

**PENGARUH *DEBT RATIO* TERHADAP
RETURN ON ASSET DAN *RETURN ON EQUITY*
(STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI 2020-2022)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)



**UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT**

Disusun oleh:
ZAHROTUL AMELIA
(20612011016)

**UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS ISLAM RADEN RAHMAT MALANG
2024**

HALAMAN JUDUL

**PENGARUH *DEBT RATIO* TERHADAP
RETURN ON ASSET DAN *RETURN ON EQUITY*
(STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI 2020-2022)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)



**UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT**

Disusun oleh:
ZAHROTUL AMELIA
(20612011016)

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS ISLAM RADEN RAHMAT MALANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Pengaruh *Debt Ratio* terhadap *Return on Asset* dan *Return on Equity* (Studi pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022)

Disusun oleh : Zahrotul Amelia

NIM : 206120110116

Prodi : Manajemen

Konsentrasi : Keuangan

Telah diperiksa dan disetujui untuk dipertahankan di depan tim penguji

Malang, 4 Mei 2024

Mengetahui dan menyetujui.

Kaprodi,



(Adita Nafisa, SE.,MM)
NIDN. 0724068802

Pembimbing,



(Anggulyah Rizqi Amaliyah, S.IK.,MM)
NIDN. 0703099301

UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

TANDA PENGESAHAN

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN MAJELIS PENGUJI SKRIPSI, PROGRAM
STUDI MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS, UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT MALANG:

NAMA : Zahrotul Amelia
NIM : 20612011016
HARI : Kamis
TANGGAL : 06 Juni 2024
JUDUL : Pengaruh Debt Ratio terhadap Return On Asset dan Return On
Equity (Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate 2020 -
2022)

DINYATAKAN LULUS

MAJELIS PENGUJI

Adita Nafisa, S.E., M.M
NIDN. 0724068802

Doni Teguh Wibowo, S.E., M.M
NIDN. 0719098301

Angguliya Rizqi A, S.I.K., M.M
NIDN. 0703099301

MENGESAHKAN,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Islam Raden Rahmat Malang
Dekan,



Dr. M. Yusuf Azwar Anas, S.E., M.M
NIDN. 0713047901

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Panutan dan pintu surgaku Bapak Wasis dan Ibu Ngaisah (Almh). Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun mampu mendidik dan memotivasi serta memberi dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Tentu sujudnya yang selalu menjadi do'a untuk kesuksesan anak-anaknya.
2. Ketiga kakak kandung tersayang saya, Khoirul Umatin, Sri Wahyuni dan Riska Hasanah. Terimakasih selalu mendukung penulis dalam hal apapun, mereka memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan. Namun semangat, dukungan dan motivasi serta meluangkan waktunya untuk menjadi tempat dan pendengar terbaik sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dan terimakasih telah mengantarkan adik bungsunya ini sampai menjadi sarjana.
3. Keluarga tercinta yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih telah menghibur dan memberikan semangat serta dukungan di kehidupan sehari-hari penulis, sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.
4. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Prayogo Ahmad Hidayat. Terimakasih atas dukungan, do'a dan cinta yang telah diberikan, serta meluangkan waktunya untuk menjadi pendengar terbaik penulis sampai akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis.
5. Dan terimakasih untuk semua yang terlibat dan berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini. Teman-teman seperjuangan dalam menempuh pendidikan di Universitas Islam Raden Rahmat Malang, terkhusus Bapak/Ibu Dosen yang telah memandu sampai skripsi ini terselesaikan dengan baik. Terima kasih telah membantu mewujudkan mimpi orang tua penulis.

Semoga Allah SWT memberikan ridho-Nya dan memudahkan jalan dengan arah yang baik aamin

Terimakasih Almamaterku
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi Manajemen
Universitas Islam Raden Rahmat Malang
2024

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi ini dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 yang berbunyi: lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya dan pasal 70 yang berbunyi: lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi atau vokasi sebagaimana dimaksud dan pasal 25 ayat (2) terbukti merupakan merupakan jiplakan dipidana penjara paling lama dua tahun dan atau denda plaing bnayak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Malang, 2024

Yang menyatakan,


Zahrotul Amelia

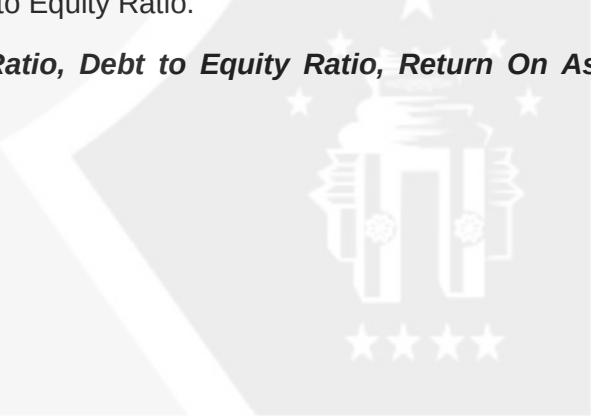
UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

ABSTRAKSI

Zahrotul Amelia. 2024. Pengaruh *Debt Ratio* terhadap *Return On Asset* dan *Return On Equity* (Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2020-2022) (Pembimbing: Anggulyah Rizqi Amaliyah, S.IK.,MM)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Pengaruh Debt Ratio terhadap Return on Asset dan Return on Equity pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2020-2022. Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan metode purposive random sampling, yang menjadikan 16 perusahaan Properti dan Real Estate sebagai subjek penelitian. Analisis data dilakukan dengan teknik analisis kinerja keuangan dan Partial Least Square dan Structural Equation Modeling (PLS-SEM) dengan perangkat lunak statistik SmartPLS-3. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Debt to Asset Ratio berpengaruh signifikan terhadap Debt to Equity Ratio, 2) Debt to Asset Ratio berpengaruh tidak signifikan terhadap Return On Asset, 3) Debt to Asset Ratio berpengaruh signifikan terhadap Return On Equity, 4) Debt to Equity Ratio berpengaruh signifikan terhadap Return On Equity, 5) Return On Equity berpengaruh signifikan terhadap Return On Asset. Kemudian penelitian ini juga menunjukkan bahwa: 6) Debt to Asset Ratio berpengaruh tidak signifikan terhadap Return On Asset melalui Return On Equity, 7) Debt to Equity Ratio berpengaruh signifikan terhadap Return On Asset melalui Return On Equity, 8) Debt to Asset Ratio berpengaruh signifikan terhadap Return On Asset melalui Debt to Equity dan 9) Return On Equity serta Debt to Asset Ratio berpengaruh signifikan terhadap Return On Equity melalui Debt to Equity Ratio.

Kata kunci: *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Asset*, *Return On Equity*



UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

ABSTRACT

Zahrotul Amelia. 2024. *The Effect of Debt Ratio on Return On Asset and Return On Equity (Study on Property and Real Estate Companies listed on the IDX 2020-2022)* (Supervisor: Anggulyah Rizqi Amaliyah, S.IK., MM)

This research aims to determine and analyze the Influence of Debt Ratio on Return on Asset and Return on Equity in Property and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) from 2020 to 2022. To achieve this objective, the research employs a quantitative approach using purposive random sampling method, selecting 16 Property and Real Estate companies as research subjects. Data analysis is conducted using financial performance analysis techniques and Partial Least Square Structural Equation Modeling (PLS-SEM) with the statistical software SmartPLS-3. The research findings indicate that: 1) Debt to Asset Ratio has a significant effect on Debt to Equity Ratio, 2) Debt to Asset Ratio has an insignificant effect on Return On Asset, 3) Debt to Asset Ratio has a significant effect on Return On Equity, 4) Debt to Equity Ratio has a significant effect on Return On Equity, 5) Return On Equity has a significant effect on Return On Asset. Additionally, the research also indicates that: 6) Debt to Asset Ratio has an insignificant effect on Return On Asset through Return On Equity, 7) Debt to Equity Ratio has a significant effect on Return On Asset through Return On Equity, 8) Debt to Asset Ratio has a significant effect on Return On Asset through Debt to Equity, and 9) Return On Equity and Debt to Asset Ratio have a significant effect on Return On Equity through Debt to Equity Ratio.

Keywords: Debt to Asset Ratio, Debt to Equity Ratio, Return On Asset, Return On Equity



UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, kami selaku penyusun pada akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan judul **Pengaruh *Debt Ratio* terhadap *Return On Asset* dan *Return On Equity* (Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2020-2022)**.

Skripsi disusun untuk memenuhi syarat kelulusan pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Raden Rahmat Malang. Selain itu penyusunan Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, tak lepas dari bantuan dan dukungan beberapa pihak, oleh karena itu penyusun menyampaikan penghargaan dan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Imron Rosyadi Hamid, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Raden Rahmat Malang;
2. Bapak M. Yusuf Azwar Anas, SE, MM selaku Ketua Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Bisnis Universitas Islam Raden Rahmat Malang;
3. Ibu Adita Nafisa, S.E., M.M selaku Ketua Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Ilmu Bisnis, sekaligus Dosen Penguji 1 Skripsi di Universitas Islam Raden Rahmat Malang;
4. Ibu Anggulyah Rizqi A, S.I.K., M.M selaku Dosen Wali, sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi di Universitas Islam Raden Rahmat Malang;
5. Bapak Doni Teguh Wibowo, S.E., M.M, selaku Dosen Penguji 2 Skripsi di Universitas Islam Raden Rahmat Malang;
6. Keluarga dan para sahabat yang selalu memberikan dukungan baik secara moril maupun spiritual;
7. Teman-teman seperjuangan angkatan 20-A1 Program Studi Manajemen yang telah berjuang bersama dalam penyusunan Skripsi;

Malang, Januari 2024



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	II
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	III
TANDA PENGESAHAN	IV
HALAMAN PERSEMBAHAN	V
PERNYATAAN ORISINALITAS	VI
ABSTRAKSI	VII
ABSTRACT.....	VIII
KATA PENGANTAR.....	IX
DAFTAR ISI	X
DAFTAR GAMBAR.....	XI
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR LAMPIRAN	XIII
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Kajian Teori.....	15
2.3 Hipotesis Penelitian.....	32
2.4 Kerangka Pemikiran.....	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Rancangan Penelitian	41
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	42
3.3 Variabel Penelitian dan Pengukurannya.....	42
3.4 Populasi dan Sampel	44
3.5 Sumber Data.....	46
3.6 Metode Pengumpulan Data.....	46
3.7 Teknik Analisis Data.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
4.1 Hasil Penelitian	52
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian	66
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	87
5.1 Kesimpulan	87
5.2 Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN	93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Nilai dan Pertumbuhan PDB Sektor Real Estate 2010 – 2021	1
Gambar 2 Kerangka Pemikiran.....	39
Gambar 3 Hasil Uji Path Coefficients dan Specific Coefficients	75



UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	10
Tabel 3. 1 Definisi Operasional	44
Tabel 3. 2 Kriteria Sampel Penelitian	46
Tabel 3. 3 Daftar Sampel	46
Tabel 4. 1 Nilai Debt to Asset Ratio	59
Tabel 4. 2 Nilai <i>Debt to Equity Ratio</i>	61
Tabel 4. 3 Nilai Return On Asset.....	63
Tabel 4. 4 <i>Nilai Return On Equity</i>	65
Tabel 4. 5 Matrix Path Coefficients Direct Effects	67
Tabel 4. 6 Total Indirect Effects	68
Tabel 4. 7 Outer Loading	69
Tabel 4. 8 Matrix R Square dan R Square Adjusted.....	70
Tabel 4. 9 Matrix F Square	71
Tabel 4. 10 Construct Reliability dan Validity	72
Tabel 4. 11 Cross Loadings	72
Tabel 4. 12 Collinearity Statistic (VIF)	73
Tabel 4. 13 Collinearity Statistic (VIF)	73
Tabel 4. 14 Latent Variable Correlations	74
Tabel 4. 15 Path Coefficients	75
Tabel 4. 16 Specific Coefficients.....	75



UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Penelitian	93
Lampiran 2 Nilai Variabel	95
Lampiran 3 Hasil Uji Smart PLS 3	97
Lampiran 4 Kartu Bimbingan	100
Lampiran 5 Curriculum Vitae	101

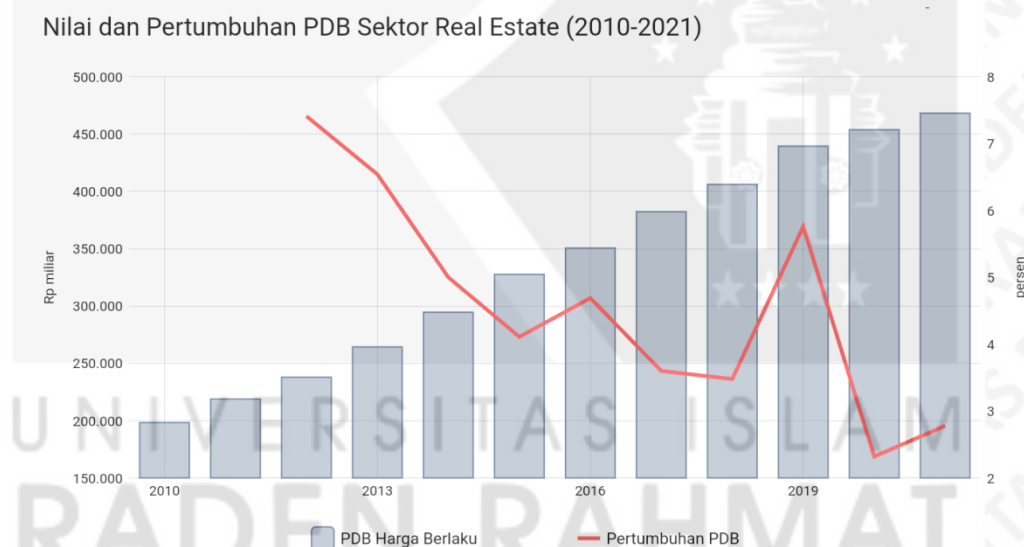


UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri properti dan *real estate* memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara. Di Indonesia sektor ini telah berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir, dan peningkatan tersebut tampak signifikan baik dari perspektif penjual maupun konsumen. Terutama, Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) sektor *real estate* telah menjadi indikator penting dalam menilai kontribusi sektor ini terhadap perekonomian nasional. Pertumbuhan PDB sektor *real estate* menjadi cermin dari dinamika pasar properti investasi dan pembangunan infrastruktur yang telah terjadi di Indonesia. Dengan kontribusi yang konsisten terhadap PDB menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* telah memainkan peran utama dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia. Berikut grafik nilai dan pertumbuhan PDB sektor *real estate* 2010 – 2021:



Gambar 1 Nilai dan Pertumbuhan PDB Sektor Real Estate 2010 – 2021

Sumber: databoks.com

Dilihat dari Gambar 1 diatas Produk Domestik Bruto (PDB) sektor Real Estate atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada 2021. Nilai tersebut porsinya mencapai 2,76% terhadap PDB nasional yang mencapai Rp 16,97 kuadriliun. Jika diukur menurut besaran PDB atas dasar harga konstan (ADHK) 2010, sektor *Real Estate* tumbuh 2,78% menjadi Rp 333,28 triliun pada tahun lalu dibanding tahun sebelumnya. Capaian tersebut lebih baik dibanding tahun sebelumnya yang hanya tumbuh 2,32%, namun masih lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan PDB nasional sebesar 3,69%. Sektor Real Estate menunjukkan tren kenaikan dan mencatat pertumbuhan tertinggi sebesar 7,68% pada 2011. Sedangkan yang 6 terendah terjadi pada 2020 karena terkena dampak pandemi Covid-19. Sebagai informasi, Industri pengolahan masih menjadi penopang PDB nasional dengan kontribusi sebesar 19,25% pada tahun lalu. Diikuti sektor pertanian dengan kontribusi 13,28%, serta sektor perdagangan besar dan eceran sebesar 12,97% (Kusnandar, 2022).

Dari data diatas dapat disimpulkan kondisi industri properti saat ini semakin terpuruk dan ditambah meluasnya pandemi Covid 19. Bisa dikatakan, pukulan besar terhadap bisnis industri properti dan real estate yang tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Hal ini turut memberikan dampak pada pemasukan para pelaku usaha properti. Tak sedikit perusahaan yang melakukan PHK massal bagi karyawannya, hingga terpaksa gulung tikar karena tidak dapat lagi mengatasi cashflow yang terus merugi. Hal ini harus diperhatikan bahwa pasar properti dan *real estate* dapat mengalami perubahan, dan kebijakan perumahan serta faktor-faktor ekonomi lainnya dapat memengaruhi stabilitas dan pertumbuhan sektor properti dan *real estate* di masa depan. Dalam konteks perekonomian yang

dinamis ini, pertanyaan terkait faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja perusahaan properti dan *real estate* menjadi semakin relevan.

Tujuan utama didirikannya perusahaan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Kesejahteraan dapat ditingkatkan melalui kinerja perusahaan yang baik, dimana kinerja perusahaan yang baik berarti sebuah prestasi manajemen dalam mencapai tujuan perusahaan serta merupakan alat ukur keberhasilan untuk menghasilkan laba suatu perusahaan. Salah satu indikator yang digunakan untuk menilai suatu perusahaan telah berjalan dengan baik atau tidak adalah profitabilitas. Menurut (Kasmir, 2019) profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dan memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan, serta ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi.

Profitabilitas menjadi indikator penting dalam bisnis karena dapat menunjukkan efisiensi perusahaan dalam memperoleh laba dan mencerminkan kinerja perusahaan. Salah satu cara untuk mengukur kinerja perusahaan dengan menjadikan profitabilitas sebagai tolak ukur adalah melalui *Return on Asset* (ROA), yang mengukur efisiensi penggunaan seluruh aset perusahaan dalam menghasilkan laba dan *Return on Equity* (ROE), yang mengukur efisiensi penggunaan ekuitas dalam menghasilkan laba. Hal tersebut dapat dijadikan bahan pertimbangan investor dalam menanamkan sahamnya pada suatu perusahaan. Apabila suatu perusahaan memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi terhadap pengembalian saham, maka investor pun akan memilih perusahaan tersebut dalam menanamkan sahamnya (Gunardi et al., 2023).

Investor dalam menginvestasikan dananya akan memperhatikan solvabilitas sebuah perusahaan, yang mengacu pada kemampuan

perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya dan memperoleh modaln dapat mendelegasikan sumber daya keuangan dari dalam perusahaan, seperti depresiasi dan laba ditahan. Selain itu, perusahaan juga dapat mempperoleh sumber pendanaan di luar perusahaan, misalnya dengan menerbitkan utang dan saham. Pada dasarnya solvabilitas dalam forex dan pasar saham merupakan penggunaan dana pinjaman dengan tujuan untuk meningkatkan potensi imbal hasil (*return*) dari sebuah investasi keuangan (Mulyadi et al., 2022).

Penggunaan dan pengelolaan solvabilitas tercermin dalam struktur modal perusahaan, yang merupakan perbandingan antara modal pinjaman (utang) dan ekuitas. Salah satau indikator dari pengukuran solvabilitas perusahaan adalah melalui *Debt to Equity Ratio* (DER yang mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan hutang dibandingkan dengan ekuitasnya. DER yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan lebih bergantung pada modal pinjaman, sedangkan DER yang rendah megindikasikan bahwa perusahaan lebih mengandalkan modal sendiri untuk mendanai kegiatan operasionalnya. Di sisi lain, terdapat juga *Debt to Asset Ratio* (DAR), yang mengukur seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh utang. DAR yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan utang untuk mendanai sebagian besar asetnya. Oleh karena itu, keputusan dalam penggunaan hutang yang tinggi dikhawatirkan akan terjadi penurunan laba yang diperoleh perusahaan dan menjadi tolak ukur investor untuk menilai dalam menanamkan modalnya pada perusahaan. Artinya, nilai solvabilitas yang tinggi akan menggambarkan investasi yang dilakukan memiliki resiko besar, sedangkan solvabilitas yang kecil akan mengindikasikan investasi yang dilakukan memiliki resiko yang kecil juga (Dewantari et al., 2019).

Beberapa peneliti terdahulu yang meneliti terkait pengaruh rasio solvabilitas terhadap profitabilitas pada sektor properti dan *real estate*, di antaranya penelitian yang telah dilakukan oleh Septiyani et al., 2020 menunjukkan bahwa variabel solvabilitas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada sektor properti dan *real estate*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Rohendi & Sudradjat, 2022 bahwa variabel solvabilitas tidak berpengaruh atau berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Adapun dalam penelitian Sormin et al., 2023 variabel solvabilitas juga tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada sektor properti dan *real estate*.

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian terdahulu adanya ketidakkonsistenan mengenai Pengaruh Solvabilitas terhadap Profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate*, menjadi dasar motivasi peneliti untuk memasukkan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang merupakan indikator pengukuran solvabilitas sebagai variabel independen. Pada indikator pengukuran profitabilitas peneliti memasukkan *Return on Asset* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) sebagai variabel dependen, serta menjadikannya kebaruan dalam penelitian ini.

Penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang kompleks antara solvabilitas dan profitabilitas. Sementara solvabilitas yang tinggi dapat menandakan keamanan finansial perusahaan, namun terlalu banyak ketergantungan pada utang juga dapat meningkatkan risiko keuangan dan membatasi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang optimal. Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana solvabilitas yang tepat dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan properti dan *real estate*, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dengan mengkaji hubungan pengaruh solvabilitas terhadap profitabilitas dalam konteks industri properti dan *real estate* masih memerlukan penelitian lebih lanjut. Berdasarkan latar belakang masalah dan ketidakkonsistenan hasil dari penelitian terdahulu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta membahas masalah tersebut dengan solvabilitas yang diproyeksikan oleh DAR dan DER dengan Profitabilitas diproyeksikan oleh ROA dan ROE sebagai variabel dalam rangka menyusun skripsi dengan judul **“Pengaruh *Debt Ratio* terhadap *Return on Asset* dan *Return on Equity* (Studi pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022)”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Debt to Equity Ratio* (DER) pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022 ?
- 2) Bagaimana pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022 ?
- 3) Bagaimana pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Equity* (ROE) pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022 ?
- 4) Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return on Equity* (ROE) pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022?

- 5) Bagaimana pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Debt to Equity Ratio* (DER) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Asset* (ROA) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Equity* (ROE) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 4) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return on Equity* (ROE) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 5) Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Return on Asset* (ROA) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 6) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Asset* (ROA) melalui *Return on Equity* (ROE) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.

- 7) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return on Asset* (ROA) melalui *Return on Equity* (ROE) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 8) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Asset* (ROA) melalui *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return on Equity* (ROE) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.
- 9) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Equity* (ROE) melalui *Debt to Equity Ratio* (DER) Perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, termasuk untuk peneliti selanjutnya, praktisi, maupun akademisi.

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan, pemahaman, dan keterampilan dalam bidang manajemen, terutama terkait dengan teori yang dibahas terutama dalam rasio keuangan.

B. Manfaat Praktisi

1) Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan lebih kepada peneliti sehingga dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh selama menempuh pendidikan sarjana di Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Raden Rahmat Malang.

2) Akademisi

Penelitian ini dapat digunakan oleh akademisi sebagai informasi untuk mengambil keputusan dalam membeli dan menjual saham melalui analisis faktor-faktor seperti solvabilitas, yang mempengaruhi profitabilitas. Hal ini memungkinkan mereka untuk mengevaluasi dan menentukan secara lebih terencana perusahaan yang akan mendatangkan keuntungan masa depan ke dalam portofolionya.



UNIVERSITAS ISLAM
RADEN RAHMAT