

**PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA SELAMA PERIODE 2018 – 2020**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan
Syarat-Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi**

OLEH :

HASLIZA RAZALI
NPM : 2002110046



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2022**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS EKONOMI
(TERAKREDITASI)

JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 10 September 2022

TANDA PERSETUJUAN/PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

HASLIZA RAZALI
NPM: 2002110046

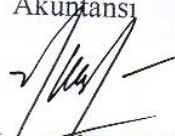
Dengan judul:

**PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA SELAMA PERIODE 2018-2020**

Yang diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.

Menyetujui / Mengesahkan :

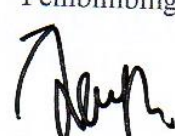
Ketua Program Studi
Akuntansi


H. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA.
NIK. 19711019 200405 1 001

Pembimbing I


Cut Fitrika Syawalina, SE,
M.Si.
NIK. 19810823 201309 2 001

Pembimbing II


Intan Rizkia Chudri, SE,
M.Si.
NIK. 19871208 201306 2 001

Mengetahui,
Dekan,




Drs. Tarmizi Gadeng, SE, M.Si, MM.
NIK. 19700408 199401 1 001



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS EKONOMI
(TERAKREDITASI)

JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 10 September 2022

TANDA PERSETUJUAN KOMISI UJIAN SKRIPSI

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

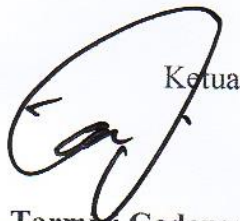
HASLIZA RAZALI
NPM: 2002110046

Dengan judul:

**PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA SELAMA PERIODE 2018-2020**

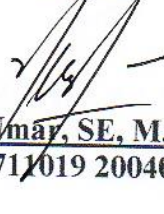
Yang telah dipertahankan di depan komisi ujian, pada tanggal 01 September 2022

Menyetujui / Mengesahkan :
Komisi Ujian

Ketua


Drs. Tarmizi Gadeng, SE, M.Si, MM.
NIK. 19700408 199401 1 001

Sekretaris



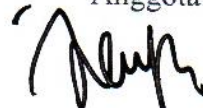
H. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA.
NIK. 19711019 200405 1 001

Anggota



Cut Fitrika Syawalina, SE, M.Si.
NIK. 19810823 201309 2 001

Anggota



Intan Rizkia Chudri, SE, M.Si.
NIK. 19871208 201306 2 001

Mengetahui

Ketua Program Studi Akuntansi



H. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA.
NIK. 19711019 200405 1 001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“SAYA YANG BERTANDA TANGAN DI BAWAH INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI INI TELAH DITULIS DENGAN SESUNGGUH-SUNGGUHNYA DAN TIDAK ADA BAGIAN YANG MERUPAKAN PENJIPLAKAN KARYA ORANG LAIN DI PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH, APABILA DI KEMUDIAN HARI TERBUKTI BAHWA PERNYATAAN INI TIDAK BENAR MAKA SAYA SANGGUP MENERIMA HUKUMAN/SANKSI SESUAI PERATURAN YANG BERLAKU”

Banda Aceh, 10 September 2022

Yang Menyatakan



HASLIZA RAZALI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Hasliza Razali
NPM : 2002110046
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh **Hak Bebas Royalty Non Eksklusif (Non-Exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA SELAMA PERIODE 2018-2020

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Royalty Non-Eksklusif ini Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh
Pada Tanggal : 10 September 2022

Banda Aceh, 10 September 2022
Yang Menyatakan



HASLIZA RAZALI

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Rasio Hutang terhadap Rentabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020”**.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Starta Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi di Universitas Muhammadiyah Aceh, Banda Aceh.

Dengan segala keterbatasan, pengalaman, dan pengetahuan yang penulis miliki, rampungnya penulisan skripsi ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Bantuan dan dukungan tersebut berupa bimbingan dan arahan, kesediaan waktu dan memberikan kesempatan, kesediaan berdiskusi dan berbagi pengetahuan, berbagi referensi, dan pengalaman, serta dukungan motivasi dan doa. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayah Razali Ibrahim dan Bunda Ida Suanti, serta kakak Azura Razali dan adik-adik M. Al-Hafidz Razali dan Aiza Razali.
2. Bapak Drs. Tarmizi Gadeng, S.E., M.Si., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak. CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Ibu Cut Fitrika Syawalina, SE, M.Si, selaku Ketua Laboratorium Program Studi Akuntansi serta sebagai dosen pembimbing I yang telah memberikan dorongan dan arahan dari merencanakan hingga selesaiya penelitian ini.
5. Ibu Intan Rizkia Chudri, SE, M.Si selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan dorongan dan arahan dari merencanakan hingga selesai penelitian ini.

6. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh, staff Prodi yang telah mendidik dan membantu penulis selama masa perkuliahan.
7. Sahabat-sahabat yang telah membantu memberi masukan-masukan dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta teman-teman lainnya yang telah banyak membantu menyemangati penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Dan seluruh mahasiswa-mahasiswi seangkatan Akuntansi 2020 yang tidak bisa sebutkan satu persatu.

Penulis tidak mungkin dapat untuk membalas jasa baik dari berbagai pihak yang telah banyak membantu atas semua yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah memberikan kemudahan urusan dunia dan akhirat. Aamiin.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, demikianlah penulisan skripsi ini semoga dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan guna menambah pengetahuan dan memperluas wawasan pemikiran tentang hal-hal yang berhubungan dengan materi penulisan ini.

Penulis

Hasliza Razali

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	7
2.1 Landasan Teoritis	7
2.1.1 Rentabilitas	7
2.1.2 Rasio Hutang	9
2.2 Penelitian Sebelumnya	10
2.3 Kerangka Pemikiran.....	13
2.3.1 Hubungan Pertumbuhan Rasio Hutang terhadap Rentabilitas.....	13
2.4 Hipotesis.....	15
BAB III METODE PENELITIAN	16
3.1 Desain Penelitian.....	16
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian	18
3.3 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	19
3.4 Definisi dan Operasionalisasi Variabel	20
3.4.1 Variabel Dependen (Y).....	20
3.4.2 Variabel Independen (X)	21
3.5 Teknik Analisis Data.....	22
3.6 Pengujian Hipotesis	23

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	24
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	24
4.2 Deskripsi Variabel Penelitian.....	25
4.3 Hasil Pengujian Hipotesis	27
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian	29
4.4.1 Pengaruh Rasio Hutang secara Simultan terhadap Rentabilitas.....	29
4.4.2 Pengaruh Rasio Hutang secara Parsial terhadap Rentabilitas.....	29
4.5 Implikasi Hasil Penelitian	30
4.6 Koefisien Determinasi.....	31
 BAB V KESIMPULAN.....	 32
5.1 Kesimpulan.....	32
5.2 Saran.....	32
 DAFTAR PUSTAKA.....	 33

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Rasio Hutang (DER) dan Rentabilitas (ROA) pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020	3
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Sebelumnya	12
Tabel 3.1 Kriteria Populasi Penelitian	18
Tabel 3.2 Rincian Operasional Variabel	22
Tabel 4.1 Hasil Statistik deskriptif.....	26
Tabel 4.2 Hasil pengujian hipotesis	27
Tabel 4.3 Koefisien Determinasi.....	31

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran.....	14
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1	Daftar Populasi dan Sampel Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	35
Lampiran	2	Data Perhitungan Rasio Hutang (DER) Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI 2018-2020	37
Lampiran	3	Data Perhitungan Rentabilitas (ROA) Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Tahun 2018 – 2020	40
Lampiran	4	Output Pengolahan data SPSS	43

**PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2018 – 2020**

HASLIZA RAZALI
NPM : 2002110046

Pembimbing : Cut Firtika Syawalina, SE, M.Si
Intan Rizkia chudri, SE, M.Si

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah Rasio Hutang berpengaruh terhadap Rentabilitas. Data penelitian ini diambil dari laporan tahunan (*annual report*) yang berada dalam indeks Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020. Populasi dalam penelitian ini sejumlah 57 perusahaan yang terdaftar dalam indeks Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018-2020. Sampel ditentukan berdasarkan metode sensus (jenuh) dengan tidak menguji perusahaan yang tidak lengkap memiliki laporan keuangan dan perusahaan yang mengalami kerugian, sehingga dapat diperoleh sampel sebanyak 57 teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linear sederhana. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa rasio hutang berpengaruh positif terhadap rentabilitas.

Kata Kunci : Rasio Hutang dan Rentabilitas

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perusahaan merupakan suatu organisasi yang didirikan oleh seseorang atau sekelompok orang atau badan lain yang kegiatannya adalah melakukan produksi dan distribusi guna memenuhi kebutuhan ekonomis manusia. Tujuan dari sebuah perusahaan adalah mendapatkan laba yang maksimal, di samping hal-hal lainnya. Untuk memperoleh laba maksimal yang ditargetkan, diperlukan manajemen yang baik, meningkatkan mutu produk serta sumber daya manusia yang berkualitas. Persaingan usaha yang semakin ketat saat ini menuntut perusahaan untuk mampu menyesuaikan diri dengan keadaan yang sedang dan akan terjadi, dapat mengelola bisnisnya dengan sedemikian rupa agar memiliki keunggulan yang kompetitif dibandingkan dengan para pesaingnya. Pengelolaan sumber daya yang dilakukan dengan baik akan memberikan keuntungan bagi pihak internal perusahaan maupun eksternal.

Real Estate adalah peluang bisnis yang sedang ramai di Indonesia. Peminat bisnis ini semakin banyak seiring dengan perkembangan dan pembangunan daerah di berbagai wilayah di Indonesia. Perusahaan-perusahaan saling kejar-mengejar dalam menampilkan profil dan kinerja real estate yang menarik banyak pihak. Produk yang dihasilkan dalam perusahaan ini berupa tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Besar kecilnya jumlah modal yang dimiliki perusahaan sangat mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan perusahaan *property* dan *real estate*.

Berbagai hal tentu harus diperhatikan perusahaan agar dapat bertahan pada pasar dengan tingkat kompetitif yang tinggi seperti sekarang ini. Salah satu nya adalah rentabilitas dimana rentabilitas merupakan hal yang penting bagi suatu perusahaan. Pihak internal perusahaan menggunakan rentabilitas yang di dapat oleh perusahaan untuk menilai kinerja perusahaan serta sebagai tolak ukur keberhasilan perusahaan yang dipimpinnya. Investor dan pihak eksternal perusahaan, menjadikan rentabilitas sebagai tolak ukur keputusan investasi, dan pemberian pinjaman. Rentabilitas sendiri adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan semua modal atau aktiva didalamnya. Pengukuran Rentabilitas bertujuan untuk mengukur tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan operasional perusahaan.

Sutrisno (2018:187) menyatakan bahwa rentabilitas adalah rasio keuntungan untuk mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan, semakin besar tingkat keuntungan menunjukan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan. Salah satu alat untuk mengukur rentabilitas suatu perusahaan adalah ROA (*return on asset*). *Return on assets* (ROA) memfokuskan kemampuan perusahaan untuk memperoleh *earning* dalam kegiatan operasi perusahaan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. ROA yang positif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan untuk operasi perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan. Sebaliknya jika ROA negatif menunjukkan total aktiva yang dipergunakan tidak memberikan keuntungan atau rugi, untuk itu perusahaan harus mengetahui variabel – variabel apa saja yang berpengaruh terhadap ROA.

Adapun dalam penelitian ini peneliti memilih perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020 sebagai perusahaan sampel penelitian. Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami perkembangan signifikan. Terlihat dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk apartemen dengan berbagai macam harga. Pesatnya bisnis properti ini didorong oleh kebutuhan pokok terhadap papan, disamping pangan serta sandang. Kebutuhan ini merupakan kebutuhan utama yang harus terpenuhi. Salah satu penyebab mengapa bisnis properti ini tumbuh dengan cepat, juga dikarenakan alternatif dalam kepemilikannya yang makin mudah.

Berdasarkan industri, peneliti menemukan bahwa jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 adalah 79 perusahaan. Dimana pada 2018 terdapat 56 perusahaan. 66 perusahaan pada tahun 2019 dan terdapat 79 perusahaan pada tahun 2020.

Tabel 1.1
Jumlah Rasio Hutang (DER) dan Rentabilitas (ROA) pada perusahaan
***Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020**

Kode perusahaan	2018		2019		2020	
	DER	ROA	DER	ROA	DER	ROA
CTRA	1,06	0,03	1,03	0,03	1,25	0,03
SMRA	1,57	0,03	1,56	0,02	1,74	9,86
BCIP	1,07	0,05	0,99	0,02	1,03	0,01
PLIN	3,09	0,04	84,09	43,71	0,10	(48,67)
POLL	1,32	0,05	1,53	31,3	3,73	12,33
DILD	1,18	0,004	1,04	0,03	1,6	0,01
APLN	1,43	6,95	1,29	4,10	1,14	0,003
PPRO	1,81	0,03	2,18	0,02	3,09	0,005
DUTI	0,34	0,08	0,32	0,09	0,33	46,41

Sumber data: ICMD (data olahan)

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa adanya ketidak konsistenan antara teori-teori yang telah dikemukakan dengan tabel diatas. Kenaikan dan

penurunan presentase ROA mengalami naik turunnya persentase DER. Tetapi yang terlihat di beberapa perusahaan di atas rasio DER lebih tinggi dibandingkan dengan rasio ROA. Seharusnya semakin besar persentase ROA maka semakin menurun tingkat persentase DER suatu perusahaan. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh (Sartono 2018) dimana semakin tinggi ROA semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan suatu keuntungan, begitu juga sebaliknya semakin tinggi DER maka semakin tinggi resiko yang dihadapi perusahaan dalam melunasi hutangnya. Rasio ini mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimilikinya. Perusahaan yang mengetahui rasio rentabilitasnya maka perusahaan itu akan dapat memonitor perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu.

Menurut kasmir (2010), DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai hutang dan ekuitas. Rasio ini dicari dengan membandingkan antara seluruh hutang dengan seluruh ekuitas. Disini jika perusahaan menggunakan hutang yang lebih banyak dari pada Aset/modalnya sendiri untuk membiayai perusahaan, maka tingkat DER nya juga akan meningkat karena kewajiban dan beban bunga yang ditanggung juga meningkat, semua nya akan berdampak terhadap menurunnya rentabilitas. Rasio DER menggambarkan sampai sejauh mana ekuitas/modal pemilik dapat menutupi hutang-hutang kepada pihak luar. Semakin kecil rasio ini maka akan semakin baik (Harahap 2010). Jumlah hutang dan ekuitas yang masuk dalam komponen untuk menghitung DER digunakan sebagai acuan agar operasional tetap berada pada jumlah proporsional.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas terkait fenomena dari rasio keuangan yang masih terjadi perbedaan hasil dari beberapa penelitian terdahulu juga ketidaksesuaian antara keadaan dengan teori yang sudah dijelaskan (*research problem*) maka peneliti tertarik untuk membahasnya lebih lanjut dalam penelitian ini. Sehingga judul yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah **“Pengaruh Rasio Hutang terhadap Rentabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka perumusan masalah penelitian ini yaitu:

Apakah rasio hutang berpengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah rasio hutang berpengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat menjadi masukan dan informasi dalam rangka mengoptimalkan rasio hutang pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya menjadi masukan bagi pengguna laporan keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

2. Manfaat Akademis

Manfaat penelitian ini secara akademis adalah:

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan informasi bagi penelitian selanjutnya serta dapat menambah wawasan dan kepustakaan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
- 2) Hasil penelitian ini dapat menambah literatur tentang faktor yang berpengaruh terhadap rentabilitas.
- 3) Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis tentang pengaruh rasio hutang terhadap rentabilitas.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terletak hanya pada variabel rasio hutang, yang diukur dengan DER terhadap rentabilitas yang diukur dengan ROA pada perusahaan *sektor property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia data dari tahun 2018-2020.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Rentabilitas

Perusahaan yang mempunyai tujuan margin keuntungan akan selalu berusaha untuk meningkatkan jumlah laba yang akan diperoleh, namun laba yang besar belum tentu merupakan ukuran bahwa perusahaan telah bekerja secara efisien. Efisien atau tidaknya suatu perusahaan baru dapat diketahui dengan membandingkan antara laba yang diperoleh dengan modal yang digunakan untuk mendapatkan laba tersebut atau dengan kata lain dengan cara menghitung rasio rentabilitasnya.

Dalam penelitian I Made Sudana (2016:103) menjelaskan bahwa rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan. Menurut Novia dan Eri (2019) rentabilitas menjelaskan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang bertujuan untuk mengukur tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan operasional perusahaannya. Maka dapat dikatakan semakin tinggi rasio rentabilitas, maka menggambarkan semakin baik kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan. Maka tingkat rentabilitas yang tinggi dapat mengakibatkan penerimaan yang tinggi pula. Rentabilitas ekonomi sering pula dimaksudkan sebagai kemampuan suatu perusahaan dengan seluruh modal yang bekerja di dalamnya untuk menghasilkan laba.

Dengan menggunakan rentabilitas perusahaan bisa mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan. Biasanya kalau perusahaan bisa mengetahui rasio rentabilitasnya maka perusahaan tersebut bisa memantau perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu. Menurut (Bambang Riyanto, 2001) rentabilitas suatu perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut, dengan kata lain rentabilitas yaitu kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.

Laba yang besar ataupun kecil yang diperoleh perusahaan, secara berkelanjutan bukan merupakan ukuran dan jaminan bahwa suatu perusahaan telah bekerja dengan secara efisien, dikarenakan hal itu harus terlebih dahulu dibandingkan dengan total modal yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Hasil perbandingan antara total modal dengan laba yang diperoleh dalam menghasilkan laba tersebut, biasanya dinyatakan dalam angka persentase.

Salah satu ukuran utama keberhasilan suatu perusahaan dalam mengelola usahanya adalah tingkat rentabilitasnya. Dimana kemampuan rentabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan semua modal yang bekerja di dalamnya. Rentabilitas merupakan rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu (Bambang Riyanto, 2016:114) dan juga memberikan gambaran tentang tingkat efektifitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya. Efektifitas

manajemen disini dilihat dari laba yang dihasilkan terhadap penjualan dan investasi perusahaan.

Menurut Munawir (2014:33) rentabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Rasio rentabilitas juga memiliki tujuan dan manfaat, tidak hanya bagi pemilik perusahaan atau manajemen saja, tetapi juga pihak luar perusahaan, terutama pihak-pihak yang memiliki hubungan atau kepentingan dengan perusahaan.

Dalam penelitian ini rentabilitas dihitung dengan *Return on Total Assets* (ROA). Karena Rentabilitas mengindikasikan seberapa besar kemampuan aset yang dimiliki untuk menghasilkan tingkat pengembalian atau pendapatan dengan kata lain Rentabilitas menunjukkan menghasilkan laba. ROA menunjukkan seberapa efisien perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba.

Menurut I Made Sudana (2016:103) rentabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan rumus yang digunakan untuk mengukur *return on assets* (ROA) adalah sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}}$$

2.1.2 Rasio Hutang

Rasio Hutang atau *Debt Ratio* adalah Rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar perusahaan mengandalkan hutang untuk membiayai asetnya. Rasio Hutang ini dapat menunjukan proporsi hutang perusahaan terhadap total aset yang dimilikinya.

Dalam penelitian ini rasio hutang dihitung dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to equity ratio* sering digunakan kreditur untuk mengatur tingkat asumsi resiko usaha karena mengukur tingkat kepemilikan sumber daya yang diinvestasikan dalam bisnis dibandingkan dengan utang (Wind :2014).

Para Investor dapat menggunakan Rasio Hutang atau Debt Ratio ini untuk mengetahui berapa banyak hutang yang dimiliki oleh perusahaan dibandingkan dengan asetnya. Semakin tinggi rasionya, semakin besar pula risiko yang terkait dengan operasional perusahaan. Sedangkan rasio utang yang rendah mengindikasikan pembiayaan konservatif dengan kesempatan untuk meminjam di masa depan tanpa risiko yang signifikan. Semakin rendah rasio ini maka akan semakin rendah risiko keuangannya. Semakin kecil rasiopini semakin baik sedangkan menurut Warsono (2003), rasio DER menunjukkan hubungan antara jumlah total kewajiban dengan jumlah modal sendiri yang diberikan oleh pemilik perusahaan.

Menurut Kasmir (2017: 112), rumus untuk mengukur *debt to equity ratio* adalah sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

2.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang faktor yang berpengaruh terhadap rentabilitas telah diteliti sebelumnya. Beberapa penelitian sebelumnya adalah Nurul Fadilah dkk, (2017) meneliti menggunakan beberapa variable seperti *quick ratio*, *inventory turnover*, dan *debt to equity ratio*. Mereka meneliti pada perusahaan kabel yang

terdaftar di BEI dengan periode pengamatan tahun 2007-2013. Hasil penelitian mereka menemukan bahwa koefisien X memiliki hubungan negatif dengan koefisien Y. Variabel *Quick ratio*, *Inventory Turnover*, serta *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap rentabilitas (ROA) pada perusahaan kabel yang terdaftar di BEI 2007-2013.

Angel Garcia dkk, (2019) meneliti pada perusahaan otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan pengamatan tahun 2011-2017. Mereka menggunakan variable Likuiditas, *Leverage*, dan aktivitas untuk menguji pengaruh terhadap rentabilitas. Hasil penelitian mereka menjelaskan bahwa Likuiditas, *Leverage*, dan aktivitas berpengaruh terhadap rentabilitas. Secara simultan likuiditas, *leverage*, dan aktivitas berpengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2017

Rotua Sidauruk dkk, (2017) juga ikut meneliti mengenai pengaruh likuiditas dan *leverage* terhadap rentabilitas. Mereka meneliti pada perusahaan sub sektor tekstil dan garmen pada tahun 2014-2016. Dengan pengamatan 7 sampel perusahaan. Hasil penelitian mereka menemukan bahwa likuiditas dan *leverage* berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas pada perusahaan sub sektor tekstil dan garmen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Ratih Gayatri Astagfirli, (2013) menggunakan variabel perputaran modal kerja, perputaran total aset dan rasio hutang. Ia mengamati perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan pengamatan 5 tahun. Hasil penelitian menemukan bahwa perputaran modal kerja secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas. Tetapi total aset dan rasio hutang

secara parsial berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2007-2011.

Aswia dan Yulia Tri Kusumawati, (2020) juga ikut meneliti terkait pengaruh *quick ratio* dan *debt to equity ratio* terhadap rentabilitas. Mereka mengamati perusahaan farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2013-2017. Hasil penelitian mereka menemukan bahwa secara parsial *quick ratio* berpengaruh terhadap rentabilitas. Sedangkan *debt to equity ratio* tidak berpengaruh secara parsial terhadap rentabilitas. Tetapi secara simultan *quick ratio* dan *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap rentabilitas. Berikut ini penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Tabel 2.1
Ringkasan Penelitian Sebelumnya

No	Penelitian (tahun)	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Perbandingan		Hasil Penelitian
					Persamaan	Perbedaan	
1.	Nurul Fadilah, Echsan Ghani dan Evaliati Amaniyah	Pengaruh Quick Ratio, Inventory Turnover, dan Debt to Equity Ratio Terhadap Rentabilitas pada perusahaan kabel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	Quick Ratio, Inventory Turnover, dan Debt to Equity Ratio	Penelitian kuantitatif, analisis regresi Linear Berganda	<i>Debt to Equity Ratio</i>	Quick ratio dan Inventory Turnover	Hasil penelitian menunjukkan Quick Ratio, Inventory Turnover, dan Debt to Equity Ratio tidak berpengaruh terhadap rentabilitas
2.	Angel Garcia, Yuni Siawira, Lisa Octavia Liunardi, Calvin Adrian, Silvana, dan Mahmuddin Syah	Pengaruh Likuiditas, Leverage, dan Aktivitas terhadap Rentabilitas pada Perusahaan Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2017	Likuiditas, Leverage, dan Aktivitas	Penelitian kuantitatif, analisis regresi Linear Berganda	<i>Leverage</i>	Likuiditas dan Aktivitas	Likuiditas, Leverage, dan Aktivitas berpengaruh terhadap Rentabilitas. dan secara simultan likuiditas, <i>leverage</i> , dan aktivitas berpengaruh terhadap Rentabilitas

3.	Rotua Sidauruk, Darwin Lie, Jubi dan Ady Inrawan	Pengaruh Likuiditas dan <i>Leverage</i> terhadap Rentabilitas Ekonomi pada sub Sektor Tekstil dan Garmen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	Likuiditas dan <i>Leverage</i>	Penelitian kuantitatif, analisis regresi Linear Berganda	<i>Leverage</i>	Likuiditas	Berdasarkan hasil penelitian menunjukan Likuiditas dan <i>Leverage</i> berpengaruh signifikan terhadap Rentabilitas
4.	Ratih Gayatri Astagirli	Aswia dan Yulia Tri Kusumawati	Pengaruh <i>Quick Ratio</i> dan <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap Rentabilitas pada Perusahaan Farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017	<i>Quick Ratio</i> dan <i>Debt to Equity Ratio</i>	Penelitian kuantitatif, analisis regresi Linear Berganda	<i>Debt to Equity Ratio</i>	<i>Quick Ratio</i>
5.	Aswia dan Yulia Tri Kusumawati	Pengaruh <i>Quick Ratio</i> dan <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap Rentabilitas pada Perusahaan Farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017	<i>Quick Ratio</i> dan <i>Debt to Equity Ratio</i>	Penelitian kuantitatif, analisis regresi Linear Berganda	<i>Debt to Equity Ratio</i>	<i>Quick Ratio</i>	Berdasarkan hasil penelitian menunjukan secara parsial <i>Quick Ratio</i> berpengaruh terhadap Rentabilitas sedangkan <i>Debt to Equity Ratio</i> tidak berpengaruh secara parsial terhadap rentabilitas. Secara simultan <i>Quick Ratio</i> dan <i>Debt to Equity Ratio</i> berpengaruh terhadap Rentabilitas.

Sumber: data diolah Tahun 2022

2.3 Kerangka Pemikiran

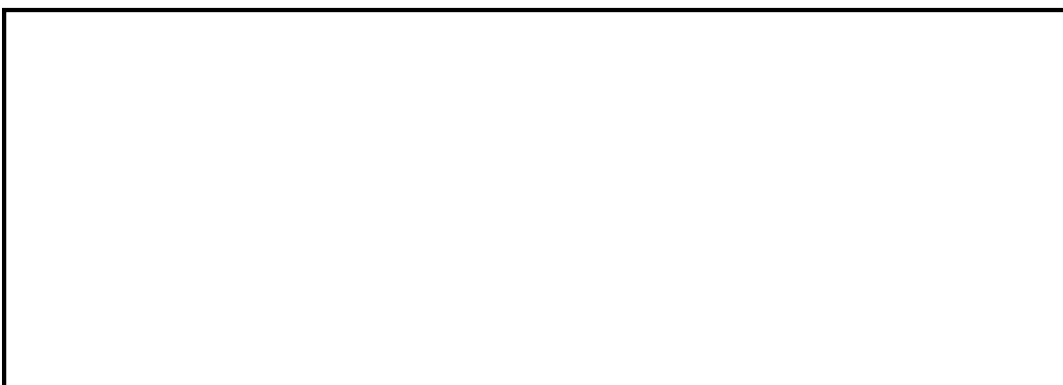
2.3.1 Hubungan Rasio Hutang terhadap Rentabilitas

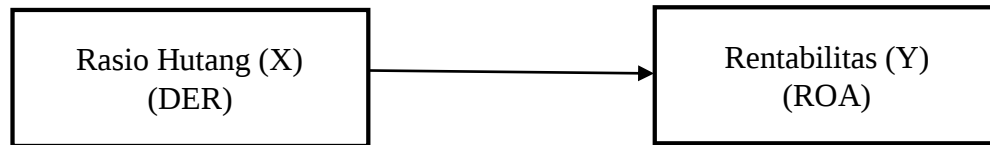
Rasio hutang disebut juga sebagai rasio yang melihat perbandingan hutang perusahaan, yaitu diperoleh dari perbandingan total hutang dibagi dengan total aset

Fahmi (2012:72). Rasio hutang yang digunakan dalam penelitian ini adalah (DER) dimana *debt to asset ratio* menekankan pada peran penting pendanaan hutang bagi perusahaan dengan menunjukkan persentase aset perusahaan yang didukung oleh pendanaan hutang. Van Horn dan Wachowicz (2005: 210) menyebutkan semakin tinggi *debt to asset ratio*, semakin besar risiko keuangannya, semakin rendah rasio ini maka akan semakin rendah risiko keuangannya. Karena semakin besar resiko yang dihadapi oleh perusahaan maka ketidak pastian untuk menghasilkan laba dimasa depan juga meningkat. Hal ini bisa disebabkan karena pada tingkat profitabilitas yang rendah, perusahaan menggunakan hutang untuk membiayai operasional, sebaliknya pada tingkat profitabilitas yang tinggi, perusahaan mengurangi penggunaan utang.

Peningkatan hutang pada gilirannya akan mempengaruhi besar kecilnya laba bersih yang tersedia bagi para pemegang saham termasuk dividen yang akan diterima, karena kewajiban tersebut lebih diprioritaskan dari pada pembagian dividen. Jika beban hutang semakin tinggi, maka kemampuan perusahaan untuk membagi dividen akan semakin rendah, sehingga DER mempunyai pengaruh negatif. Apabila perusahaan menggunakan hutang yang lebih besar maka akan lebih peka terhadap perubahan rentabilitasnya. Besarnya rentabilitas dipengaruhi juga oleh rasio hutang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar kerangka pemikiran sebagai berikut:





Gambar 2.1 : Skema Kerangka Pemikiran

Gambar 2.1 : Skema Kerangka Pemikiran

2.4 Hipotesis

Hipotesis adalah gambaran atau pandangan sementara terhadap jawaban atas permasalahan yang dikaji. Jawaban sementara ini masih bersifat praduga karena harus di buktikan terlebih dahulu kebenarannya melalui suatu penelitian yang menggunakan analisis tertentu. Sugiyono (2017:89) menyatakan bahwa hipotesis merupakan jawaban sementara atas rumusan masalah penelitian. Dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan hanya berlandasan pada teori yang relevan, belum diuji berdasarkan pada fakta-fakta empiris.

Berdasarkan perumusan masalah dan landasan teori yang telah diuraikan pada kerangka pemikiran, maka peneliti mencoba merumuskan suatu hipotesis penelitian yaitu:

H_1 : Rasio Hutang berpengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Desain penelitian atau rancangan suatu penelitian harus memiliki enam aspek sebagaimana diungkapkan oleh Sekaran & Bougie (2017:52), yaitu terdiri dari sifat studi, jenis investigasi, tingkat intervensi peneliti, situasi studi, unit analisis, dan horizon waktu. Penelitian ini mengacu pada rancangan penelitian yang telah dikemukakan oleh Sekaran & Bougie (2017:52) tersebut dengan berpedoman pada aspek yang harus terpenuhi. Masing-masing aspek dijelaskan sebagai berikut:

1) Sifat Studi

Sifat studi dalam penelitian ini adalah pengujian hipotesis. Studi yang termasuk dalam pengujian hipotesis biasanya bersifat menjelaskan hubungan tertentu, atau menentukan perbedaan antar kelompok atau kebebasan dua atau lebih faktor dalam suatu situasi (Sekaran & Bougie, 2017:62). Pengujian hipotesis yang dilakukan adalah menguji variabel bebas yaitu, rasio hutang terhadap variabel tidak bebas yaitu rentabilitas.

2) Jenis Investigasi

Penelitian ini ingin menentukan penyebab atas permasalahan yang terjadi. Jenis investigasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi kausal. Studi kausal adalah studi dimana peneliti ingin menemukan penyebab satu atau lebih masalah (Sekaran & Bougie, 2017:64). Masalah yang terjadi dalam penelitian ini adalah rasio hutang terhadap rentabilitas. Rentabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* berpotensi dipengaruhi oleh rasio hutang.

3) Tingkat Intervensi Peneliti terhadap Studi

Tingkat intervensi peneliti dalam penelitian ini adalah intervensi minimal. Peneliti tidak ikut mempengaruhi rentabilitas perusahaan *property* dan *real estate* serta peneliti melakukan penelitiannya tanpa mengintervensi aktivitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2018 s/d 2020. Oleh karena itu, tingkat intervensi peneliti rendah. Peneliti hanya mengumpulkan data yang berupa laporan keuangan yang telah diaudit, dan selanjutnya menganalisis data tersebut.

4) Situasi Studi

Situasi studi dalam penelitian ini adalah tidak diatur. Peneliti ingin mengetahui rasio hutang terhadap rentabilitas perusahaan tanpa intervensi peneliti terhadap sumber data di lapangan. Oleh karenanya situasi studi berjalan dengan normal tanpa ada desakan atau pengaturan dari peneliti terhadap data-data di lapangan.

5) Unit Analisis

Unit analisis merujuk pada tingkat kesatuan data yang dikumpulkan selama tahap analisis data selanjutnya (Sekaran & Bougie, 2017:73). Unit analisis dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*. Kesatuan data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data laporan keuangan perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

6) Horizon Waktu

Horizon waktu dalam penelitian ini adalah studi *one shot* atau *cross sectional* dengan periode pengamatan tahun 2018–2020. Studi yang mengumpulkan data hanya sekali periode, baik harian, mingguan, maupun bulanan

disebut studi dengan horizon waktu *one shot* atau *cross sectional* (Sekaran & Bougie, 2017:77). Data yang dikumpulkan hanya sekali periode yang dimaksud dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* dan komponen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya karena data tersebut berseri dari tahun 2018–2020 dan memiliki beberapa sub, maka horizon waktu dalam penelitian ini disebut data panel, yaitu gabungan dari data *time series* dan data *cross sectional*.

3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi mengacu pada keseluruhan kelompok orang, kejadian atau hal minat yang ingin peneliti investigasi (Sekaran & Bougie, 2017:21). Atau dengan kata lain populasi adalah kumpulan dari keseluruhan pengukuran, objek atau individu yang sedang dikaji dan tidak terbatas pada sekelompok orang-orang. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018–2020 berjumlah 57 pengamatan. Secara ringkas, populasi dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1
Kriteria Populasi Penelitian

No	Uraian	Tahun			Jumlah
		2018	2019	2020	
1	Jumlah Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI 2018 - 2020	56	66	79	201
2	Perusahaan yang tidak lengkap memiliki laporan keuangan 31 Des	(2)	(5)	(9)	(16)
3	Perusahaan yang mengalami kerugian 2018 – 2020	(28)	(45)	(55)	(128)
	Total	26	16	15	57

Sumber : data diolah (2022)

Berdasarkan Tabel 3.1 terlihat jumlah populasi penelitian berjumlah 57 pengamatan. Selanjutnya 57 pengamatan ini akan diolah datanya untuk menguji hipotesis penelitian. Hasil dari pengujian hipotesis tersebut akan menjawab rumusan masalah penelitian. Sampel dalam penelitian ini adalah memasukkan semua populasi menjadi sampel, sehingga disebut teknik pengambilan sampel jenuh (*sensus*). Nama – nama perusahaan yang menjadi pengamatan dapat dilihat pada Lampiran 1.

3.3 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui sumber yang sudah ada dan tidak perlu lagi dikumpulkan dari responden langsung. Menurut Sekaran & Bougie (2017:77). Data tersebut seperti buletin statistik, publikasi pemerintah dan informasi lain yang dipublikasikan disebut data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang telah diaudit. Laporan tersebut yaitu laporan laba rugi dan laporan posisi keuangan.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan cara dokumentasi, yaitu mengumpulkan data yang telah tersedia pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Data dikumpulkan dengan cara mengunduh dari situs resmi BEI yaitu di <http://www.idx.co.id/>. Di situs tersebut masuk ke menu perusahaan tercatat, kemudian sub menu laporan keuangan dan tahunan, kemudian langsung mengisi *form* untuk mengunduh laporan keuangan perusahaan yang diinginkan.

3.4 Definisi dan Operasionalisasi Variabel

Penelitian ini menggunakan dua variabel, yaitu terdiri dari satu variabel dependent dan satu variabel independent. Variabel dependent dalam penelitian ini adalah rentabilitas dan variabel independent dalam penelitian ini adalah rasio hutang.

3.4.1 Variabel Dependent (Y)

Variabel dependen adalah variabel terikat adalah variable yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variable bebas (Sugiyono, 2017:39). Dalam penelitian ini yang menjadi variabel tidak bebas adalah rentabilitas. Rentabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan (I Made Sudana 2016:103). Rentabilitas ekonomi sering pula dimaksudkan sebagai kemampuan suatu perusahaan dengan seluruh modal yang bekerja di dalamnya untuk menghasilkan laba. Pengukuran Rentabilitas bertujuan untuk mengukur tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan operasional perusahaan. Rentabilitas tentunya harus di optimalkan karena dengan alah satu ukuran utama keberhasilan suatu perusahaan dalam mengelola usahanya adalah tingkat rentabilitasnya. Dimana kemampuan rentabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan semua modal yang bekerja di dalamnya. Dalam penelitian ini rentabilitas diukur dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA). ROA adalah rasio yang membandingkan laba bersih setelah pajak terhadap total aset. ROA digunakan untuk menghitung tingkat efisiensi manajemen perusahaan melalui penggunaan asetnya.

Menurut I Made Sudana (2016:103) rentabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan, rumus untuk mengukur (ROA) adalah sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}}$$

3.4.2 Variabel Independent (X)

Variabel independent atau variabel bebas merupakan variabel yang dapat mempengaruhi variabel yang memiliki hubungan positif maupun negatif (Kuncoro, 2014:12). Dalam penelitian ini, yang menjadi variabel bebas adalah rasio hutang.

3.4.2.1 Rasio Hutang

Menurut Kasmir (2017:112) untuk menghitung rasio hutang dapat dihitung dengan *Debt to Asset Ratio* (DER). DER merupakan rasio yang digunakan untuk melihat seberapa besar ekuitas perusahaan yang didanai oleh hutang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan ekuitas.

Rasio ini menunjukkan komposisi dari total pinjaman (hutang) terhadap total modal yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi total hutang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap kreditur. Jika rasio hutang (DER) tinggi maka perusahaan akan mendapatkan resiko

yang tinggi juga. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka rasio hutang dalam penelitian ini diukur dengan rumus:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Tabel 3.2
Rincian Operasional Variabel

No	Variabel	Definisi	Pengukuran	Skala
1	Rentabilitas (Y)	Menurut I Made Sudana (2016:103) rentabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan	$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}}$	Rasio
2	Rasio Hutang (X)	Menurut Kasmir (2017:112) DER merupakan rasio yang digunakan untuk melihat seberapa besar ekuitas perusahaan yang didanai oleh hutang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan ekuitas. secara keseluruhan.	$\text{DER} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio

Sumber data : Data diolah Tahun 2022

3. 5 Teknik Analisis Data

Data yang sudah dikumpulkan kemudian dikelompokan sesuai dengan kebutuhan, selanjutnya disusun dalam suatu pembahasan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear sederhana. Penulis menganalisis data yang diperoleh dan menghubungkannya dengan teori-teori

terkait. Saat menganalisis data, peneliti menggunakan bantuan *Software Statistical Package for the Social Science (SPSS)* versi 23.0.

Untuk mengukur pengaruh rasio hutang terhadap rentabilitas, dalam penelitian ini digunakan regresi linear sederhana. Analisis data tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta X + e$$

Keterangan :

Y	= Rentabilitas
X	= Rasio Hutang
α	= Konstanta (intercept)
β	= Koefisien Regresi
e	= <i>Epsilon (error term)</i>

3.6 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan penyusunan alternatif jawaban untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian. Rancangan tersebut dinyatakan dalam hipotesis alternatif (H_a), yaitu:

H_a : Rasio hutang berpengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan

Property dan Real Estate tahun 2018-2020.

Menentukan Hipotesis nol (H_0) dan Hipotesis alternatif (H_a) sebagai berikut:

- H_{01} : $\beta_1=0$; Rasio Hutang tidak berpengaruh signifikan terhadap Rentabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate*
- H_{01} : $\beta_1 \neq 0$; Rasio Hutang berpengaruh signifikan terhadap Rentabilitas pada perusahaan *Property dan Real Estate*

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, populasi yang diambil merupakan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2018-2020. Penelitian dilakukan dengan menggunakan laporan tahunan (*annual report*) di BEI. Hal ini dilakukan karena laporan tahunan perusahaan menyajikan berbagai macam informasi yang lengkap dan mendetail terkait dengan perusahaan termasuk didalamnya laporan keuangan auditan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI. Selain itu, penelitian ini mengambil data pada BEI yang memiliki data yang lengkap dan telah terorganisasi dengan baik.

Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange* (IDX) merupakan bursa hasil penggabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dengan Bursa Efek Surabaya (BES). Demi efektivitas operasional dan transaksi, pemerintah memutuskan untuk menggabung Bursa Efek Jakarta sebagai pasar saham dengan Bursa Efek Surabaya sebagai pasar obligasi dan derivatif. Bursa hasil penggabungan ini mulai beroperasi pada 1 Desember 2007.

Penelitian ini mengambil sampel perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI. Produk yang dihasilkan dari industri *real estate dan property* sangatlah beragam. Produk tersebut berupa perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa *mall*, *plaza*, atau *trade center*. Perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan gedung perkantoran (*office building*) termasuk dalam *landed*

property. Sedangkan mall, plaza, atau *trade center* termasuk dalam *commercial building*.

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020. Subjek penelitiannya adalah laporan keuangan auditan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang datanya diambil langsung dari website Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id dan dari website masing-masing perusahaan. Pemilihan sampel dalam penelitian ini adalah memasukkan semua populasi menjadi sample, sehingga disebut teknik pengambilan sampel jenuh (*sensus*). Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan-perusahaan yang masuk dalam perusahaan *Property* dan *Real Estate* selama 3 tahun, dari 79 perusahaan yang masuk dalam indeks *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2018-2020 hanya 57 perusahaan yang menjadi pengamatan penelitian ini.

4.2 Deskripsi Variabel Penelitian

Statistik deskriptif merupakan langkah awal yang dilakukan dalam pengujian variabel. Statistik ini digunakan untuk melihat keseluruhan sampel yang telah dikumpulkan dan untuk memberikan gambaran dari suatu data yang dilihat dari nilai maksimum, minimum, mean, dan standar deviasi (SD) dari variabel penelitian (Ghozali, 2018).

Nilai maksimum menggambarkan nilai terbesar dari hasil pengolahan sampel, nilai minimum merupakan nilai terkecil yang berasal dari hasil analisis data, mean adalah nilai rata-rata yang menggambarkan jumlah data dibandingkan dengan banyaknya data dari masing-masing variabel, sedangkan standar deviasi

adalah hasil pengukuran yang menjelaskan penyebaran distribusi atau variabilitas yang ada pada data. Berikut adalah hasil statistik deskriptif perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 dapat dilihat pada Tabel 4.1

Tabel 4.1
Hasil Statistik Deskriptif
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Rasio Hutang	57	,050	640,030	45,73158	131,770740
Rentabilitas	57	,004	105,830	14,56472	28,025229
Valid N (listwise)	57				

Sumber : Data diolah (2022)

Berdasarkan Tabel 4.1 nilai rata-rata atau mean dari rasio hutang yaitu sebesar 45,73158. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018-2020 perusahaan sektor *property* dan *real estate* memiliki rasio hutang rata-rata 45,73158 kali atau sebesar 45,73%. Nilai minimum rasio hutang yaitu sebesar 0,050. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018-2020, perusahaan sektor *property* dan *real estate* yaitu Metropolitan Land Tbk (MTLA) ditahun 2018 pernah memiliki rasio hutang paling rendah 0,050 kali atau sebesar 0,05%. Selain nilai rata-rata dan nilai minimum, ada juga nilai maksimum yaitu sebesar 640,030. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018 - 2020, perusahaan sektor *property* dan *real estate* yaitu Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) ditahun 2018 pernah memiliki rasio hutang paling tinggi 640,030 kali atau sebesar 640,03%.

Berdasarkan Tabel 4.1 nilai rata-rata rentabilitas atau mean yaitu sebesar 14,56472. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018-2020 perusahaan

property dan *real estate* mengalami rentabilitas dengan rata-rata 14,56472 kali atau sebesar 14,56472% dari rentabilitas perusahaan total. Nilai minimum rentabilitas perusahaan yaitu sebesar 0,004. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018-2020, perusahaan sektor *property* dan *real estate* melakukan rentabilitas perusahaan paling rendah 0,004 kali atau 0,004% dari rentabilitas perusahaan total pada perusahaan Intiland Development Tbk (DILD) tahun 2018. Selain nilai rata-rata dan nilai minimum, ada juga nilai maksimum. Nilai maksimum yaitu sebesar 105,830. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2018- 2020, perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami rentabilitas perusahaan paling tinggi 105,830 kali atau 105,83% dari rentabilitas perusahaan total pada perusahaan Roda Vivatex Tbk (RDTX) tahun 2018.

4.3 Hasil Pengujian Hipotesis

Hasil pengujian hipotesis merupakan jawaban untuk semua rumusan masalah dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan program SPSS (*Statistical Package for the Social Science*). Hasil pengujian hipotesis secara ringkas dapat dilihat pada Tabel. Sedangkan secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 4 Output Pengelolaan data.

Tabel 4.2
Hasil Pengujian Hipotesis

Persamaan $Y = 12,272 + 0,050 X$				+ □
t-value	3,182	1,799		
sig. Value	0,02	0,78		
F-Value / Sig.	3,235 / 0,78 ^b			
R/R2/Adj.R2	0,236 / 0,056 / 0,038			

Sumber : data diolah (2022)

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat hasil pengujian hipotesis yang merupakan jawaban untuk rumusan masalah dalam penelitian ini. Jawaban dari rumusan masalah tersebut akan dipaparkan sebagai berikut :

Hasil Pengujian Hipotesis

$$Y = 12,272 + 0,050X + e$$

Hasil pengujian hipotesis ini merupakan jawaban untuk rumusan masalah. Hasil pengujian hipotesis dalam penelitian ini akan menjawab apakah rasio hutang berpengaruh terhadap rentabilitas.

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta (β) rasio hutang secara berurutan sebesar $12,272 + 0,050$. Nilai tersebut menunjukkan bahwa $12,272 \neq 0$; $+ 0,050 \neq 0$. Hal ini berarti semua nilai koefisien beta tidak sama dengan nol ($\beta_1 \neq 0$). Selanjutnya nilai tersebut dimasukan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka H_{a1} diterima, artinya rasio hutang berpengaruh terhadap rentabilitas.

Berdasarkan persamaan regresi linear sederhana, maka dapat diinterpretasikan bahwa :

- Nilai konstanta sebesar 12,272. Artinya apabila nilai variabel rasio hutang konstan, maka nilai rentabilitas adalah sebesar 12,272.
- Variabel rasio hutang berpengaruh positif terhadap rentabilitas dengan nilai koefisien sebesar $+0,050$. Artinya setiap penambahan variabel rasio hutang sebesar satu satuan, maka rentabilitas juga akan meningkat sebesar $+0,050$ dengan asumsi nilai rasio hutang konstan.

4.4 Pembahasan Hasil Penelitian

4.4.1 Pengaruh Rasio Hutang secara bersama-sama (simultan) terhadap Rentabilitas

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan uji hipotesis, maka rasio hutang secara bersama-sama (simultan) berpengaruh signifikan terhadap rentabilitas pada perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rotua Sidauruk (2017) yang mana menunjukkan hasil bahwa rasio hutang secara bersama-sama (simultan) mempunyai pengaruh terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

4.4.2 Pengaruh Rasio Hutang secara parsial terhadap Rentabilitas

Hasil pengujian hipotesis secara parsial dalam penelitian ini ditentukan dengan melihat nilai koefisien jalur (beta) variabel independen rasio hutang terhadap variabel dependen rentabilitas.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Angel Garcia dkk. (2019), dimana DER secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap *return on assets* (ROA) Hasil penelitian ini sejalan dengan teori menurut Rahmah

Amrita Maulidia, Wayan Cipta & Fridayana Yudiaatmaja (2016) yang menyatakan bahwa leverage berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas.

4.5 Implikasi Hasil Penelitian

Implikasi hasil penelitian ini menekankan pada manfaat nyata hasil penelitian bagi perusahaan untuk menentukan keputusan kebijakan rentabilitas dengan memperhatikan faktor yang mempengaruhi. Terdapat pengaruh rasio hutang terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2018–2020. Teori-teori yang melandasi penelitian ini seperti yang dikemukakan oleh Novia dan Eri (2019) rentabilitas menjelaskan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang bertujuan untuk mengukur tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan operasional perusahaannya. Maka dapat dikatakan semakin tinggi rasio rentabilitas, maka menggambarkan semakin baik kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan tersebut.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa rasio hutang memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap rentabilitas perusahaan. Hasil penelitian tersebut mengindikasikan bahwa, rasio hutang suatu perusahaan dapat dipengaruhi oleh kemampuan laba suatu perusahaan. Menurut Warsono (2003), rasio DER menunjukkan hubungan antara jumlah total kewajiban dengan jumlah modal sendiri yang diberikan oleh pemilik perusahaan. ini untuk mengetahui berapa banyak hutang yang dimiliki oleh perusahaan dibandingkan dengan asetnya. Semakin tinggi rasionya, semakin besar pula risiko yang terkait dengan operasional perusahaan.

4.6 Koefisien Determinasi

Tabel 4.3
Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,236 ^a	,056	,038	27,482132	1,388

a. Predictors: (Constant), Rasio Hutang

b. Dependent Variable: Rentabilitas

Sumber : Data diolah (2022)

Koefisien determinasi berfungsi untuk melihat kontribusi rasio hutang terhadap rentabilitas. Berdasarkan Tabel 4.2 nilai R Square sebesar 0,236. Nilai tersebut menunjukkan bahwa kontribusi rasio hutang rentabilitas yaitu sebesar 2,36% ($0,236 \times 100\%$). Sedangkan sisanya yaitu sebesar 97,64% ($100\% - 2,36\%$) dipengaruhi oleh variabel bebas lain di luar penelitian ini.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dijelaskan tentang pengaruh rasio hutang terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Rasio Hutang secara simultan berpengaruh positif terhadap rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Perusahaan dalam mengambil keputusan pendanaan berupa hutang sebaiknya mempertimbangkan faktor-faktor yang signifikan yang mempengaruhi rasio hutang itu sendiri seperti rentabilitas yang dibahas dalam penelitian ini.
2. Penelitian ini hanya dilakukan pada industri *property* dan *real estate* saja. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian pada industri lain yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk penelitian selanjutnya disarankan agar menambah beberapa variabel bebas lainnya yang berpotensi berpengaruh besar terhadap rentabilitas perusahaan.
4. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah waktu penelitian sehingga akan diperoleh hasil penelitian yang lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Angel Garcia, Yuni, Lisa, Calvin, Silvana, dan Mahmuddin Syah. (2019). Pengaruh Likuiditas, *Leverage*, dan Aktivitas terhadap Rentabilitas pada Perusahaan Otomotif yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal akuntansi*, Vol. 3, No. 2, ISSN: 2548-9224.
- Ajeng Wind. (2014). *Buku Saku Akuntansi*. Cetakan 1. Jakarta: Laskar Aksar
- Aswia, Yulia Tri Kusumawati. (2020). Pengaruh *Quick Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Rentabilitas pada Perusahaan Farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Univesitas Muhammadiyah Kalimantan Timur*. Samarinda. Vol. 1. No. 2. ISSN: 2721-5727
- Bambang Riyanto. (2016). *Dasar – Dasar Pembelanjaan Perusahaan Edisi Ketujuh*, BPFE-UGM, Yogyakarta.
- Bursa efek indonesia. (n.d.). Laporan keuangan. Idx.co.id.
- Edy Surtisno. (2018). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta:Kencana
- Fahmi, Irham. (2012). “Analisis Laporan Keuangan.”, Bandung: alfabeta
- Ghozali, dan Imam. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariat Dengan Program SPSS*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Hanafi, Mamduh M, dan Halim, Abdul. 2003. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: AMP-YKPN
- Harahap, Sofyan Safri. (2010). *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Rajawali Persada. Jakarta.
- Hery, S.E., M. Si, (2015). *Analisis Laporan Keuangan. Pendekatan Rasio Keuangan*. Cetakan kesatu. Yogyakarta: CAPS.
- I Made Sudana. (2016). “Manajemen Keuangan Teori dan Praktik”. Malang: Airlangga University Press.
- Kasmir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kuncoro Mudrajad. (2014). *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Erlangga: Jakarta

- Muhammad Adi Kurniawan. (2015). Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return On Assets* terhadap Rentabilitas Modal Sendiri pada perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. Naskah Publikasi. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Munawir. (2014). Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta; Liberty
- Nurul Fadilah, Echsana, dan Ecaliyati Amaniyah. (2017). Pengaruh *quick ratio*, *inventory turnover*, dan *debt to equity ratio* terhadap Rentabilitas pada perusahaan Kabel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Universitas Trunojoyo Madura. Vol. 11. No. 1.
- Ratih Gayatri Astagfirli. (2013). Pengaruh perputaran modal kerja, perputaran total aset dan rasio hutang terhadap Rentabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. E-Jurnal Universitas Maritim Raja Ali Haji. Tanjung pinang.
- Riyanto, Bambang. (2016). Dasar – Dasar Pembelanjaan Perusahaan. Edisi Ketujuh. Yogyakarta:BPFE.
- Rotua Sidauruk, Darwin, Jubi, dan Ady Indrawan. (2017). Pengaruh likuiditas dan *leverage* terhadap rentabilitas. Perusahaan sub sektor tekstil dan garmen. E-Jurnal Akuntansi, Vol. 3, No.2, ISSN: 2502-4574.
- Sartono, A. (2018). Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi (4th ed.). BPFE.
- Sekaran, Uma dan Roger Bougie. (2017), Metode Penelitian untuk Bisnis: Pendekatan Pengembangan-Keahlian, Edisi 6, Buku 2, Salemba Empat, Jakarta Selatan 12610.
- Sugiyono. (2017). Metodologi Penelitian Kuantitatif dan R&D. Bandung: CV. Alfabeta

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Lampiran 1. Nama-nama Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Menjadi Pengamatan Penelitian

No	Nama Perusahaan	Kode	Tahun
1	Armidian Karyatama Tbk	ARMY	2018
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	
3	Intiland Development Tbk	DILD	
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	
5	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	
8	Roda Vivatex Tbk	RDTX	
9	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	
10	Summarecon Agung Tbk	SMRA	
11	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	
12	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	
13	Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	
14	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	
15	Aksara Global Development Tbk	GAMA	
16	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD	
17	Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA	
18	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	
19	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	
20	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	
21	Hanson International Tbk	MYRX	
22	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	
23	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	
24	Pollux Properti Indonesia Tbk.	POLL	
25	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS	
26	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	

No	Nama Perusahaan	Kode	Tahun
1	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	2019
2	Intiland Development Tbk	DILD	
3	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	
5	Jaya Real Property Tbk	JRPT	
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	
8	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	
9	Summarecon Agung Tbk	SMRA	
10	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	BAPI	
11	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	
12	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	
13	Maha Properti Indonesia Tbk.	MPRO	
14	City Retail Developments Tbk	NIRO	
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	
16	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	
No	Nama Perusahaan	Kode	Tahun
1	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	2020
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	
3	Intiland Development Tbk	DILD	
4	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	
5	PP Properti Tbk.	PPRO	
6	Roda Vivatex Tbk	RDTX	
7	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	
8	Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	
9	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	
10	Royalindo Investa Wijaya Tbk	INDO	
11	Karya Bersama Anugerah Tbk	KBAG	
12	City Retail Developments Tbk	NIRO	
13	Nusantara Almazia, Tbk.	NZIA	
14	Puri Global Sukses Tbk	PURI	
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	

Lampiran 2, Nilai Rasio Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Nilai Rasio Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2018

No	Nama Perusahaan	Kode	Total Utang	Total Ekuitas	DER
1	Armidian Karyatama Tbk	ARMY	320.723.018.563	1.192.946.647.664	0.27
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	17.644.741	16.644.276	1.06
3	Intiland Development Tbk	DILD	7.699.882.620.129	6.515.652.571.077	1.18
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	3.227.976.940.583	9.414.918.798.240	0.34
5	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	454.440.028.598	1.082.013.561.820	0.42
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	1.755.200	3.438.762.407	0.05
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	9.706.398.758	15.311.681.466	0.63
8	Roda Vivatex Tbk	RDTX	213.066.766.537	2.313.423.014.628	0.09
9	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	606.128.820.887	2.552.513.564.173	0.24
10	Summarecon Agung Tbk	SMRA	14.238.537.503	9.060.704.565	1.57
11	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	541.285.067.978	1.081.013.045.817	0.5
12	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	9.386.147.910	9.551.357.108	0.98
13	Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	439.430.278.694	410.369.422.399	1.07
14	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	265.462.000	675.493.000	0.39
15	Aksara Global Development Tbk	GAMA	272.660.250.727	1.099.691.958.365	0.25
16	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD	488.790.826.773	764.071.329.249	0.64
17	Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA	597.490.070.576	6.893.543.754.696	0.09
18	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	147.470.753.395	538.918.686.941	0.27
19	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	24.336.392	24.747.068	0.98
20	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	783.095.982	5.308.226.825	0.15
21	Hanson International Tbk	MYRX	3.700.746.491.765	7.924.440.371.212	0.47
22	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	405.042.815.008	3.847.663.658.030	0.1
23	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	3.811.773.076	1.232.152.528	3.09
24	Pollux Properti Indonesia Tbk.	POLL	2.801.915.455.180	2.122.311.237.069	1.32
25	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS	268.758.850.964	629.209.176.674	0.43
26	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	500.531.557.980	1.862.866.358.177	0.27

Nilai Rasio Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2019

No	Nama Perusahaan	Kode	Total Utang	Total Ekuitas	DER
1	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	20.897.343.170.602	33.547.505.881.845	0.66
2	Intiland Development Tbk	DILD	7.542.625.380.504	7.234.870.912.135	1.04
3	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	1.121.231.243.313	6.495.739.786.307	0.17
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	3.423.402.804.653	10.590.770.182.820	0.32
5	Jaya Real Property Tbk	JRPT	3.762.437.184	7.402.497.916	0.51
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	2.257.513	3.849.851	0.57
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	8.860.110.106	17.598.695.271	0.5
8	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	589.477.689.864	2.623.695.416.052	0.22
9	Summarecon Agung Tbk	SMRA	14.990.297.354	9.451.359.922	1.59
10	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	BAPI	173.331.094.812	431.199.109.913	0.4
11	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	227.578.769.522	505.381.669.905	0.45
12	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	1.128.774.113	5.626.779.471	0.2
13	Maha Properti Indonesia Tbk.	MPRO	411.643.774	1.355.722.290	0.3
14	City Retail Developments Tbk	NIRO	1.800.514.797.893	6.438.320.254.622	0.28
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	3.701.033.173	348.864.482.650	0.01
16	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	478.330.428.945	1.883.091.551.246	0.25

Nilai Rasio Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2020

No	Nama Perusahaan	Kode	Total Utang	Total Ekuitas	DER
1	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	19.036.134.922	16.624.399.470	1.14
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	21.797.659.000	17.457.528.000	1.25
3	Intiland Development Tbk	DILD	9.652.623.140.002	6.049.249.422.919	1.6
4	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	1.224.176.089.310	5.528.057.150.794	0.22
5	PP Properti Tbk.	PPRO	14.044.750.475.360	4.544.219.996.632	3.09
6	Roda Vivatex Tbk	RDTX	234.410.089.039	2.736.651.682.675	0.08
7	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	1.853.740.538.891	2.087.923.406.196	0.89
8	Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	208.345.614	591.051.896	0.35
9	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	919.581.439.010	1.206.943.891.304	0.76
10	Royalindo Investa Wijaya Tbk	INDO	2.550.402.145	965.845.990.606	0.002
11	Karya Bersama Anugerah Tbk	KBAG	81.038.905.732	382.452.553.272	0.21
12	City Retail Developments Tbk	NIRO	4.019.064.322.188	6.589.326.198.353	0.61
13	Nusantara Almazia, Tbk.	NZIA	154.875.436.623	508.226.085.512	0.3
14	Puri Global Sukses Tbk	PURI	100.945.547.795	119.405.495.290	0.84
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	2.608.820.964	349.981.407.559	0.01

Lampiran 3, Nilai Rentabilitas Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Nilai Rentabilitas Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2018

No	Nama Perusahaan	Kode	Laba Setelah Pajak	Total Aset	ROA
1	Armidian Karyatama Tbk	ARMY	56.610.183.053	1.513.669.666.232	0,04
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	1.302.702	34.289.017	0,03
3	Intiland Development Tbk	DILD	68.962.241.069	14.215.535.191.206	0,004
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	1.126.657.230.110	13.753.624.738.885	0,08
5	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	50.425.199.916	1.727.361.676.947	0,03
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	507.227.779	5.193.962	97,65
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	2.826.936.213	26.458.805.377	0,11
8	Roda Vivatex Tbk	RDTX	267.384.570.823	2.526.489.781.165	0,1
9	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	85.390.121.403	3.158.642.385.060	0,03
10	Summarecon Agung Tbk	SMRA	690.623.630	23.299.242.068	0,03
11	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	46.221.261.696	1.622.298.113.795	0,02
12	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	970.586.600	20.890.925.564	0,04
13	Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	50.247.119.273	849.799.701.092	0,05
14	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	5.908.000	940.955.000	0,006
15	Aksara Global Development Tbk	GAMA	1.563.776.007	1.372.352.219.092	0,001
16	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD	61.858.876.552	1.252.862.156.022	0,05
17	Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA	214.092.032.349	7.491.033.825.272	0,02
18	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	24.024.729.550	686.389.440.336	0,03
19	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	1.662.685	49.083.460	0,03
20	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	281.176.297	6.091.322.807	0,04
21	Hanson International Tbk	MYRX	148.307.842.375	11.625.186.862.977	0,01
22	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	133.966.017.617	4.252.706.473.038	0,03
23	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	210.958.580	5.043.925.604	0,04
24	Pollux Properti Indonesia Tbk.	POLL	229.070.756.723	4.924.226.692.249	0,05
25	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS	5.403.552.648	897.968.027.638	0,006
26	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	91.678.834.283	2.363.397.916.157	0,04

Nilai Rentabilitas Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2019

No	Nama Perusahaan	Kode	Laba Setelah Pajak	Total Aset	ROA
----	-----------------	------	--------------------	------------	-----

1	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	3.130.076.103.452	54.540.978.397.964	0,05
2	Intiland Development Tbk	DILD	436.709.213.814	14.777.496.292.639	0,03
3	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	1.335.420.919.293	7.616.971.029.620	0,17
4	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	1.289.962.965.315	13.788.227.459.960	0,09
5	Jaya Real Property Tbk	JRPT	1.037.201.837	11.164.935.100	0,09
6	Metropolitan Land Tbk	MTLA	487.622.000	6.107.364	79,84
7	Pakuwon Jati Tbk	PWON	3.239.796.227	26.095.153.343	0,12
8	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	73.368.288.038	3.213.173.105.916	0,02
9	Summarecon Agung Tbk	SMRA	613.020.426	24.441.657.276	0,02
10	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	BAPI	1.819.601.918	604.530.204.725	0,003
11	Trimitra Propertindo Tbk.	LAND	28.762.018.306	732.960.439.427	0,04
12	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	273.191.737	6.755.553.584	0,04
13	Maha Properti Indonesia Tbk.	MPRO	47.304.983	1.767.366.064	0,02
14	City Retail Developments Tbk	NIRO	57.328.617.918	8.238.835.052.515	0,006
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	1.390.968.408	352.565.515.823	0,003
16	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	6.720.443.069	2.361.421.980.191	0,002

No	Nama Perusahaan	Kode	Laba Setelah Pajak	Total Aset	ROA
1	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	99.322.007	30.391.359.956	0,003
2	Ciputra Development Tbk	CTRA	1.370.686	39.255.187	0,03
3	Intiland Development Tbk	DILD	194.106.659.340	15.701.872.562.921	0,01
4	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	1.348.575.384.650	6.752.233.240.104	0,19
5	PP Properti Tbk.	PPRO	106.377.057.578	18.588.970.471.992	0,005
6	Roda Vivatex Tbk	RDTX	236.087.887.526	2.971.061.771.714	0,08
7	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN	99.273.623.486	3.941.663.945.087	0,02
8	Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	16.231.256	799.397.510	0,02
9	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	94.063.094.416	2.126.525.330.314	0,04
10	Royalindo Investa Wijaya Tbk	INDO	48.211.789.935	968.396.392.751	0,05
11	Karya Bersama Anugerah Tbk	KBAG	5.021.130.728	463.491.459.004	0,01
12	City Retail Developments Tbk	NIRO	99.742.524.049	10.608.390.520.541	0,009
13	Nusantara Almazia, Tbk.	NZIA	3.117.040.996	663.378.054.003	0,004
14	Puri Global Sukses Tbk	PURI	7.344.804.055	220.351.043.085	0,03
15	Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL	1.015.059.054	352.590.228.523	0,002

LAMPIRAN 4 : Output Pengelolaan data SPSS

Analisis statistik deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Rasio Hutang	57	,050	640,030	45,73158	131,770740
Rentabilitas	57	,004	105,830	14,56472	28,025229
Valid N (listwise)	57				

REFRESI

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Rasio Hutang ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: Rentabilitas

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,236 ^a	,056	,038	27,482132	1,388

a. Predictors: (Constant), Rasio Hutang

b. Dependent Variable: Rentabilitas

ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	2443,438	1	2443,438	3,235	,078 ^b
Residual	41539,715	55	755,268		
Total	43983,153	56			

a. Dependent Variable: Rentabilitas

b. Predictors: (Constant), Rasio Hutang

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	12,272	3,857		3,182	,002
Rasio Hutang	,050	,028	,236	1,799	,078

a. Dependent Variable: Rentabilitas