

**ANALISIS PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET
TURNOVER* DAN SUKU BUNGA TERHADAP *RETURN ON ASSET*
BAGI PERUSAHAAN SEKTOR INDUSTRI PROPERTY
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2010 – 2017**

TESIS

**Oleh :
LENY ANDRIYANTI
201420152015**



**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tesis : Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan Suku Bunga Terhadap *Return On Asset* Bagi Perusahaan Sektor Industri *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017

Nama Mahasiswa : Leny Andriyanti

Nomor Pokok Mahasiswa : 201420152015

Program studi/Fakultas : Magister Manajemen / Ekonomi

Konsentrasi : Keuangan

Tanggal Lulus Ujian Tesis : 18 Januari 2019

Bekasi, 18 Januari 2019

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Dr. Sugeng Suroso, S.E., M.M
NIDN. 0316066201

Penguji I : Dr. Irma Setyawati, S.E., M.M
NIDN. 0001106601

Penguji II : Dr. Hj. Beti Nurbaiti, STP., ME
NIDN. 0314117307

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Magister Manajemen

Dr. Hj. Beti Nurbaiti, STP., ME
NIDN. 0314117307

Dekan Fakultas Ekonomi

Dr. Sugeng Suroso, S.E., M.M
NIDN. 0316066201

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan Suku Bunga Terhadap *Return On Asset* Bagi Perusahaan Sektor Industri *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017

Nama Mahasiswa : Leny Andriyanti

Nomor Pokok Mahasiswa : 201420152015

Program studi/Program : Magister Manajemen / Pascasarjana

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Bekasi, 2 Februari 2019

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II



Agustian Zen, Ph. D
NIDN. 0302085301



Dr. Hj. Beti Nurbaiti, STP., ME
NIDN. 0314117307

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Tesis Yang Berjudul :

“Analisis Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan Suku Bunga Terhadap *Return On Asset* Bagi Perusahaan Sektor Industri *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017”

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan tesis ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan ijin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan tesis ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 09 Februari 2019

Yang Membuat Pernyataan,



Leny Andriyanti

NPM.201420152015

ABSTRAK

Leny Andriyanti, 201420152015. Analisis Pengaruh *DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET TURNOVER* DAN SUKU BUNGA Terhadap *RETURN ON ASSET* Bagi Perusahaan Sektor Industri *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017.

Penelitian ini membahas tentang pengaruh beberapa variabel yaitu DER, TATO dan SUKU BUNGA terhadap ROA Bagi Perusahaan Sektor Industri Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh DER terhadap ROA, mengetahui pengaruh TATO terhadap ROA, dan mengetahui pengaruh SUKU BUNGA terhadap ROA Bagi Perusahaan Sektor Industri Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2017.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan regresi data panel yang merupakan gabungan antara data *time series* dengan *cross section*. Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan aplikasi *Econometric Views* (EViews) versi 9 untuk membantu penulis dalam proses penyelesaian penelitian agar lebih efektif dan efisien.

Hasil penelitian ini menunjukkan adanya pengaruh negative dari DER terhadap ROA, adanya pengaruh positif TATO terhadap ROA dan SUKU BUNGA tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA.

Kata kunci (sentence case): DER, TATO, SUKU BUNGA, ROA

ABSTRACT

Leny Andriyanti, 201420152015. Analysis of the Effect of DEBT TO EQUITY RATIO, TOTAL ASSET TURNOVER, and INTEREST RATE on RETURN ON ASSET for Property and Real Estate Industry Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange Period 2010 - 2017.

This study discusses the effect of several variables, namely DER, TATO and INTEREST RATE on ROA for Property and Real Estate Industry Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange Period 2010 - 2017. The purpose of this study is to determine the effect of DER on ROA, knowing the effect of TATO against ROA, and knowing the effect of INTEREST RATE on ROA for Property and Real Estate Industry Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange Period 2010 - 2017.

The method used is quantitative research methods using panel data regression which is a combination of time series data and cross section. Processing data in this study uses the application of Econometric Views (EViews) version 9 to help authors in the process of completing research to be more effective and efficient.

The results of this study indicate a negative influence of DER on ROA, the positive effect of TATO on ROA and INTEREST RATE does not significantly influence ROA.

Keywords (sentence case): DER, TATO, INTEREST RATE, ROA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“ANALISIS PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET TURNOVER* DAN SUKU BUNGA TERHADAP *RETURN ON ASSET* BAGI PERUSAHAAN SEKTOR INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010 – 2017”**.

Penyusunan tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari kelemahan serta keterbatasan yang ada sehingga dalam menyelesaikan tesis ini memperoleh bantuan dari berbagai pihak, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Ibu Dr. Hj. Beti Nurbaiti, STP., ME selaku Kepala Prodi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi dan arahan kepada penulis hingga selesainya tesis ini.
2. Bapak Agustian Zen, Ph. D selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, motivasi dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Seluruh staf pengajar (dosen) Program Studi Magister Manajemen UBJ yang telah memberikan pelajaran dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
4. Seluruh staf dan karyawan Magister Manajemen UBJ yang telah melayani penulis dengan baik selama kuliah.
5. Seluruh rekan kuliah yang saling memberikan semangat hingga terselesainya tesis ini.

6. Kedua Orang Tuaku tercinta Bapak Suryana, S.E dan Ibu Sri Mulyanti serta adik-adik tersayang dan suamiku tercinta Ary Wibowo Pratama, S.Psi yang telah memberikan banyak motivasi dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Serta semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan baik isi maupun susunannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan guna penyempurnaan penyusunan dan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Bekasi, 09 Februari 2019

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Batasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Laporan Keuangan	10
2.2 Analisa Laporan Keuangan	11
2.3 Kinerja Perusahaan	13
2.3.1 <i>Return On Asset (ROA)</i>	13
2.3.1.1 Tujuan dan Manfaat <i>Return On asset (ROA)</i>	14
2.3.2 <i>Debt To Equity Ratio (DER)</i>	15
2.3.2.1 Tujuan dan Manfaat <i>Debt To Equity Ratio (DER)</i>	16
2.3.3 <i>Total Asset Turn Over (TATO)</i>	17
2.3.3.1 Tujuan dan Manfaat <i>Total Asset Turn Over (TATO)</i>	18
2.3.4 Suku Bunga	19
2.3.4.1 Fungsi-Fungsi Suku Bunga.....	20
2.4 Penelitian yang Relevan.....	21
2.5 Kerangka Pemikiran.....	31
2.6 Perumusan Hipotesis.....	32
2.6.1 Pengaruh DER terhadap ROA	32
2.6.2 Pengaruh TATO terhadap ROA.....	33
2.6.3 Pengaruh Suku Bunga terhadap ROA.....	34
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	35
3.2 Metode dan Desain Penelitian	35
3.2.1 Metode Penelitian	35
3.2.2 Desain Penelitian	36
3.2.3 Operasional Variabel	37
3.3 Populasi dan Sampel	37
3.3.1 Populasi.....	37
3.2.2 Sampel.....	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data	43
3.5 Teknik Analisis Data	44
3.5.1 Statistik Deskriptif	45
3.5.2 Regresi Data Panel	45
3.5.2.1 Estimasi Model	46

3.5.2.2 Tahap Uji	48
3.5.3 Uji Koefisien Determinasi	51
3.5.4 Uji Hipotesis	51
3.5.4.1 Uji t-statistik.....	51
3.5.4.2 Uji Signifikasi Simultan (Uji F).....	51
BAB IV HASIL PENELITIAN	
4.1 Profil Perusahaan.....	53
4.2 Hasil Penelitian.....	60
4.3 Analisis Data	88
4.3.1 Statistik Deskriptif	88
4.4 Uji Pemilihan Model	90
4.4.1 Uji Chow	90
4.4.2 Uji Hausman	91
4.4.3 Uji Lagrange Multiplier	92
4.5 Analisis regresi Data panel	94
4.6 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	96
4.7 Uji Hipotesis.....	97
4.7.1 Uji Secara Parsial (Uji - t).....	97
4.6.2 Uji Secara Simultan (Uji – F)	97
4.8 Pembahasan Hipotesis Uji F.....	100
BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI	
5.1 Kesimpulan.....	103
5.2 Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Daftar Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI	38
Tabel 3.2	Sampel Penelitian.....	43
Tabel 4.1	ROA tahun 2010-2017.....	60
Tabel 4.2	DER 2010-2017	69
Tabel 4.3	TATO 2010-2017	78
Tabel 4.7	Deskripsi Variabel Penelitian Sampel Perusahaan	89
Tabel 4.8	Hasil Uji Chow	90
Tabel 4.9	Hasil Uji Hausman.....	91
Tabel 4.10	Hasil Uji Lagrange Multiplier.....	93
Tabel 4.11	Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	96
Tabel 4.12	Hasil Uji t.....	97
Tabel 4.13	Hasil Uji F.....	100



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Grafik Rata-Rata Perkembangan ROA dan DER Perusahaan Industry Real Estate dan Property Periode 2010-2017	5
Gambar 2.2	Model Kerangka Pikir Penelitian	32
Gambar 3.1	Desain Penelitian	36
Gambar 4.1	Grafik ROA Agung Podomoro Land Tbk	61
Gambar 4.2	Grafik ROA Sentul City Tbk	61
Gambar 4.3	Grafik ROA Bumi Serpong Damai Tbk	62
Gambar 4.4	Grafik ROA Ciputra Development Tbk	63
Gambar 4.5	Grafik ROA Duta Anggada Realty Tbk	63
Gambar 4.6	Grafik ROA Intiland Development Tbk	64
Gambar 4.7	Grafik ROA Duta Pertiwi Tbk	65
Gambar 4.8	Grafik ROA Lippo Karawaci Tbk	66
Gambar 4.9	Grafik ROA Pakuwon jati Tbk	66
Gambar 4.10	Grafik ROA Summarecon Agung Tbk	67
Gambar 4.11	Grafik DER Agung Podomoro Land Tbk	70
Gambar 4.12	Grafik DER Sentul City Tbk	71
Gambar 4.13	Grafik DER Bumi Serpong Damai Tbk	71
Gambar 4.14	Grafik DER Ciputra Development Tbk	72
Gambar 4.15	Grafik DER Duta Anggada Realty Tbk	73
Gambar 4.16	Grafik DER Intiland Development Tbk	73
Gambar 4.17	Grafik DER Duta Pertiwi Tbk	74
Gambar 4.18	Grafik DER Lippo Karawaci Tbk	75
Gambar 4.19	Grafik DER Pakuwon jati Tbk	75
Gambar 4.20	Grafik DER Summarecon Agung Tbk	76
Gambar 4.21	Grafik TATO Agung Podomoro Land Tbk	79
Gambar 4.22	Grafik TATO Sentul City Tbk	79
Gambar 4.23	Grafik TATO Bumi Serpong Damai Tbk	80
Gambar 4.24	Grafik TATO Ciputra Development Tbk	81
Gambar 4.25	Grafik TATO Duta Anggada Realty Tbk	82
Gambar 4.26	Grafik TATO Intiland Development Tbk	83
Gambar 4.27	Grafik TATO Duta Pertiwi Tbk	84
Gambar 4.28	Grafik TATO Lippo Karawaci Tbk	85
Gambar 4.29	Grafik TATO Pakuwon jati Tbk	86
Gambar 4.30	Grafik TATO Summarecon Agung Tbk	86
Gambar 4.31	Grafik Suku Bunga	87