JAFRe
Journal of Accounting & Financial Reporting

PENGARUH PERPUTARAN ASET DAN LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PROPERTI DI BEI

Sulfiana[1], Suhendra[2]
[1]Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Patria Artha
[2]Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Patria Artha
anasulfi282@gmail.com
suhendra@patria-artha.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of asset turnover and leverage on the profitability of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX). Employing a quantitative approach with secondary data from the 2021–2024 financial statements of 74 property companies (296 observations), selected through purposive sampling, data were analyzed using multiple linear regression with SPSS. The results show that (1) asset turnover (TATO) has a positive and significant effect on profitability (ROA) with a t-value of 4.984 (sig. 0.000); (2) leverage (DER) has a negative and significant effect on profitability with a t-value of -2.045 (sig. 0.042); (3) both variables simultaneously affect profitability (F = 15.359, sig. 0.000); and (4) asset turnover is the dominant factor (β = 0.278) compared to leverage (β = -0.114). The coefficient of determination (R^2) is 0.095, indicating that TATO and DER explain 9.5% of profitability variance, while 90.5% is influenced by other factors. These findings confirm DuPont Theory that asset efficiency drives profitability more than debt policy in capital-intensive property industries during the post-pandemic recovery period.

Keywords: *Asset Turnover; Leverage; Profitability; Property Sector; DuPont Theory*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh perputaran aset dan leverage terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder dari laporan keuangan tahun 2021–2024 pada 74 perusahaan properti (296 observasi) yang dipilih melalui *purposive sampling*, data dianalisis menggunakan regresi linear berganda dengan bantuan SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) perputaran aset (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA) dengan nilai t hitung 4,984 (sig. 0,000); (2) leverage (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas dengan nilai t hitung -2,045 (sig. 0,042); (3) kedua variabel secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas (F = 15,359, sig. 0,000); dan (4) perputaran aset merupakan faktor dominan (β = 0,278) dibandingkan leverage (β = -0,114). Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,095 menunjukkan bahwa TATO dan DER mampu menjelaskan 9,5% variasi profitabilitas, sedangkan 90,5% sisanya dipengaruhi faktor lain. Temuan ini mengonfirmasi Teori DuPont bahwa efisiensi aset lebih mendorong profitabilitas dibandingkan kebijakan utang pada industri properti yang padat modal selama periode pemulihan pasca-pandemi.

Kata kunci: Perputaran Aset; Leverage; Profitabilitas; Sektor Properti; Teori DuPont

PENDAHULUAN

Sektor properti (*real estate*) di Indonesia merupakan salah satu pilar utama yang menopang pertumbuhan ekonomi nasional. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2024), sektor *real estate* mencatat pertumbuhan sebesar 2,78% pada tahun 2021 dan memberikan kontribusi sekitar 2,76% terhadap total PDB Indonesia, dengan efek berganda (*multiplier effect*) yang besar terhadap sektor konstruksi, industri bahan bangunan, keuangan, dan jasa (KBR, 2024). Namun, sektor ini juga mengalami tekanan berat pada masa pandemi COVID-19 dan pemulihan pasca-pandemi, di mana kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia dari 3,50% menjadi 6,25% berdampak pada bunga KPR dan biaya pendanaan perusahaan (Bank Indonesia, 2023). Kondisi ini menuntut perusahaan properti untuk mengelola aset secara efisien (TATO) dan menjaga struktur pendanaan yang sehat (leverage) agar mampu mempertahankan profitabilitasnya.

Profitabilitas merupakan indikator penting dalam menilai kinerja keuangan suatu perusahaan (Vedy, 2023). Dalam industri properti yang padat modal, efisiensi manajemen aset yang tercermin dalam *Total Asset Turnover* (TATO) dan penggunaan pendanaan berbasis utang (*leverage*) menjadi dua faktor krusial yang memengaruhi kemampuan perusahaan menghasilkan laba (Feng & Wu, 2021; Yu & Kim, 2023). Perusahaan yang mampu mengelola aset secara efisien sekaligus menjaga struktur pendanaan yang sehat cenderung memiliki kinerja laba yang lebih stabil di tengah dinamika pasar yang fluktuatif.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji topik ini dengan hasil yang beragam. Azzah et al. (2024) dan

Dalimunthe et al. (2023) menemukan bahwa TATO berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas, sementara leverage tidak signifikan. Di sisi lain, Feradella dan Tjakrawala (2024) menunjukkan bahwa efisiensi aset berpengaruh positif signifikan, sedangkan leverage berpengaruh negatif signifikan. Variasi hasil penelitian terkait leverage mengindikasikan bahwa pengaruh utang terhadap profitabilitas belum konsisten dan sangat bergantung pada karakteristik struktur modal serta kondisi ekonomi masing-masing perusahaan.

Kesenjangan penelitian (*research gap*) yang diisi oleh studi ini adalah penggunaan data mutakhir periode 2021–2024 yang mencakup masa pemulihan pasca-pandemi serta dampak kenaikan suku bunga acuan, sehingga memberikan gambaran yang lebih akurat mengenai dinamika keuangan sektor properti dalam kondisi ekonomi mutakhir. Penelitian ini berkontribusi dalam memberikan bukti empiris mengenai faktor dominan yang memengaruhi profitabilitas perusahaan properti di tengah tekanan ekonomi global. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh perputaran aset dan leverage terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2021–2024.

TELAAH LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori DuPont

Teori DuPont yang dikembangkan oleh Donaldson Brown pada tahun 1914 menjelaskan bahwa profitabilitas, khususnya *Return on Assets* (ROA), terbentuk dari dua faktor utama: margin laba dan efisiensi penggunaan aset yang tercermin dalam TATO (Soliman, 2008; Kieso et al., 2020). Selain efisiensi aset, DuPont juga menekankan peran leverage melalui *equity multiplier*, yang

menggambarkan bagaimana struktur pendanaan berbasis utang dapat memperkuat atau menekan profitabilitas tergantung pada efektivitas pengelolaan beban bunga (Brigham & Houston, 2021). Penerapan teori DuPont menjadi sangat tepat dalam sektor properti yang merupakan industri padat modal, di mana efisiensi pemanfaatan aset dan kebijakan pendanaan memiliki peran krusial terhadap kinerja keuangan.

Perputaran Aset dan Profitabilitas

Total Asset Turnover (TATO) merupakan rasio aktivitas yang menilai seberapa efektif suatu perusahaan memanfaatkan seluruh asetnya untuk menghasilkan pendapatan (Kieso et al., 2020). Semakin tinggi rasio TATO, semakin baik perusahaan mengelola asetnya untuk mendukung aktivitas operasional. Dalam konteks perusahaan properti, efisiensi penggunaan aset tetap menjadi salah satu komponen terpenting untuk meningkatkan kinerja keuangan (Han et al., 2022). Berdasarkan kerangka teori DuPont dan temuan empiris Saputra dan Ardiles (2024) serta Dalimunthe et al. (2023), maka hipotesis pertama dirumuskan:

H_1: Perputaran aset (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA).

Leverage dan Profitabilitas

Leverage yang diukur melalui *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan sejauh mana perusahaan menggunakan pendanaan berbasis utang dalam operasionalnya (Brigham & Houston, 2021). Pada level optimal, utang dapat membantu perusahaan melakukan ekspansi, namun ketika leverage melebihi batas optimal, beban bunga semakin berat dan dapat menekan laba (Ali & Qamar, 2020). Dalam kondisi pemulihan pasca-pandemi dengan kenaikan suku bunga, penggunaan utang yang tinggi cenderung menurunkan profitabilitas perusahaan properti. Berdasarkan teori

dan temuan empiris Yulinda (2022), maka hipotesis kedua dirumuskan:

H_2: Leverage (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain deskriptif korelasional dan kausalitas. Populasi penelitian adalah 92 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021–2024. Penentuan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* dengan kriteria: (1) terdaftar secara konsisten di BEI selama periode penelitian; (2) mempublikasikan laporan keuangan tahunan secara lengkap; dan (3) tidak memiliki ekuitas negatif. Berdasarkan kriteria tersebut, diperoleh 74 perusahaan sebagai sampel dengan total 296 observasi.

Data sekunder diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang dipublikasikan melalui situs resmi BEI. Variabel dependen adalah profitabilitas yang diukur dengan *Return on Assets* (ROA), sedangkan variabel independen meliputi perputaran aset (*Total Asset Turnover*/TATO) dan leverage (*Debt to Equity Ratio*/DER). Teknik analisis data meliputi statistik deskriptif, uji asumsi klasik (normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, autokorelasi), analisis regresi linear berganda, uji parsial (t), uji simultan (F), dan uji koefisien determinasi (R^2) menggunakan perangkat lunak IBM SPSS.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Hasil analisis statistik deskriptif dari 296 observasi menunjukkan bahwa variabel perputaran aset (TATO) memiliki nilai rata-rata 0,1385 dengan standar deviasi 0,1260, mengindikasikan sebaran data yang relatif stabil. Variabel leverage (DER)

memiliki nilai rata-rata 0,8521 dengan standar deviasi 1,7652, menunjukkan tingkat penyebaran yang cukup tinggi antar perusahaan. Variabel profitabilitas (ROA) memiliki nilai rata-rata 0,0233 (2,33%) dengan standar deviasi 0,0712, mengindikasikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba masih relatif rendah dan bervariasi.

Analisis Regresi Linear Berganda

Hasil pengujian regresi linear berganda menghasilkan persamaan:

ROA = 0,006 + 0,157 TATO - 0,005 DER + ε

Nilai konstanta sebesar 0,006 menunjukkan tingkat dasar profitabilitas ketika variabel independen bernilai nol. Koefisien regresi TATO sebesar 0,157 menunjukkan hubungan positif—setiap kenaikan TATO sebesar satu satuan akan meningkatkan ROA sebesar 0,157. Sebaliknya, koefisien DER sebesar -0,005 menunjukkan hubungan negatif—setiap kenaikan DER sebesar satu satuan akan menurunkan ROA sebesar 0,005. Temuan ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mengelola aset secara efektif lebih berperan dalam meningkatkan profitabilitas dibandingkan kebijakan penggunaan utang.

Uji Hipotesis

Tabel 1 Hasil Uji Parsial (t)

Variabel	Koefisien	t hitung	Sig.	Keputusan
TATO	0,157	4,984	0,000	H_1 diterima
DER	-0,005	-2,045	0,042	H_2 diterima

Sumber: Data Olahan SPSS (2026)

Hasil uji parsial (Tabel 1) menunjukkan bahwa TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA (t hitung 4,984 > t tabel 1,968; sig. 0,000 < 0,05), sehingga H_1 diterima. Temuan ini sejalan dengan Teori DuPont yang menyatakan bahwa efisiensi pemanfaatan aset merupakan faktor penting dalam meningkatkan profitabilitas, khususnya pada

perusahaan properti yang memiliki karakteristik aset besar dalam bentuk tanah, bangunan, dan proyek konstruksi. Perusahaan dengan tingkat perputaran aset yang lebih baik cenderung memiliki profitabilitas yang lebih tinggi karena mampu mempercepat penjualan unit properti dan mengoptimalkan aset yang dimiliki.

Variabel DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA (t hitung -2,045; nilai absolut > t tabel 1,968; sig. 0,042 < 0,05), sehingga H_2 diterima. Temuan ini mengindikasikan bahwa peningkatan ketergantungan pada utang cenderung menurunkan profitabilitas perusahaan properti selama periode 2021–2024. Kondisi ini dapat dijelaskan oleh fakta bahwa sektor properti masih dalam tahap pemulihan pasca-pandemi, di mana banyak perusahaan menghadapi perlambatan penjualan dan tingginya persediaan properti yang belum terjual. Dalam kondisi tersebut, penggunaan utang yang tinggi tidak selalu mampu meningkatkan keuntungan karena sebagian dana pinjaman digunakan untuk membiayai proyek yang belum menghasilkan pendapatan secara optimal, sehingga beban bunga tetap harus ditanggung dan menekan laba bersih.

Tabel 2 Hasil Uji Simultan (F)

Model	**F hitung**	**Sig.**	**Keputusan**
Regresi	15,359	0,000	H_0 ditolak, H_1 diterima

Sumber: Data Olahan SPSS (2026)

Hasil uji simultan (Tabel 2) menunjukkan bahwa nilai F hitung sebesar 15,359 > F tabel 3,026 dengan signifikansi 0,000 < 0,05, sehingga H_0 ditolak dan H_1 diterima. Temuan ini mengindikasikan bahwa TATO dan DER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

perusahaan sektor properti selama periode 2021–2024.

Tabel 3 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square
1	0,308	0,095	0,089

Sumber: Data Olahan SPSS (2026)

Nilai koefisien determinasi (Tabel 3) menunjukkan R^2 sebesar 0,095, yang berarti TATO dan DER hanya mampu menjelaskan 9,5% variasi profitabilitas. Sisanya sebesar 90,5% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian seperti likuiditas (CR, QR), ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, margin laba bersih (NPM), struktur modal, arus kas operasi, serta faktor makroekonomi seperti inflasi dan suku bunga.

Faktor Dominan

Berdasarkan nilai *Standardized Coefficients Beta*, variabel TATO memiliki nilai beta sebesar 0,278, sedangkan DER sebesar -0,114. Nilai beta TATO yang lebih besar menunjukkan bahwa perputaran aset merupakan faktor paling dominan dalam memengaruhi profitabilitas perusahaan sektor properti. Temuan ini mengonfirmasi Teori DuPont bahwa efisiensi aset merupakan penggerak utama profitabilitas, khususnya pada industri properti yang memiliki karakteristik padat aset. Meskipun DER juga berpengaruh signifikan, besarnya pengaruh leverage masih lebih rendah dibandingkan TATO, yang menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan properti lebih ditentukan oleh kemampuan mengelola dan memanfaatkan aset daripada penggunaan utang.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa: (1) perputaran aset (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA) perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2021–2024,

yang berarti perusahaan yang mampu memanfaatkan asetnya secara lebih efisien cenderung mencapai tingkat profitabilitas yang lebih tinggi; (2) leverage (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas, yang menunjukkan bahwa peningkatan ketergantungan pada utang cenderung menurunkan profitabilitas akibat beban keuangan yang harus ditanggung; (3) TATO dan DER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas; dan (4) perputaran aset merupakan faktor dominan yang memengaruhi profitabilitas dibandingkan leverage, mengonfirmasi Teori DuPont bahwa efisiensi aset merupakan penggerak utama profitabilitas pada industri properti yang padat aset.

Keterbatasan penelitian ini adalah nilai R^2 yang relatif rendah (9,5%), yang mengindikasikan bahwa sebagian besar variasi profitabilitas dipengaruhi oleh faktor lain di luar model. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel seperti rasio likuiditas (CR, QR), ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, NPM, struktur modal, arus kas operasi, serta faktor makroekonomi seperti inflasi dan suku bunga. Dari sisi metode, peneliti selanjutnya disarankan menggunakan regresi data panel dengan bantuan EViews atau Stata, serta pengujian autokorelasi yang disesuaikan dengan karakteristik data panel seperti *Breusch-Godfrey LM Test*. Bagi perusahaan, direkomendasikan untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan aset, mempercepat penyelesaian proyek, serta lebih hati-hati dalam penggunaan dana pinjaman agar beban keuangan tidak menekan laba dalam jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

Ali, Q., & Qamar, M. A. (2020). Impact of capital structure on profitability: Evidence from Pakistan. *Journal of Risk and Financial Management, 13*(8),

188. https://doi.org/10.3390/jrfm13080188

Azzah, N. I., Santoso, S. B., Wahyuni, S., & Kusbandiyah, A. (2024). The effect of liquidity, leverage, and total asset turnover on company profitability in the Jakarta Islamic Index 70. *International Journal of Islamic Studies and Economics (IIJSE)*, *8*(3), 6306.

Bank Indonesia. (2023). *Laporan kebijakan moneter dan stabilitas sistem keuangan 2023*. Bank Indonesia.

BPS. (2024). *Indeks harga perdagangan besar bahan bangunan/konstruksi 2023*. Badan Pusat Statistik.

Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2021). *Fundamentals of financial management*. Cengage Learning.

Dalimunthe, P. A., Husaini, H., Muchtar, D., & Ristati, R. (2023). The effect of working capital turnover, firm size, leverage, and total asset turnover on profitability in the property & real estate sector in Indonesia. *Proceedings of International Conference on Finance Economics and Business (ICOFEB)*. Universitas Malikussaleh.

Feng, Z., & Wu, Z. (2021). ESG disclosure, REIT debt financing and firm value. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, *67*(3), 388–422. https://doi.org/10.1007/s11146-021-09857-x

Feradella, C., & Tjakrawala, K. (2024). Analysis of company efficiency, liquidity, and leverage on profitability in property and real estate companies listed on IDX (2016–2020). *Jurnal Paradigma Akuntansi*, *6*(3).

Han, J., Sun, Q., & Yao, S. (2022). Asset utilization and firm profitability in property companies. *Journal of Property Research*.

Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate accounting*. Wiley.

Saputra, R., & Ardiles, F. (2024). Pengaruh leverage, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan aktivitas terhadap profitabilitas pada perusahaan property dan real estate. *Jurnal Manajemen*.

Soliman, M. T. (2008). The use of DuPont analysis by market participants. *The Accounting Review*, *83*(3), 823–853. https://doi.org/10.2308/accr.2008.83.3.823

Vedy, H. S. (2023). *Asset turnover, profitability, capital structure, and firm value*. Fakultas Ekonomi Universitas Tanjung Pura.

Yu, J. P., & Kim, S. E. (2023). The effects of profitability and debt-to-equity ratio on operating leverage: Evidence from Korean firms. *International Journal of Business & Management Studies*, *4*(12).

Yulinda, R. (2022). The effect of total asset turnover and leverage on profitability: Case study on property & real estate service industry companies listed on IDX. *Ekonomia, 12*(2), 11–22.