

**PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO* (DAR) DAN *FIXED ASSETS TURN OVER* (FATO) TERHADAP *RETURN ON ASSET* (ROA) PADA PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**MIA KUSMIATI**  
STIE Yasa Anggana Garut  
prayitnomia@gmail.com

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *Debt To Asset* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) terhadap *Return On Asset* (ROA). Variabel independen dalam penelitian ini antara lain diukur dengan *Debt To Asset* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO). Variabel dependen dalam penelitian ini diukur dengan *Return On Asset* (ROA). Untuk menguji hipotesis maka digunakan analisis regresi berganda. Data yang digunakan bersumber dari laporan tahunan 21 perusahaan yang bertahan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil dari pengujian data menunjukkan bahwa *Debt To Asset* (DAR) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA), dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA).

Kata Kunci: Pasar Modal, *Debt To Asset* (DAR), *Fixed Assets Turn Over* (FATO), *Return On Asset* (ROA).

**Latar Belakang Penelitian**

Dewasa ini persaingan antar perusahaan di pasar finansial atau pasar modal terus berkembang pesat. Sehingga dibutuhkan keputusan-keputusan yang tepat dalam bidang keuangan. Secara normatif tujuan keputusan keuangan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan (atau harga saham) di pasar finansial atau pasar modal. Pasar finansial atau pasar modal menunjukkan pertemuan permintaan dan penawaran akan dana (*funds*). Karena itu di pasar tersebut akan terdapat pihak-pihak yang kelebihan dana (disebut sebagai penabung) dan pihak-pihak yang kekurangan dana (salah satunya perusahaan). Apabila kelebihan dana tersebut dapat dimanfaatkan untuk kegiatan yang produktif, yaitu menambah *supply* barang dan jasa, maka masyarakat akan memperoleh manfaat sekaligus diperolehnya laba yang diharapkan, dimana laba ini akan memberikan peningkatan kesejahteraan bagi pihak manajemen maupun pemilik saham.

Menurut Sunariyah (2004:7) peranan pasar modal pada suatu negara diantaranya: (1) Sebagai fasilitas melakukan interaksi antara pembeli dengan penjual untuk menentukan harga saham atau surat berharga yang diperjual belikan. Ditinjau dari segi lain, pasar modal memberikan kemudahan dalam melakukan transaksi sehingga kedua belah pihak dapat melakukan

transaksi tanpa melalui tatap muka (pembeli dan penjual bertemu secara tidak langsung). (2) Pasar modal memberi kesempatan kepada para pemodal untuk menentukan hasil (*return*) yang diharapkan. Keadaan tersebut akan mendorong perusahaan (emiten) untuk memenuhi keinginan para pemegang saham, kebijakan dividen dan stabilitas harga sekuritas yang relatif normal. (3) Pasar modal memberikan kesempatan kepada investor untuk menjual kembali saham yang dimilikinya atau surat berharga lainnya. Dengan beroperasinya pasar modal, para investor dapat melikuidasi surat berharga yang dimiliki tersebut pada setiap saat. (4) Pasar modal menciptakan kesempatan kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam perkembangan suatu perekonomian. Masyarakat berpenghasilan kecil mempunyai kesempatan untuk mempertimbangkan alternatif cara penggunaan uang mereka. Selain menabung, uang dapat dimanfaatkan melalui pasar modal dan beralih ke investasi yaitu dengan membeli sebagian kecil saham perusahaan publik. (5) Pasar modal mengurangi biaya informasi dan transaksi surat berharga. Bagi para pemodal, keputusan investasi harus didasarkan pada tersedianya informasi yang akurat dan dapat dipercaya. Pasar modal dapat menyediakan kebutuhan terhadap informasi bagi pemodal secara lengkap, yang apabila hal tersebut harus dicari sendiri akan memerlukan biaya yang sangat mahal.

Instrumen pasar modal pada prinsipnya adalah semua surat-surat berharga (efek) yang umumnya diperjual belikan melalui pasar modal seperti: saham atau *stocks*, obligasi atau *bonds*, opsi atau *options*, *warrant*, dan *Right* (Siamat, 2001:267).

Setiap perusahaan membutuhkan manajemen keuangan dalam mengelola kekayaannya dalam menjalankan operasinya guna mencapai tujuan perusahaan. Semua pihak yang terkait dengan perusahaan tentu membutuhkan informasi mengenai kinerja perusahaannya dalam bentuk laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada periode tertentu. Untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan dan kepentingan pemakai, maka informasi keuangan yang disajikan harus terlebih dahulu dianalisis sehingga dihasilkan keputusan bisnis yang tepat. Alat analisis ini berupa Rasio keuangan, yang merupakan alat analisis keuangan perusahaan untuk menilai kinerja suatu perusahaan berdasarkan perbandingan yang terdapat pada pos laporan keuangan (neraca, laporan rugi laba, laporan arus kas).

Pada dasarnya analisa laporan keuangan perusahaan merupakan perhitungan dalam menilai keadaan keuangan perusahaan (Syamsuddin, 2011:37). Perhitungan rasio yang terdapat dalam analisis laporan keuangan, sering digunakan untuk menganalisis dan menilai kinerja keuangan perusahaan karena merupakan cara yang lebih sederhana dengan memberikan hasil pengukuran yang relatif. Penilaian kinerja keuangan perusahaan ini didasarkan pada perbandingan data yang diperoleh dari laporan laba rugi perusahaan maupun neraca perusahaan.

Analisis rasio yang digunakan akan menjadi dasar bagi perusahaan dalam mengevaluasi kinerja manajemen dan pengelola keuangan perusahaan untuk

memperoleh laba yang dihasilkan. Selain itu hasil dari analisis rasio dapat digunakan untuk membimbing investor dan kreditor dalam membuat keputusan atau pertimbangan tentang pencapaian perusahaan pada masa yang akan datang. Indikator yang baik untuk melihat pertumbuhan suatu perusahaan adalah laba, yang merupakan tujuan utama pada suatu perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang optimal tentu sangatlah penting, karena pada dasarnya pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya investor dan kreditor mengukur keberhasilan perusahaan berdasarkan kinerja manajemen dalam menghasilkan laba.

Rasio keuangan berguna untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan keuangan suatu perusahaan dan memungkinkan investor maupun kreditor menilai kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan saat ini dan masa lalu, serta sebagai pedoman bagi mereka mengenai kinerja perusahaan di masa lalu maupun masa yang akan datang. Adapun rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur laba yang diperoleh perusahaan dan memprediksi pertumbuhan laba di masa yang akan datang adalah rasio adalah *Return On Asset* (ROA).

*Return On Asset* (ROA), merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. *Return On Asset* (ROA), merupakan perbandingan antara laba sebelum bunga dan pajak dengan total aktiva yang dimiliki perusahaan.

Sementara besarnya laba perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu rasio keuangan yang dapat digunakan pula untuk mengukur keefektifan dari aktivitas perusahaan sehingga dapat mempengaruhi *profitabilitas* perusahaan dalam menghasilkan laba yaitu melalui: *Debt to Asset Ratio* dan *Fixed Assets Turn Over*.

*Debt to Asset Ratio* (DAR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayai dengan total hutang. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. *Fixed Assets Turn Over* (FATO) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode. Dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas aktiva tetap sepenuhnya atau belum.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *Property & Real Estate* sebagai objek penelitian dikarenakan perusahaan yang bergerak di bidang ini terus berkembang pesat sehingga memiliki prospek bisnis yang menjanjikan. Hal ini menjadi daya tarik bagi investor untuk menanamkan modalnya. Faktor yang mendasari perkembangan yang signifikan perusahaan *Property & Real Estate* menghasilkan pertumbuhan laba yang besar antara lain adalah jumlah penduduk Indonesia yang sangat besar sehingga menciptakan potensi bisnis yang besar pula.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) Terhadap *Return On Asset* (ROA) Pada**

## **Perusahaan *Property & Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

### **KAJIAN LITERATUR**

#### **Hubungan *Debt to Asset Ratio (DAR)* Terhadap *Return on Assets (ROA)***

Menurut Kasmir (2019:51), pasar keuangan didefinisikan sebagai tempat bertemunya para pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang kelebihan dana. Pihak yang membutuhkan dana berupa utang memerlukan dana untuk membiayai aktivitas usahanya, sedangkan pihak yang kelebihan dana mengharapkan adanya keuntungan dari dana yang ditanamkan atau dibeli pihak lain.

Menurut Hery (2016:166), *Debt to Assets Ratio (DAR)*, merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aset. Sedangkan menurut Fahmi (2012:121) Rasio ini merupakan ukuran yang dipakai dalam menganalisis laporan keuangan untuk memperlihatkan besarnya jaminan untuk kreditor. Besarnya aset berkontribusi dalam menciptakan laba bersih. Oleh karena itu perhitungan *Debt to Assets Ratio (DAR)* diperlukan untuk mengetahui atau untuk mengukur seberapa besar aset perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pembiayaan aset. Dan perhitungan *Debt to Assets Ratio (DAR)* tersebut diperlukan untuk mengetahui *Return on Asset (ROA)*.

#### **Hubungan *Fixed Assets Turn Over (FATO)* Terhadap *Return on Assets (ROA)***

*Fixed Assets Turn Over (FATO)*, merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur keefektifan aset tetap yang dimiliki perusahaan dalam menghasilkan penjualan (Hery, 2016:142). Dan penjualan merupakan bagian dari aktivitas perusahaan dalam menghasilkan laba. Menurut Hanafi, Mahmud (2011:32), laba merupakan ukuran keseluruhan prestasi perusahaan, yang didefinisikan sebagai selisih antara penjualan dan biaya. Oleh karena itu *Fixed Assets Turn Over (FATO)* berfungsi untuk mengetahui apakah perusahaan lebih efisien dan efektif dalam mengelola aset tetap yang dimilikinya dalam menghasilkan laba atau sebaliknya, melalui aktivitas sehari-harinya dalam menciptakan penjualan. Hasil dari perhitungan *Fixed Assets Turn Over (FATO)* dapat menunjukkan berapa tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor. Dan perhitungan *Fixed Assets Turn Over (FATO)* tersebut diperlukan untuk mengetahui *Return on Asset (ROA)*.

Berdasarkan berbagai teori yang telah dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan antara *Debt to Asset Ratio (DAR)*, *Fixed Assets Turn Over (FATO)* dengan *Return On Asset (ROA)*. Hal ini dikarenakan

masing-masing variabel mempunyai hasil perhitungan yang dibutuhkan untuk mengetahui nilai *Return On Asset* (ROA)

## METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode deskriptif dan assosiatif dengan pendekatan Metode Kuantitatif. Pada penelitian ini data kuantitatif dan sumber data sekunder yang digunakan berupa neraca dan laporan laba rugi Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2019. Sumber data penelitian ini diperoleh melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

Populasi adalah Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), yaitu dengan jumlah 43 perusahaan pada tahun 2018-2019. Dari seluruh perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2019, yang memenuhi kriteria pemilihan sampel adalah sebanyak 21 perusahaan

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Perkembangan *Debt to Asset Ratio* (DAR)

Hasil perhitungan rasio solvabilitas diperlukan sebagai dasar pertimbangan dalam memutuskan antara penggunaan dana dari pinjaman atau penggunaan dana dari modal sebagai alternatif sumber pembiayaan aset perusahaan. Rasio solvabilitas diperlukan untuk kepentingan analisis kredit atau analisis resiko keuangan.

*Debt to Asset Ratio* (DAR) merupakan salah satu jenis rasio solvabilitas yang merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva.

Berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan, apabila besaran rasio utang terhadap aset adalah tinggi maka hal ini tentu saja akan mengurangi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman dari kreditor karena dikhawatirkan bahwa perusahaan tidak mampu melunasi utang-utangnya dengan total aset yang dimilikinya. Rasio yang kecil menunjukkan bahwa sedikitnya aset perusahaan yang dibiayai oleh utang (dengan kata lain bahwa sebagian besar aset yang dimiliki perusahaan dibiayai oleh modal). Ketentuan umumnya adalah bahwa perusahaan seharusnya memiliki *debt ratio* kurang dari 0,5 atau 50% (Hery, 2016:166).

Pada Tabel 4.1 diuraikan data perkembangan *Debt to Asset Ratio* (DAR) perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 beserta hasil rata-rata yang diolah penulis untuk mengetahui perkembangan *Debt to Asset Ratio*(DAR) setiap tahunnya.

Dari penelitian ini diperoleh hasil *Debt to Asset Ratio* (DAR) dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

**TABEL 1**  
**Perkembangan *Debt to Asset Ratio* (DAR) Periode 2018-2019**  
**(dalam bentuk prosentase)**

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE	2018	2019
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	64,41	63,06
2	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	62,35	64,71
3	Bhuanatala Indah Permai Tbk	BIPP	26,83	18,84
4	Sentul City Tbk	BKSL	37,43	41,24
5	Ciputra Development Tbk	CTRA	50,50	50,30
6	Ciputra Property Tbk	CTRP	44,92	46,70
7	Duta Anggada Realty Tbk	DART	36,51	35,24
8	Intiland Development Tbk	DILD	50,39	53,63
9	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	12,22	12,09
10	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	41,98	39,83
11	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	39,00	33,66
12	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	53,27	50,89
13	Modernland Realty Tbk	MDLN	48,62	52,83
14	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	37,53	35,13
15	Metropolitan Land Tbk	MTLA	39,34	40,14
16	Nirvana Development Tbk	NIRO	36,29	12,20
17	Pakuwon Jati Tbk	PWON	50,65	49,65
18	Roda Vivatex Tbk	RDTX	17,75	15,09
19	Pikko Land Development Tbk	RODA	31,41	21,01
20	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	30,06	28,60
21	Summarecon Agung Tbk	SMRA	59,58	59,37
<b>Rata-Rata</b>			<b>41,48</b>	<b>39,25</b>

Sumber: Annual Report Perusahaan (data diolah)

Berdasarkan Tabel 1, nilai rata-rata perhitungan *Debt to Asset Ratio* (DAR) yang dilaporkan oleh 21 perusahaan dari tahun 2018-2019 mengalami penurunan. Nilai rata-rata *Debt to Asset Ratio* (DAR) pada tahun 2018 yaitu sebesar 41,88%. Pada tahun 2019 yaitu sebesar 39,25%. Hal ini menunjukkan pada tahun 2019 *Debt to Asset Ratio* (DAR) mengalami penurunan sebesar 2,23% dari tahun sebelumnya. Dari perkembangan data yang dihasilkan maka dapat disimpulkan bahwa rata-rata *Debt to Asset Ratio* (DAR) dari tahun 2018-2019 adalah sebesar 40,57%.

Berdasarkan Tabel 4.1 dapat diketahui perusahaan yang lebih banyak memanfaatkan hutang terhadap aset atau aktiva. Hasil analisa *Debt to Asset Ratio* (DAR) yang dilakukan penulis terhadap 21 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

Pada tahun 2018, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan hutang terhadap aset atau aktiva adalah Agung Podomoro Land Tbk dengan hasil *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 64,41%, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan hutang terhadap aset adalah Duta Pertiwi Tbk dengan hasil *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 12,22%.

Pada tahun 2019, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan hutang terhadap aset atau aktiva adalah Alam Sutera Reality Tbk dengan hasil *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 64,71%, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan hutang terhadap aset adalah Duta Pertiwi Tbk dengan hasil *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 12,09%.

#### **Perkembangan *Fixed Assets Turn Over* (FATO)**

Perusahaan menggunakan aset dalam rangka menciptakan pendapatan (*sales, revenue*). Aset (aktiva) secara umum adalah bentuk investasi. Setiap bentuk investasi memerlukan dana. Dana diperoleh dari sumber dana, bisa berbentuk utang atau modal dari pemilik. Setiap sumber dana menimbulkan biaya. Biaya inilah yang disebut sebagai modal atau *cost of capital*. Oleh karena itu setiap investasi, apakah itu dalam bentuk aktiva lancar atau tetap, perlu dilihat sampai seberapa jauh peranannya dalam mendukung terciptanya penjualan.

*Fixed assets turn over* (FATO) digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode. Atau dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas aktiva tetap sepenuhnya atau belum. Untuk mencari rasio ini, caranya adalah membandingkan antara penjualan bersih dengan aktiva tetap dalam suatu periode.

Pada Tabel 2 diuraikan data perkembangan *Fixed assets turn over* (FATO) perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 beserta hasil rata-rata yang diolah penulis untuk mengetahui perkembangan *Fixed assets turn over* (FATO) setiap tahunnya.

Dari penelitian ini diperoleh hasil *Fixed Assets Turn Over* (FATO) dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

**TABEL 2**  
**Perkembangan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) Periode 2018-2019**

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE	2018	2019
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	0,5 kali	0,6 kali

2	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	1,1 kali	1,0 kali
3	Bhuanatala Indah Permai Tbk	BIPP	1,9 kali	0,9 kali
4	Sentul City Tbk	BKSL	0,2 kali	0,1 kali
5	Ciputra Development Tbk	CTRA	0,6 kali	0,6 kali
6	Ciputra Property Tbk	CTRP	0,7 kali	1,2 kali
7	Duta Anggada Realty Tbk	DART	0,3 kali	0,3 kali
8	Intiland Development Tbk	DILD	0,7 kali	0,8 kali
9	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	0,7 kali	0,6 kali
10	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	0,5 kali	0,3 kali
11	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	0,5 kali	0,5 kali
12	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	0,1 kali	0,1 kali
13	Modernland Realty Tbk	MDLN	1,4 kali	0,9 kali
14	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	0,1 kali	0,1 kali
15	Metropolitan Land Tbk	MTLA	0,6 kali	0,7 kali
16	Nirvana Development Tbk	NIRO	0,1 kali	0,2 kali
17	Pakuwon Jati Tbk	PWON	0,7 kali	0,9 kali
18	Roda Vivatex Tbk	RDTX	2,3 kali	1,1 kali
19	Pikko Land Development Tbk	RODA	0,3 kali	0,3 kali
20	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	0,3 kali	0,4 kali
21	Summarecon Agung Tbk	SMRA	0,7 kali	0,7 kali
<b>Rata-Rata</b>			<b>0,7 kali</b>	<b>0,6 kali</b>

Sumber: Annual Report Perusahaan (data diolah)

Berdasarkan Tabel 2, nilai rata-rata perhitungan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) yang dilaporkan oleh 21 perusahaan dari tahun 2018-2019 mengalami penurunan.

Nilai rata-rata perputaran aktiva tetap atau *Fixed Assets Turn Over* (FATO) pada tahun 2018 yaitu sebesar 0,7 kali. Artinya, setiap Rp. 1,00 aktiva tetap dapat menghasilkan Rp. 0,7 penjualan. Sementara pada tahun 2019 yaitu sebesar 0,6 kali. Artinya, setiap Rp. 1,00 aktiva tetap dapat menghasilkan Rp. 0,6 penjualan. Hal ini menunjukkan pada tahun 2019 *Fixed Assets Turn Over* (FATO) mengalami penurunan sebesar 0,1 kali dari tahun sebelumnya.

Dari perkembangan data yang dihasilkan maka dapat disimpulkan bahwa rata-rata *Fixed Assets Turn Over* (FATO) dari tahun 2018-2019 adalah sebesar 0,65 kali.

Berdasarkan Tabel 4.2 dapat diketahui perusahaan yang lebih banyak memanfaatkan kapasitas aktiva tetap terhadap penjualan bersih. Hasil analisa *Fixed Assets Turn Over* (FATO) yang dilakukan penulis terhadap 21 perusahaan

*Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

Pada tahun 2018, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan kapasitas aktiva tetap terhadap penjualan bersih adalah Roda Vivatex Tbk dengan hasil *Fixed Assets Turn Over* (FATO) sebesar 2,3 kali, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan memanfaatkan kapasitas aktiva tetap terhadap penjualan bersih terdapat tiga perusahaan, perusahaan itu adalah Lippo Karawaci Tbk, Metropolitan Kentjana Tbk, dan Nirvana Development Tbk dengan hasil *Fixed Assets Turn Over* (FATO) masing-masing perusahaan sebesar 0,1 kali.

Pada tahun 2019, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan kapasitas aktiva tetap terhadap penjualan bersih adalah Ciputra Property Tbk dengan hasil *Fixed Assets Turn Over* (FATO) sebesar 2,3 kali, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan memanfaatkan kapasitas aktiva tetap terhadap penjualan bersih terdapat tiga perusahaan, perusahaan itu adalah Sentul City Tbk, Lippo Karawaci Tbk, dan Metropolitan Kentjana Tbk dengan hasil *Fixed Assets Turn Over* (FATO) masing-masing perusahaan sebesar 0,1 kali.

### **Perkembangan *Return on Assets* (ROA)**

Merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih terhadap total aset. Semakin tinggi hasil pengembalian atas aset berarti semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Sebaliknya semakin rendah hasil pengembalian atas aset berarti semakin rendah pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset.

Pada Tabel 4.3 diuraikan data perkembangan *Return On Assets* (ROA) perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 beserta hasil rata-rata yang diolah penulis untuk mengetahui perkembangan *Return On Assets* (ROA) setiap tahunnya.

Dari penelitian ini diperoleh hasil *Return On Assets* (ROA) dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

**TABEL 3**  
**Perkembangan *Return On Asset* (ROA) Periode 2018-2019**  
**(dalam bentuk prosentase)**

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE	2018	2019
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	4,14	4,55
2	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	6,95	3,66
3	Bhuanatala Indah Permai Tbk	BIPP	3,20	9,42
4	Sentul City Tbk	BKSL	0,41	0,55
5	Ciputra Development Tbk	CTRA	7,62	6,63
6	Ciputra Property Tbk	CTRP	4,50	3,56

7	Duta Anggada Realty Tbk	DART	1,53	1,81
8	Intiland Development Tbk	DILD	4,80	4,07
9	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	5,40	3,59
10	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	6,08	4,63
11	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	19,27	16,71
12	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	2,38	2,59
13	Modernland Reality Tbk	MDLN	6,82	6,80
14	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	1,64	1,84
15	Metropolitan Land Tbk	MTLA	3,95	3,25
16	Nirvana Development Tbk	NIRO	0,15	0,63
17	Pakuwon Jati Tbk	PWON	15,50	7,46
18	Roda Vivatex Tbk	RDTX	14,16	13,82
19	Pikko Land Development Tbk	RODA	9,00	8,66
20	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	0,65	1,49
21	Summarecon Agung Tbk	SMRA	6,35	5,39
<b>Rata-Rata</b>			<b>5,93</b>	<b>5,29</b>

Sumber: Annual Report Perusahaan (data diolah)

Berdasarkan Tabel 3, nilai rata-rata perhitungan *Return On Assets* (ROA) yang dilaporkan oleh 21 perusahaan dari tahun 2018-2019 mengalami penurunan yang signifikan, artinya laba yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset semakin rendah.

Nilai rata-rata *Return On Assets* (ROA) pada tahun 2018 yaitu sebesar 5,93%. Pada tahun 2019 yaitu sebesar 5,29%. Hal ini menunjukkan pada tahun 2019 *Return On Assets* (ROA) mengalami penurunan sebesar 0,64% dari tahun sebelumnya. Dari perkembangan data yang dihasilkan maka dapat disimpulkan bahwa rata-rata *Return On Assets* (ROA) dari tahun 2018-2019 adalah sebesar 5,61%.

Berdasarkan Tabel 3 dapat diketahui perusahaan yang lebih banyak memanfaatkan laba bersih terhadap total aset. Hasil analisa *Return On Assets* (ROA) yang dilakukan penulis terhadap 21 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 adalah sebagai berikut:

Pada tahun 2018, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan laba bersih terhadap total aset adalah Lippo Cikarang Tbk dengan hasil *Return On Assets* (ROA) sebesar 19,27%, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan laba bersih terhadap total aset adalah Nirvana Development Tbk dengan hasil *Return On Assets* (ROA) sebesar 0,15%.

Pada tahun 2019, perusahaan yang paling banyak memanfaatkan laba bersih terhadap total aset adalah Lippo Cikarang Tbk dengan hasil *Return On Assets* (ROA)

sebesar 16,71%, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan laba bersih terhadap total aset adalah Sentul City Tbk dengan hasil *Return On Assets* (ROA) sebesar 0,55%.

### Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) Terhadap *Return on Assets* (ROA)

Uji regresi ganda digunakan untuk meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen (*Return On Asset*), bila variabel *independen* (*Debt to Asset Ratio* dan *Fixed Assets Turn Over*) sebagai faktor prediktor dimanipulasi (dinaik turunkan nilainya). Menghitung regresi linier ganda dengan rumus:  
 $\hat{Y} = a + bX_1 + bX_2$ .

Tabel 4 adalah hasil perhitungan regresi linier ganda dengan menggunakan *SPSS Versi 17*, diketahui nilai persamaan regresi ganda sebagai berikut:

**Tabel 4**  
**Regresi Linear Ganda**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	4.095	2.167		1.890	.066		
	DAR (X1)	-.022	.045	-.072	-.490	.627	.999	1.001
	FATO (X2)	3.799	1.437	.389	2.643	.012	.999	1.001

a. Dependent Variable: ROA (Y)

Berdasarkan *output* perhitungan regresi linier ganda pada Tabel 4.7 di dapat persamaan:

$$\hat{Y} = 4,095 - 0,022X_1 + 3,799X_2$$

Keterangan:

Y = *Return On Asset* (ROA)

a = Bilangan Konstanta

X1 = *Debt to Asset Ratio* (DAR)

X2 = *Fixed Assets Turn Over* (FATO)

- Dari persamaan di atas diperoleh *Unstandardized Coefficient* pada bagian B, nilai konstanta (*constant*) sebesar 4,095, sedangkan -0,022 merupakan angka koefisien regresi variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) (X1), dan 3,799 merupakan angka koefisien regresi variabel *Fixed Assets Turn Over* (FATO) (X2). Artinya tanpa adanya variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) (X1) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) (X2) besarnya nilai koefisien regresi variabel *Return On Asset* (ROA) (Y) adalah sebesar 4,095.

- Arah hubungan atau pengaruh dan koefisien regresi (B) pada *Debt to Asset Ratio* (DAR) (X1) sebesar -0,022, tanda “-” mengandung arti bahwa setiap kenaikan 1% dari variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) (X1) akan menurunkan variabel *Return On Asset* (Y) sebesar 0,022 atau sebesar 2,2% dengan asumsi nilai variabel lainnya adalah bernilai tetap atau 0.

- Arah hubungan atau pengaruh dan koefisien regresi (B) pada X2 sebesar +3,799, tanda “+” mengandung arti bahwa setiap kenaikan 1% dari variabel *Fixed Assets Turn Over* (FATO) (X2) akan meningkatkan variabel *Return On Asset* (Y) sebesar 3,799 atau sebesar 379,9% dengan asumsi nilai variabel lainnya adalah bernilai tetap atau 0.
- Berdasarkan perhitungan diketahui bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) mempunyai pengaruh yang negatif dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) mempunyai pengaruh yang positif terhadap *Return On Asset* (ROA), dengan demikian jika *Fixed Assets Turn Over* (FATO) ditingkatkan maka *Return On Asset* (ROA) pun akan meningkat.

### Analisis Koefisien Determinasi

Untuk mengetahui seberapa besar kontribusi pengaruh variabel dependen (*Return On Asset*), bila variabel *independen* (*Debt to Asset Ratio* dan *Fixed Assets Turn Over*) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019, dilakukan uji koefisien determinasi (Kd). Untuk mencari koefisien determinasi maka  $r^2$  dikali dengan 100%.

Berdasarkan perhitungan menggunakan *SPSS Versi 17* diketahui hasil analisis koefisien determinasi sebagai berikut:

**Tabel 5**  
**Hasil Analisis Koefisien Determinasi**  
Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.398 <sup>a</sup>	.158	.115	4.31278

a. Predictors: (Constant), FATO (X2), DAR (X1)

b. Dependent Variable: ROA (Y)

(Sumber: output SPSS Ver. 17)

Berdasarkan Tabel 5 diperoleh nilai *R Square* sebesar 0,158 atau 15,8%. Hal ini menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio* (X1) dan *Fixed Assets Turn Over* (X2) secara simultan berpengaruh sebesar 15,8% terhadap *Return On Asset* (Y), sedangkan 84,2% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

### Interpretasi Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa nilai koefisien regresi *Debt to Asset* (DAR) yaitu sebesar  $-0,022$ . Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 1% maka akan menurunkan variabel *Return On Asset* (ROA) sebesar  $0,022$  atau sebesar  $2,2\%$ . Secara parsial, *Debt to Asset* (DAR) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA). Hal ini didukung oleh analisis T-Test yang menunjukkan nilai t hitung pada variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) adalah sebesar  $-0,490$  dan t tabel sebesar  $2,023$ , maka nilai t hitung lebih kecil dari t tabel. Sedangkan tingkat signifikan sebesar  $0,627$ , yang artinya lebih besar dari alpha ( $0,05$ ).

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa nilai koefisien regresi *Fixed Assets Turn Over* (FATO) yaitu sebesar  $3,799$ . Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) sebesar 1% maka akan meningkatkan variabel *Return On Asset* (ROA) sebesar  $3,799$  atau sebesar  $379,9\%$ . Secara parsial, *Fixed Assets Turn Over* (FATO) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA). Hal ini didukung oleh analisis T-Test yang menunjukkan nilai t hitung pada variabel *Fixed Assets Turn Over* (FATO) adalah sebesar  $2,643$  dan t tabel sebesar  $2,023$ , maka nilai t hitung lebih besar dari t tabel. Sedangkan tingkat signifikan sebesar  $0,012$ , yang artinya lebih kecil dari alpha ( $0,05$ ).

### Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dirumuskan dan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Perkembangan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 mengalami penurunan. Dengan tingkat rasio paling tinggi adalah Alam Sutera Reality Tbk pada tahun 2019. Dan tingkat rasio paling rendah adalah Duta Pertiwi Tbk pada tahun 2019.
2. Perkembangan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2019 mengalami penurunan. Dengan tingkat perputaran paling tinggi yaitu Ciputra Property Tbk pada tahun 2019. Sedangkan tingkat perputaran terendah yaitu Sentul City Tbk, Lippo Karawaci Tbk, dan Metropolitan Kentjana Tbk pada tahun 2019.
3. Perkembangan *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2019 mengalami penurunan yang signifikan. Dengan tingkat rasio paling tinggi selama dua tahun berturut-turut yaitu Lippo Cikarang Tbk, sedangkan perusahaan yang paling kecil dalam memanfaatkan laba bersih terhadap total aset adalah Nirvana Development Tbk pada tahun 2018.
4. Tingkat pengaruh *Debt To Asset* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan *Property &*

*Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2019 baik secara parsial maupun simultan yaitu:

- Berdasarkan analisis yang dilakukan, nilai koefisien regresi *Debt to Asset* (DAR) yaitu sebesar -0,022. Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar 1% maka akan menurunkan variabel *Return On Asset* (ROA) sebesar 0,022 atau sebesar 2,2%. Secara parsial, *Debt to Asset* (DAR) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA).
- Berdasarkan analisis yang dilakukan, nilai koefisien regresi *Fixed Assets Turn Over* (FATO) yaitu sebesar 3,799. Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) sebesar 1% maka akan meningkatkan variabel *Return On Asset* (ROA) sebesar 3,799 atau sebesar 379,9%. Secara parsial, *Fixed Assets Turn Over* (FATO) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Asset* (ROA).
- Dan setelah dilakukan Uji F, diperoleh nilai F tabel lebih besar dari F hitung ( $3,662 > 3,238$ ) dan nilai signifikan lebih kecil dari alpha ( $0,035 < 0,05$ ). Dari kedua hasil tersebut maka dapat dinyatakan bahwa keputusan  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Artinya, secara simultan variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Assets Turn Over* (FATO) berpengaruh signifikan terhadap variabel *Return On Asset* (ROA).

## DAFTAR PUSTAKA

- Fahmi, Irham**, 2011, *Analisis Laporan Keuangan*, Alfabeta, Bandung.
- Harahap, Sofyan Syafri**, 2019, *Analisa Kritis atas Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hery**, 2016, *Analisis Laporan Keuangan, Integrated and Comprehensive Edition*, Grasindo, Jakarta.
- Van Horne, James C dan John M. Wachowicz, Jr**, 2013, *Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan, Fundamentals Of Financial Management, Edisi 13*, Salemba Empat, Jakarta.
- Husnan, Suad dan Enny Pudjiastuti**, 2012, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Edisi Keenam, UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Kasmir**, 2016, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Pengantar Manajemen Keuangan, Edisi Kedua*, Kencana, Jakarta.
- Siamat, Dahlan**, 2001, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sinambela, Lijan Poltak**, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

- Subramanyam, K.R dan John J. Wild**, 2013, *Analisis Laporan Keuangan, Financial Statement Analysis, Edisi 10*, Selemba Empat, Jakarta.
- Sugiyono**, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sunariyah**, 2004, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Edisi Keempat, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Syamsuddin, Lukman**, 2011, *Manajemen Keuangan Perusahaan*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Meriana Kurnia (2018), Skripsi: *Pengaruh Debt to Assets Ratio, Current Ratio, dan Inventory Turnover Ratio Terhadap Return On Assets Pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2009-2012*. Universitas Maritim Ali Haji, Tanjungpinang.
- Rizki Adriani Pongrangga, dkk (2019), *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol.25 No. 2, Agustus 2019: Pengaruh Current Ratio, Total Asset Turnover dan Debt to Equity Ratio Terhadap Return On Equity (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI periode 2011-2018)*, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, Malang.
- Tri Noormuliyarningsih dan Fifi Swandari (2016), *Jurnal Wawasan Manajemen, ISSN: 2337-5191: Pengaruh Rasio Aktivitas dan Rasio Lverage Terhadap Tingkat Profitabilitas*, Universitas Lambung Mangkurat.