

Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2024

Intan Widia Pratiwi^{1*}, Lady Diana Warpindyastuti¹, Dwi Puji Hastuti¹

¹Universitas Bina Sarana Informatika, Jakarta, Indonesia

Email Korespondensi: *intanwidiaprtiwi9@email.com

Informasi Artikel

Submitted : 03-06-2026

Accepted : 19-06-2026

Published : 30-06-2026

Keywords:

Indonesia Stock Exchange,
Debt-to-Asset Ratio,
Property and Real Estate
Sector, Total Asset
Turnover, Return on Assets

Abstract

The property and real estate sector play a strategic role in supporting Indonesia's economic growth. However, its performance tends to fluctuate due to various factors, including economic conditions, inflation, interest rates, and the impact of the COVID-19 pandemic, all of which affect corporate profitability. This study aims to analyze the effect of Debt to Asset Ratio (DAR) and Total Asset Turnover (TATO) on Return on Assets (ROA) in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020-2024 period. This research employs a quantitative approach using secondary data obtained from companies' financial statements and relevant literature sources. The population consisted of 92 companies, with a sample of 23 companies selected through purposive sampling. Data analysis was conducted using multiple linear regression and hypothesis testing with SPSS version 26. The results indicate that, partially, DAR has a negative and significant effect on ROA, with a t-value of -4.344 and a significance value of 0.000, while TATO has a positive and significant effect on ROA, with a t-value of 2.091 and a significance value of 0.039. Simultaneously, DAR and TATO have a significant effect on ROA, with an F-value of 12.543 and a significance value of 0.000. The coefficient of determination (R^2) value of 0.183 indicates that DAR and TATO are able to explain 18.3% of the variation in ROA, while the remaining 81.7% is influenced by other factors not included in the research model.

Abstrak

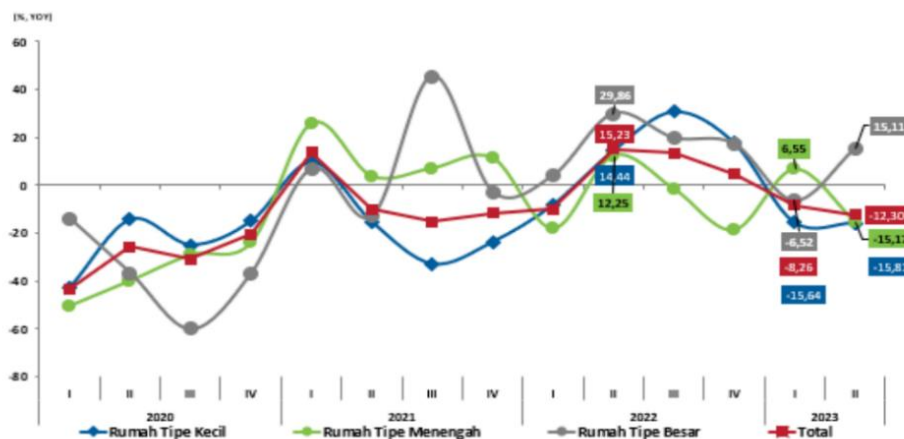
Sektor properti dan *real estate* memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi Indonesia, namun kinerjanya cenderung mengalami perubahan yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, inflasi, tingkat suku bunga, serta dampak pandemi COVID-19 yang memengaruhi profitabilitas perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan dan berbagai sumber literatur yang relevan. Populasi penelitian berjumlah 92 perusahaan, dengan sampel sebanyak 23 perusahaan yang ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*. Analisis data dilakukan melalui regresi linear berganda dan pengujian hipotesis menggunakan SPSS versi 26. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial DAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA dengan nilai t hitung sebesar -4,344 dan signifikansi 0,000, sedangkan TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA dengan nilai t hitung sebesar 2,091 dan signifikansi 0,039. Secara simultan, DAR dan TATO berpengaruh signifikan terhadap ROA dengan nilai F hitung sebesar 12,543 dan signifikansi 0,000. Nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,183 menunjukkan bahwa DAR dan TATO mampu menjelaskan variasi ROA sebesar 18,3%, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian.

Kata Kunci: Bursa Efek Indonesia, *Debt to Asset Ratio*, Sektor Properti dan *Real Estate*, *Total Asset Turnover*, *Return on Assets*

1. PENDAHULUAN

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki peran strategis dalam menunjang pertumbuhan ekonomi Indonesia. Berdasarkan informasi dari Antara tahun 2024, realisasi investasi pada sektor properti sepanjang tahun 2024 mencapai Rp122,9 triliun atau sekitar 7,2% dari total investasi nasional sebesar Rp1.714,2 triliun dan dalam kurun waktu lima tahun terakhir, sektor ini secara rata-rata menyumbang sebesar 9,33% terhadap total investasi nasional (Zhafira, 2025). Besarnya kontribusi tersebut menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* memiliki peran penting dalam mendorong pembangunan ekonomi, penyediaan lapangan kerja, serta peningkatan investasi di Indonesia.

Kinerja sektor properti tidak selalu berada dalam kondisi stabil, melainkan cenderung mengalami fluktuasi yang dipicu oleh beragam faktor dari luar perusahaan, seperti perubahan tingkat bunga, laju inflasi, serta dinamika perekonomian global yang berdampak pada daya beli masyarakat dan permintaan terhadap properti (Wiguna et al., 2026). Selain itu, ketidakpastian ekonomi juga turut memengaruhi kondisi finansial perusahaan, terutama dalam hal memperoleh keuntungan. Kondisi ini semakin terlihat pada periode 2019-2023, ketika pandemi Covid-19 menimbulkan dampak yang cukup besar terhadap sektor properti melalui penurunan daya beli masyarakat dan terganggunya aktivitas ekonomi.



Gambar 1. Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , YOY)

Sumber: (Bank Indonesia, 2023)

Berdasarkan data penjualan rumah, penjualan rumah turun tajam pada tahun 2020 hingga mencapai -60%. Tahun 2021 terjadi pemulihan cukup besar, yakni sebesar 45% pada rumah tipe besar dan 25% pada rumah tipe menengah. Pada tahun 2022 penjualan masih mengalami peningkatan, tetapi lebih stabil sebesar 15,23%. Namun, pada tahun 2023 penjualan kembali menurun sebesar -12,30%. Hal ini menunjukkan bahwa pemulihan sektor properti dalam periode 2020-2024 belum stabil dan masih dipengaruhi oleh kondisi ekonomi.

Salah satu ukuran yang diterapkan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dalam menghasilkan profit adalah *Return on Assets* (ROA), yaitu rasio yang berfungsi untuk menilai efisiensi perusahaan dalam menciptakan laba dari keseluruhan aset serta mencerminkan efisiensi pemanfaatannya (Putra, 2026). Semakin tinggi tingkat ROA, semakin baik performa perusahaan dalam menghasilkan profit selama periode tertentu. Oleh karena itu, peningkatan *Return on Assets* (ROA) dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain struktur modal dan tingkat efisiensi dalam pemanfaatan aset.

Meskipun inflasi dan tingkat suku bunga merupakan faktor makroekonomi yang dapat memengaruhi profitabilitas perusahaan, penelitian ini difokuskan pada faktor internal, yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO). Kedua variabel tersebut mencerminkan struktur pendanaan dan tingkat efisiensi pemanfaatan aset yang secara langsung berkaitan dengan kebijakan serta pengelolaan perusahaan.

Struktur modal dapat dinilai berdasarkan rasio *Debt to Asset Ratio* (DAR), yaitu perbandingan antara total kewajiban dan keseluruhan aktiva perusahaan yang berperan sebagai indikator dalam mengevaluasi keadaan struktur keuangan, karena tingkat pemanfaatan utang yang besar dapat memperbesar risiko, tetapi apabila dikelola secara efektif berpotensi meningkatkan profitabilitas (Putri & Sawukir, 2024). Oleh sebab itu, perusahaan perlu mengelola struktur modal secara optimal agar mampu meningkatkan tingkat profitabilitas secara berkelanjutan. Sementara itu, efisiensi penggunaan aset dapat dinilai menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO), yakni rasio yang menunjukkan sejauh mana perusahaan dapat memperoleh penjualan berdasarkan total aset yang tersedia (Febriani et al., 2025). Semakin tinggi nilai TATO, semakin efektif perusahaan dalam memanfaatkan aset yang berpotensi meningkatkan keuntungan.

Berbagai penelitian sebelumnya memperlihatkan temuan yang bervariasi mengenai hubungan antara TATO, DAR, dan ROA. Perbedaan tersebut diduga dipengaruhi oleh perbedaan karakteristik sektor, periode penelitian, dan variabel yang digunakan. Studi yang dilakukan oleh (Widjayanti & Aslamiyah, 2024) pada sektor makanan dan minuman mengindikasikan bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) memberikan pengaruh negatif terhadap *Return on Assets* (ROA) dikarenakan perusahaan menanggung beban bunga yang relatif besar sehingga dapat menekan tingkat profitabilitas. Pada sektor properti, nilai TATO cenderung lebih rendah dibandingkan dengan sektor lain akibat proporsi aset tetap yang tinggi. Studi yang dikerjakan oleh (Wardah et al., 2025) pada industri manufaktur mengindikasikan bahwa TATO memiliki dampak positif, meskipun tidak signifikan, terhadap *Return on Assets* (ROA). Perbedaan tersebut dapat terjadi karena setiap sektor memiliki karakteristik operasional dan struktur aset yang berbeda. Sementara itu, (Wiguna et al., 2026) menemukan bahwa TATO berpengaruh positif dan berarti terhadap *Return on Assets* (ROA) di perusahaan yang bergerak dalam sektor properti dan *real estate*. Selain itu, berdasarkan hasil penelitian Anggraeni & Nasution, (2022) pada subsektor semen diketahui bahwa secara bersama-sama *Total Asset Turnover* (TATO) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) memberikan pengaruh terhadap *Return on Assets* (ROA).

Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara besarnya investasi dan aset yang dimiliki perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang dihasilkan terutama pada sektor properti dan *real estate* yang memiliki karakteristik khusus berupa kebutuhan investasi aset yang besar, ketergantungan terhadap pendanaan eksternal, serta sensitivitas terhadap kondisi ekonomi. Secara teoritis, peningkatan aset serta pemanfaatan utang diharapkan dapat meningkatkan kinerja perusahaan, tetapi dalam praktiknya tidak selalu demikian. Selain itu, perbedaan temuan penelitian sebelumnya menunjukkan masih terdapat kesenjangan penelitian mengenai dampak *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA). Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk memperoleh hasil yang lebih konsisten dan relevan dalam menjelaskan tingkat profitabilitas perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) baik secara parsial dan simultan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih mendetail mengenai keterkaitan antarvariabel serta menghasilkan temuan yang lebih konsisten dan relevan dalam menjelaskan tingkat profitabilitas perusahaan.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menunjukkan rangkaian tahapan yang disusun secara sistematis, dimulai dari identifikasi masalah hingga penarikan kesimpulan. Tahapan tersebut diawali dengan identifikasi masalah, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah dan penetapan tujuan penelitian sebagai acuan dalam pelaksanaan kajian. Selanjutnya, dilakukan studi literatur untuk memperoleh landasan teori yang relevan sekaligus menentukan variabel penelitian, yaitu *Debt to Asset Ratio*, *Total Asset*

Turnover, dan *Return on Assets*. Tahap berikutnya meliputi penentuan populasi dan sampel pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024, serta pengumpulan data sekunder berupa laporan keuangan. Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis melalui pengujian hipotesis hingga pengujian koefisien determinasi (R^2) hingga memperoleh hasil penelitian yang menjadi bagian akhir dari proses penelitian.

2.2 Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini mencakup seluruh perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024 yang berjumlah 92 perusahaan. Teknik penentuan sampel yang diterapkan dalam penelitian ini adalah Purposive Sampling, yaitu Teknik pemilihan sampel yang dilakukan atas dasar pertimbangan khusus berdasarkan karakteristik yang sesuai dengan kebutuhan dan tujuan penelitian serta memenuhi kriteria yang telah ditetapkan oleh peneliti (Ummah & Efendi, 2022). Berdasarkan hasil proses seleksi sampel menunjukkan bahwa terdapat 23 perusahaan properti dan *real estate* yang memenuhi kriteria penelitian. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan tersebut digunakan sebagai sampel dalam penelitian ini. Adapun daftar sampel penelitian disajikan sebagai berikut.

Tabel 1. Daftar Perusahaan Sampel Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
1	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	13	CTRA	Ciputra Development Tbk
2	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk	14	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
3	POLI	Pollux Hotels Group Tbk	15	JRPT	Jaya Real Property Tbk
4	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
5	RDTX	Roda Vivatex Tbk	17	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
6	PWON	Pakuwon Jati Tbk	18	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
7	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk	19	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
8	SMRA	Summarecon Agung Tbk	20	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
9	MTLA	Metropolitan Land Tbk	21	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk
10	PANI	Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	22	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
11	HOMI	Grand House Mulia Tbk	23	DADA	Diamond Citra Propertindo Tbk
12	INDO	PT Royalindo Investa Wijaya Tbk			

2.3 Definisi Operasional Variabel

Tabel 2. Operasional Variabel

No	Variabel	Definisi	Proksi dan Pengukuran	Skala
1	Struktur modal	DAR adalah rasio yang dipakai untuk menilai seberapa besar bagian aset perusahaan yang dibiayai oleh utang, sehingga menunjukkan sejauh mana perusahaan bergantung pada modal dari kreditur (Reza et al., 2023).	$DAR = \frac{Total Liabilitas}{Total Assets}$	Rasio
2	Efisiensi penggunaan aset	TATO adalah indikator yang dipakai untuk mengevaluasi sejauh mana efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan semua aset yang dimiliki untuk menghasilkan penjualan (Lumbantobing et al., 2023).	$TATO = \frac{Net Sales}{Total Assets}$	Rasio
3	Profitabilitas	ROA adalah ukuran untuk menilai tingkat efektivitas suatu unit usaha dalam memperoleh laba berdasarkan total aset yang dimiliki dan dikelola (Charulina et al., 2023).	$ROA = \frac{Net Income}{Total Assets}$	Rasio

2.4 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2019), teknik pengumpulan data merupakan langkah penting dalam penelitian karena tujuan utama penelitian adalah memperoleh data yang diperlukan untuk analisis dan penarikan kesimpulan (Cahyadi, 2022). Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumentasi dan studi pustaka. Metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh laporan keuangan tahunan dari situs resmi BEI dan perusahaan terkait, sedangkan studi pustaka dilakukan dengan menelaah buku, jurnal

ilmiah, dan publikasi akademik yang relevan sebagai landasan teori serta pendukung penyusunan kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

2.5 Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif yang berfokus pada pengolahan data berbentuk angka melalui analisis statistik guna menghasilkan temuan yang objektif, sistematis, dan dapat diuji secara ilmiah. Dalam penelitian ini, teknik analisis yang diterapkan terdiri dari pengujian hipotesis hingga penerapan koefisien regresi linier berganda. Peneliti menggunakan perangkat lunak SPSS versi 26 untuk mengolah data guna mempermudah proses analisis dan meningkatkan akurasi hasil. Hubungan dan pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) serta *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) dianalisis dengan menggunakan koefisien regresi linier berganda.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Penelitian

Penelitian ini menggunakan data panel perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024. Dari total populasi sebanyak 92 perusahaan, diperoleh 23 perusahaan sebagai sampel melalui teknik *purposive sampling* sesuai kriteria penelitian. Data penelitian berasal dari laporan tahunan dan sumber sekunder lainnya, dengan variabel yang dianalisis meliputi *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Return on Assets* (ROA). Seluruh data diolah menggunakan perangkat lunak SPSS versi 26.

3.1.1 Uji Parsial (Uji T)

Uji t digunakan untuk menilai pengaruh parsial setiap variabel independen, yaitu DAR dan TATO, terhadap variabel dependen berupa ROA pada perusahaan sektor properti & *real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2020-2024. Adapun hasil pengujian t disajikan pada gambar berikut.

Tabel 3. Hasil Uji T (Parsial)

Coefficients ^a					
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	
		B	Std. Error	Beta	t
1	(Constant)	6.180	.773		7.990
	X1 DAR	-7.532	1.734	-.373	-4.344
	X2 TATO	3.870	1.851	.179	2.091

a. Dependent Variable: Y_ROA

Jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 115 data dengan dua variabel independen. Derajat kebebasan (*degree of freedom* atau df) dalam penelitian ini dihitung menggunakan rumus $df = n - k - 1$, di mana n merupakan jumlah sampel dan k merupakan jumlah variabel independen. Berdasarkan rumus tersebut, diperoleh nilai derajat kebebasan sebesar $115 - 2 - 1 = 112$. Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, diperoleh nilai derajat kebebasan sebesar 112. Dengan tingkat signifikansi 0,05, maka nilai t tabel adalah sebesar 1,981.

Mengacu pada hasil uji hipotesis secara parsial yang disajikan pada tabel 3, variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) memiliki nilai t hitung sebesar -4,344 dengan nilai signifikansi 0,000. Karena nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dan nilai t hitung sebesar $-4,344 > 1,981$, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima. Hasil tersebut menunjukkan bahwa DAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Sementara itu, variabel *Total Asset Turnover* (TATO) memperoleh nilai t hitung sebesar 2,091 dengan tingkat signifikansi 0,039. Karena nilai signifikansi $0,039 < 0,05$ dan nilai t hitung $2,091 > 1,981$, maka H_0 ditolak dan H_2 diterima. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

3.1.2 Uji Simultan (Uji F)

Uji F diterapkan untuk menganalisis pengaruh secara simultan variabel independen, yaitu DAR dan TATO, terhadap variabel dependen berupa ROA pada perusahaan sektor properti & *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2020-2024.

Tabel 4. Hasil Uji F (Simultan)

		ANOVA ^a				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	307.161	2	153.580	12.543	.000 ^b
	Residual	1371.323	112	12.244		
	Total	1678.483	114			

a. Dependent Variable: Y_ROA

b. Predictors: (Constant), X2_TATO, X1_DAR

Berdasarkan tabel 4, diperoleh nilai f hitung sebesar 12,543 dengan tingkat signifikansi 0,000. Sementara itu, nilai f tabel pada taraf signifikansi $\alpha = 0,05$ dengan derajat kebebasan (df1) sebesar 2 dan (df2) sebesar 112 adalah 3,08.

Berdasarkan uraian tersebut, diketahui bahwa nilai F hitung sebesar $12,543 > 3,08$ nilai F tabel serta nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, H0 ditolak dan H3 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA).

3.1.3 Uji koefisien determinasi (R²)

Uji koefisien determinasi (R²) dilakukan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen, yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO), dalam menjelaskan pengaruhnya terhadap variabel dependen, yaitu *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024.

Tabel 5. Hasil Uji Koefisien Determinasi Simultan

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.428 ^a	.183	.168	3.499136

a. Predictors: (Constant), X2_TATO, X1_DAR

b. Dependent Variable: Y_ROA

Berdasarkan hasil pengujian, diperoleh nilai *R Square* (R²) sebesar 0,183. Nilai tersebut menunjukkan bahwa variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara bersama-sama mampu menjelaskan variasi *Return on Assets* (ROA) sebesar 18,3%. Dengan kata lain, kontribusi DAR dan TATO terhadap perubahan ROA dalam model penelitian ini adalah sebesar 18,3%. Adapun sisanya sebesar 81,7% ($100\% - 18,3\% = 81,7\%$) dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan ke dalam model penelitian ini.

Faktor-faktor tersebut dapat berupa variabel internal perusahaan, seperti ukuran perusahaan (*firm size*), pertumbuhan penjualan (*sales growth*), biaya operasional, maupun faktor eksternal seperti tingkat suku bunga, inflasi, kondisi ekonomi, dan daya beli masyarakat yang dapat memengaruhi kinerja profitabilitas perusahaan sektor properti dan *real estate*.

3.1.4 Uji Koefisien Regresi (Regresi Linier Berganda)

Pengujian berikut dilakukan untuk menguji pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA), sehingga dapat diketahui hubungan dan besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dalam penelitian ini. Berikut merupakan hasil pengujian analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan.

Tabel 6. Hasil Uji Regresi Linier Berganda

		Coefficients ^a		Standardized Coefficients		
Model		Unstandardized Coefficients		Beta	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	6.180	.773		7.990	.000
	X1_DAR	-7.532	1.734	-.373	-4.344	.000
	X2_TATO	3.870	1.851	.179	2.091	.039

a. Dependent Variable: Y_ROA

Berdasarkan hasil pengujian regresi linier berganda yang ditunjukkan pada tabel *Coefficients*, diperoleh model persamaan regresi $Y = 6,180 - 7,532x_1 + 3,870x_2 + e$. Nilai konstanta sebesar 6,180 menunjukkan bahwa ketika variabel *Debt to Asset Ratio* (X_1) dan *Total Asset Turnover* (X_2) bernilai nol, maka nilai *Return on Assets* (Y) sebesar 6,180 satuan. Konstanta tersebut mencerminkan tingkat dasar *Return on Assets* (ROA) yang dimiliki perusahaan sebelum dipengaruhi oleh variabel independen yang digunakan dalam penelitian.

Nilai koefisien regresi *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar -7,532 menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang bersifat negatif antara *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Assets* (ROA). Hal ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebesar satu satuan cenderung diikuti oleh penurunan nilai *Return on Assets* (ROA) sebesar 7,532 satuan, dengan asumsi variabel lain berada dalam kondisi tetap atau tidak mengalami perubahan.

Sementara itu, koefisien regresi *Total Asset Turnover* (TATO) sebesar 3,870 menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA). Dengan demikian, setiap kenaikan *Total Asset Turnover* (TATO) sebesar satu satuan akan diikuti oleh peningkatan nilai *Return on Assets* (ROA) sebesar 3,870 satuan, dengan asumsi variabel lain berada dalam kondisi tetap atau tidak mengalami perubahan.

3.2 Pembahasan

Pembahasan pada penelitian ini menjelaskan hasil analisis terkait pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) di perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024. Uraian berikut disusun merujuk dari hasil analisis data serta pengujian hipotesis yang sudah dilakukan, sebagaimana dijelaskan berikut.

3.2.1 Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return on Assets* (ROA)

Temuan ini memperlihatkan bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) memiliki pengaruh negatif serta signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) di perusahaan sektor properti dan *real estate*. Temuan tersebut didasarkan pada nilai t hitung sebesar -4,344 > 1,981 nilai t tabel, serta tingkat signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, H_0 ditolak dan H_a diterima, menandakan bahwa secara parsial DAR berpengaruh negatif serta signifikan terhadap ROA.

Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan rasio utang terhadap total aset cenderung diikuti oleh penurunan tingkat pengembalian aset perusahaan. Situasi tersebut mengindikasikan bahwa tingginya penggunaan utang mempunyai potensi menaikkan tingkat beban kewajiban dan biaya bunga, sehingga kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menjadi menurun. Pada periode 2020-2021, pandemi Covid-19 menyebabkan perlambatan ekonomi, penurunan daya beli masyarakat, serta melemahnya investasi dan permintaan di sektor *property & real estate*. Kondisi ini ditambah dengan penerapan PSBB, mengakibatkan perusahaan yang memiliki tingkat utang tinggi menghadapi risiko keuangan lebih besar sehingga kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba menurun.

Penelitian ini memiliki kesesuaian dengan penelitian Gunawan et al., (2022) yang mengemukakan bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) berdampak negatif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA). Sedangkan hasil temuan Umbi & Oktrima, (2026) menyatakan *Debt to Assets Ratio* (DAR) tidak berpengaruh terhadap *Return on Asset* (ROA). Perbedaan temuan penelitian tersebut

diduga dipengaruhi oleh variasi periode pengamatan, kondisi perekonomian yang berbeda, karakteristik masing-masing perusahaan, serta perbedaan kebijakan dalam pengelolaan utang pada sampel perusahaan yang digunakan pada penelitian.

3.2.2 Pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA)

Hasil temuan memperlihatkan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) memiliki pengaruh positif serta signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) di perusahaan sektor properti dan *real estate*. Temuan tersebut didasarkan pada nilai t hitung yaitu $2,091 > 1,981$ nilai t tabel, serta tingkat signifikansi sebesar $0,039 < 0,05$. Dengan demikian, H_0 ditolak serta H_a diterima, menandakan bahwa secara parsial TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA.

Hasil tersebut memperlihatkan bahwa peningkatan perputaran total aset diikuti peningkatan tingkat pengembalian aset perusahaan. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan mampu mempergunakan aset secara efektif guna menghasilkan pendapatan dan laba. Pengaruh positif serta signifikan TATO terhadap ROA memperlihatkan bahwa efisiensi pemanfaatan aset menjadi faktor terpenting dalam meningkatkan profitabilitas. Pada sektor properti dan *real estate*, pengelolaan aset yang optimal diperlukan karena aset yang dimiliki bernilai besar. Tingginya perputaran aset, maka semakin optimal penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan keuntungan sehingga profitabilitas meningkat.

Hasil ini selaras dengan temuan yang dikemukakan oleh Wiguna et al., (2026) menjelaskan bahwa secara parsial *Total Asset Turnover* (TATO) memberi pengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) di perusahaan sektor properti dan *real estate*. Temuan ini memperlihatkan bahwa peningkatan nilai TATO cenderung diikuti kenaikan ROA perusahaan. Dengan demikian, kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan penggunaan aset yang dimiliki menjadi faktor penting dalam mendukung peningkatan tingkat profitabilitas di perusahaan sektor properti dan *real estate*.

3.2.3 Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA)

Temuan ini memperlihatkan bahwa variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) serta *Total Asset Turnover* (TATO) secara bersamaan berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA). Hal tersebut ditunjukkan dari nilai F hitung sebesar $12,543 > 3,08$ nilai F tabel serta nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, H_0 ditolak dan H_a diterima, disimpulkan bahwa variabel *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara bersamaan berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA).

Temuan tersebut menunjukkan bahwa penggunaan utang serta efektivitas pengelolaan aset berpengaruh terhadap kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Oleh sebab itu, pengelolaan struktur modal dan pemanfaatan aset secara optimal perlu diperhatikan untuk meningkatkan profitabilitas. Pada sektor properti dan *real estate*, perusahaan umumnya memiliki aset bernilai besar sehingga pengelolaan pendanaan dan aset yang efisien menjadi penting agar keuntungan dapat diperoleh secara maksimal. Semakin baik perusahaan mengelola aset dan utangnya, maka semakin tinggi potensi profitabilitas yang dapat dicapai.

Penelitian ini menunjukkan hasil yang searah dengan temuan dari Anggraeni & Nasution, (2022) bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara bersamaan berpengaruh terhadap *Return on Asset* (ROA). Hasil penelitian ini memiliki kesesuaian temuan yang menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas perusahaan dipengaruhi oleh kemampuan perusahaan dalam mengatur struktur pendanaan secara tepat serta mempergunakan aset secara optimal dan efisien. Pengelolaan tersebut mampu mendukung peningkatan kinerja perusahaan yang tercermin melalui kenaikan nilai ROA.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2020-2024, dapat disimpulkan bahwa DAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan penggunaan utang dalam struktur pendanaan perusahaan dapat menurunkan tingkat profitabilitas akibat meningkatnya beban kewajiban yang harus dipenuhi. Sementara itu, TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA, yang menunjukkan bahwa efektivitas perusahaan dalam mengelola aset untuk menghasilkan penjualan berperan dalam meningkatkan profitabilitas. Selain itu DAR dan TATO secara simultan berpengaruh signifikan terhadap ROA, sehingga struktur pendanaan dan efisiensi pengelolaan aset menjadi faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian, manajemen perusahaan sektor properti dan *real estate* disarankan untuk mengendalikan penggunaan utang serta meningkatkan efektivitas pengelolaan aset guna mendukung peningkatan profitabilitas. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek dan periode penelitian serta menambahkan variabel lain yang relevan agar diperoleh pemahaman yang lebih detail mengenai faktor-faktor yang memengaruhi ROA.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, S. W., & Nasution, R. (2022). Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada Perusahaan Sub Sektor Semen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2021. *Jurnal Sinar Manajemen*, 9(3). <https://doi.org/10.56338/jsm.v9i3.2582>
- Bank Indonesia. (2023). *Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Triwulan II 2023*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/PublishingImages/Pages/SHPR_Tw.II-2023/SHPR-Tw.II-2023.pdf
- Cahyadi. (2022). Pengaruh Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Baja Ringan Di PT Arthanindo Cemerlang. *Emabi: Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 1(1). <https://jurnal.buddhidharma.ac.id/index.php/emabi/article/view/1089>
- Charulina, V., Buniarto, E. A., & Arida, R. W. (2023). Pengaruh Earning Per Share (EPS), *Return on Asset* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Retail yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Ekonomi*, 1(1), 125–144. <https://doi.org/10.54066/jmbe-itb.v1i1.64>
- Febriani, D. E., Anggraeny, S. N., & Cahyaningdyah, P. (2025). Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023. *Equivalent: Journal Of Economic, Accounting and Management*, 3(2), 1029–1048. <https://doi.org/10.61994/equivalent.v3i2.1151>
- Gunawan, R., Widiyanti, M., Malinda, S., & Adam, M. (2022). The Effect of Current Ratio, *Total Asset Turnover*, *Debt to Asset Ratio*, and *Debt to Equity Ratio* on *Return on Assets* in Plantation Sub-Sector Companies Listed on The Indonesia Stock Exchange. *International Journal of Economic, Business, Accounting, Agriculture Management and Sharia Administration (IJEBA)*, 2(1), 19–28. <https://doi.org/10.54443/ijevas.v2i1.139>
- Lumbantobing, S. P., Adwimurti, Y., & Selfiani. (2023). Pengaruh Current Ratio, *Debt to Asset Ratio* dan *Total Asset Turn Over* terhadap Net Profit Margin. *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Pajak Dan Informasi (JAKPI)*, 3(2), 16–34. <https://ejournal.moestopo.ac.id/index.php/jakpi/article/view/3638>
- Putra, M. A. P. (2026). Pengaruh *Return on Assets* dan *Return on Equity* terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 10(1), 870–888. <https://doi.org/10.31004/jptam.v10i1.36033>
- Putri, T. A., & Sawukir. (2024). Pengaruh *Return on Asset* (ROA) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap Harga Saham (Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa

- Efek Indonesia Periode 2016-2023). *JORAPI: Journal of Research and Publication Innovation*, 2(3), 2175–2183. <https://jurnal.portalpublikasi.id/index.php/JORAPI/article/view/969>
- Reza, R., Jufrizen, J., & Rambe, M. F. (2023). Pengaruh *Return on Asset*, Current Ratio, dan *Debt to Asset Ratio* terhadap Firm Value dengan Firm Size sebagai Variabel Moderating. *Owner: Riset & Jurnal Akuntansi*, 7(1), 576–598. <https://doi.org/10.33395/owner.v7i1.1228>
- Umbi, B. D., & Oktrima, B. (2026). Pengaruh Current Ratio (CR) Dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) Terhadap *Return on Assets* (ROA) Pada PT Matahari Departement Store Tbk Periode 2014-2024. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen (JIEM)*, 4(4), 3025–3072. <https://doi.org/10.61722/jiem.v4i4.9292>
- Ummah, R., & Efendi, D. (2022). Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Perputaran Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 11(9). <https://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jira/article/view/4809>
- Wardah, M., Maulana, D. A., & Nugroho, R. D. (2025). Pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) & Debt of Asset Ratio (DAR) Terhadap *Return on Asset* (ROA) Pada PT Goodyear Indonesia Tbk Periode 2013-2023. *Musytari: Jurnal Manajemen, Akuntansi, Dan Ekonomi*, 18(4). <https://doi.org/10.2324/nm0eje94>
- Widjayanti, I., & Aslamiyah, S. (2024). The Influence Of TATO, DAR, CR On ROA In Food and Beverage Companies. *Dynamic Management Journal*, 8(1). <https://doi.org/10.31000/dmj.v8i1.10308>
- Widyaningtyas, D. P., Fransiska, N., & Maranata, B. H. (2023). Pengaruh Pengembangan Karir dan Kompensasi Terhadap Kepuasan Kerja Karyawan. *Journal of Trends Economics and Accounting Research*, 4(2), 396–405. <https://doi.org/10.47065/jtear.v4i2.1011>
- Wiguna, A. A., Husain, M. S., Nurmavita, D. A. D., & Alfiana. (2026). Pengaruh TATO, DER, dan CR Terhadap ROA Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2022-2024. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(1). <https://doi.org/10.63822/8a38qj62>
- Zhafira, A. N. (2025, April). *BKPM: Sektor properti sumbang Rp122,9 triliun realisasi investasi 2024*. *Antaranews*. <https://www.antaranews.com/berita/4777085/bkpm-sektor-properti-sumbang-rp1229-triliun-realisasi-investasi-2024>