIS



OLEH

HADI ALDO

UNIVERSITAS  
55512110022  
MERCU BUANA

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**2017**

**PENGESAHAN TESIS**

Judul : Pengaruh Likuiditas, Leverage & Modal Kerja  
terhadap Profitabilitas Sektor Property dan Real Estate Tahun  
2012-2014.

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : Hadi Aldo

Nim : 55512110022

Program : Magister Akuntansi

Tanggal : 14 Januari 2017

Mengesahkan  
Pembimbing



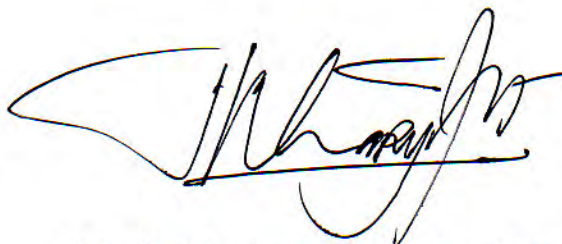
( Dr. Yudhi Herliansyah, SE.,Ak.,M.Si.,CA )

Direktur Pascasarjana

Ketua Program Studi Magister Akuntansi



( Prof. Dr. Didik J Rachbini )



( Dr. Hari Setiyawati, SE., AK., M.Si., CA )

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Pengaruh Likuiditas, Leverage & Modal Kerja terhadap  
Profitabilitas Sektor Property dan Real Estate Tahun 2012-2014.

Nama : Hadi Aldo

NIM : 55512110022

Program : Magister Akuntansi

Tanggal : 14 Januari 2017

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Magister Akuntansi Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

MERCU BUANA

Jakarta, 14 / Januari / 2017



(HADI ALDO)

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan YME atas segala rahmat, taufik dan hidayah hingga penulis dapat merampungkan penyusunan Penelitian dengan judul “Pengaruh Likuiditas, Leverage & Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Sektor Property dan Real Estate Tahun 2012-2014. Penelitian ini disusun dalam rangka penyusunan Tesis yang menjadi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Akuntansi dari Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan penelitian ini masih terdapat kelemahan yang perlu diperkuat dan kekurangan yang perlu dilengkapi. Karena itu, dengan rendah hati penulis mengharapkan masukan, koreksi dan saran untuk memperkuat kelemahan dan melengkapi kekurangan tersebut.

Dengan tersusunnya penelitian ini, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Yth. Dr. Yudhi Herliansyah, SE.,Ak.,M.Si.,CA selaku Pembimbing Tesis, Yth. Dr. Istianingsih, M.S.Ak.,CA.,CSRS selaku Ketua Program Studi Magister Akuntansi, Yth. Prof. Dr. Didik J Rachbini selaku Direktur Pascasarjana, yang berkenan memberi bimbingan, arahan dan masukan bagi tersusunnya Penelitian yang layak untuk disajikan. Penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Dikasihi orangtua a.n Metro yang memberikan semangat dalam penyelesaian perkuliahan ini;
2. Dicintai isteri a.n Anita yang senantiasa menjadi inspirasi, memberi doa dan dukungan selama berlangsungnya masa perkuliahan hingga memasuki masa penyelesaian perkuliahan ;
3. Semua pihak yang telah membantu kegiatan penelitian pendahuluan; atas perhatian, perkenan dan bantuan yang telah diberikan hingga tersusunnya Penelitian ini.

Dengan memperhatikan dan mengikuti bimbingan, arahan dan perbaikan dari Pembimbing Tesis, penulis berharap Penelitian ini dapat segera disajikan dalam Sidang Tesis. Terima kasih atas waktu dan perhatiannya.

Jakarta, 14 Januari 2017

(Hadi Aldo)



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	5
C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kontribusi Penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA, RERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	7
A. Kajian Pustaka	7
1. <i>Positive Accounting Theory</i>	7
2. <i>Signaling Theory</i>	8
3. Rasio Profitabilitas	10
4. Rasio Likuiditas	11
5. <i>Leverage</i>	14
6. Modal Kerja	16
7. Penelitian Sebelumnya	21
B. Rerangka Pemikiran	25
C. Hipotesis	26
BAB III DESAIN DAN METODE PENELITIAN	29
A. Jenis Penelitian	29
B. Definisi Operasionalisasi Variabel	29
C. Pengukuran Variabel	30
D. Populasi dan Sampel Penelitian	31
E. Teknik Pengumpulan Dana	31
F. Metode Analisis	32



<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	36
A. Deskripsi Objek Penelitian	36
1. Gambaran Umum	36
2. Populasi dan Sampel	36
3. Statistik Deskripsi	37
B. Uji Asumsi dan Kualitas Instrumen Penelitian	39
1. Uji Normalitas	39
2. Uji Heteroskedastisitas	41
3. Uji Multikolonieritas	43
4. Uji Autokorelasi	44
C. Pengujian Hipotesis	45
1. Koefisien Determinasi	45
2. Pengujian Menyeluruh atau Simultan (Uji F)	46
3. Pengujian Individu atau Parsial (Uji t)	47
D. Pembahasan	49
1. Pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas	49
2. Pengaruh leverage terhadap profitabilitas	50
3. Pengaruh modal kerja terhadap profitabilitas	51
<b>BAB V SIMPULAN, IMPLIKASI, KETERBATASAN DAN SARAN</b>	53
A. Simpulan	53
B. Implikasi	54
C. Keterbatasan dan Saran	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	56
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR TABEL**

1.1	Kinerja Operasional Sektor Properti dan real estate	3
1.2	Total Aset, Liabilities dan Modal	4
2.1	Penelitian Sebelumnya	21
3.1	Variabel Operasional	30
4.1	Pengambilan Sampel Penelitian	36
4.2	Statistik Deskriptif	37
4.3	Uji Normalitas <i>One Sample Kolmogorov - Smirnov</i>	41
4.4	Koefisien Determinasi	43
4.5	Hasil Uji Tolerance dan VIF	44
4.6	Uji Durbin Watson ( <i>DW test</i> )	45
4.7	Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	45
4.8	Hasil Uji Simultan (Uji F)	46
4.9	Hasil Uji Parsial (Uji t)	47
4.10	Hubungan Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat	52

## DAFTAR GAMBAR

2.1	Rerangka Pemikiran	25
4.1	<i>Normal Probability Plot</i> ROE	40
4.2	Hasil uji Heteroskedastisitas ROE	42



## DAFTAR LAMPIRAN

- 1 Daftar Sampel Penelitian
- 2 Output SPSS

