

Pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Asset Turnover* (FATO) Terhadap *Return On Asset* (ROA) Pada PT Ciputra Development, Tbk

Anisaturrahmah^{1*}, Nurhayati², Puji Muniarty³

¹⁻³Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bima, Indonesia

Alamat: Jl. Wolter Monginsidi, Kompleks Tolobali, Kelurahan Sarae, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima, Nusa Tenggara Barat – Kode Pos 84110

*Korespondensi penulis: anisaturrahmah.stiebima21@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the effect of Debt to Asset Ratio (DAR) and Fixed Asset Turnover (FATO) on Return on Assets (ROA) at PT Ciputra Development Tbk. The data used were financial statements from 2016 to 2023, selected using purposive sampling. The analytical method applied was multiple linear regression, including classical assumption tests, t-test, F-test, and coefficient of determination, using SPSS software. The results indicate that DAR has no significant effect on ROA, and FATO also does not significantly affect ROA. Simultaneously, DAR and FATO do not significantly influence ROA, with a coefficient of determination of 54.6 percent. These findings suggest that the profitability of property companies is not solely determined by capital structure and fixed asset efficiency, but also by other factors such as cost efficiency, marketing strategies, project diversification, and macroeconomic conditions. The implications highlight the importance for management to balance debt utilization and optimize fixed asset usage in line with property business cycles, and for investors to consider additional financial and external indicators when assessing company performance.*

Keywords: *Debt to Asset Ratio, Fixed Asset Turnover, Return on Assets, Profitability, Property Industry*

Abstrak.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Asset Turnover* (FATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk. Data yang digunakan berupa laporan keuangan periode 2016–2023 yang diperoleh dengan teknik purposive sampling. Metode analisis menggunakan regresi linier berganda dengan uji asumsi klasik, uji t, uji f, dan koefisien determinasi, dibantu perangkat lunak SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial DAR tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA, demikian pula FATO tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA. Secara simultan, DAR dan FATO juga tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA, dengan nilai koefisien determinasi sebesar 54,6 persen. Temuan ini mengindikasikan bahwa profitabilitas perusahaan properti tidak hanya ditentukan oleh struktur modal dan efisiensi pemanfaatan aset tetap, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor lain seperti efisiensi biaya, strategi pemasaran, diversifikasi proyek, serta kondisi makroekonomi. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya bagi manajemen untuk menyeimbangkan penggunaan utang dan memaksimalkan pemanfaatan aset tetap dengan strategi yang selaras dengan siklus bisnis properti, serta bagi investor untuk mempertimbangkan indikator keuangan dan eksternal lain dalam menilai kinerja perusahaan.

Kata kunci: *Debt to Asset Ratio, Fixed Asset Turnover, Return on Assets, Profitabilitas, Industri Properti*

1. LATAR BELAKANG

Persaingan industri properti di Indonesia semakin ketat seiring dengan meningkatnya permintaan masyarakat terhadap hunian, kawasan komersial, dan fasilitas publik. Perusahaan properti dituntut tidak hanya menghasilkan keuntungan jangka pendek, tetapi juga menjaga keberlanjutan kinerja jangka panjang melalui

strategi pengelolaan aset dan struktur modal yang efektif (Hidayat, 2019). Dalam konteks tersebut, profitabilitas perusahaan menjadi indikator utama yang mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki (Sartono, 2010). Salah satu ukuran profitabilitas yang banyak digunakan adalah *Return on Assets* (ROA), yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari total aset yang digunakan (Munawir, 2010; Kasmir, 2014).

Debt to Asset Ratio (DAR) menjadi salah satu rasio keuangan penting yang digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan bergantung pada pembiayaan utang dalam menjalankan aktivitasnya. Tingginya DAR dapat meningkatkan risiko keuangan melalui beban bunga yang besar, namun di sisi lain leverage yang tepat dapat membantu perusahaan melakukan ekspansi (Kasmir, 2016; Harahap, 2011). Penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang beragam mengenai pengaruh DAR terhadap ROA. Sari dan Utami (2020) menemukan bahwa DAR berpengaruh signifikan negatif terhadap ROA, sedangkan Mardiaty dan Permatasari (2022) melaporkan bahwa DAR tidak berpengaruh signifikan pada sektor farmasi. Ketidakkonsistenan ini menunjukkan perlunya pengujian ulang dalam konteks industri properti, khususnya pada perusahaan besar seperti PT Ciputra Development Tbk.

Selain DAR, rasio *Fixed Asset Turnover* (FATO) juga digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan aset tetap untuk menghasilkan penjualan. Perusahaan dengan FATO tinggi umumnya menunjukkan pengelolaan aset yang efisien, yang pada akhirnya dapat meningkatkan profitabilitas (Erlin & Tambun, 2019). Namun, beberapa penelitian memberikan hasil yang tidak konsisten. Wulandari dan Santoso (2013) menemukan FATO berpengaruh positif signifikan terhadap ROA, sementara penelitian Roni dan Dewi (2015) serta Firmansyah dan Syarifudin (2020) menunjukkan FATO tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA. Inkonsistensi ini menandakan adanya faktor lain yang memediasi hubungan antara efisiensi aset tetap dengan profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan tinjauan empiris tersebut, dapat diidentifikasi adanya research gap. Pertama, hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh DAR dan FATO terhadap ROA belum konsisten, terutama di sektor industri yang berbeda. Kedua,

sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada perusahaan manufaktur atau sektor lain, sementara penelitian pada industri properti relatif terbatas. Ketiga, dinamika industri properti yang sangat dipengaruhi siklus ekonomi, kebijakan pemerintah, dan kondisi makroekonomi membuat perlu adanya analisis khusus pada perusahaan besar seperti PT Ciputra Development Tbk. Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk memperkuat literatur empiris dan memberikan gambaran lebih jelas mengenai hubungan DAR, FATO, dan ROA dalam konteks industri properti di Indonesia.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Asset Turnover* (FATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk. Secara khusus, penelitian ini ingin mengetahui apakah DAR berpengaruh signifikan terhadap ROA, apakah FATO berpengaruh signifikan terhadap ROA, serta apakah keduanya secara simultan berpengaruh signifikan terhadap ROA. Dengan desain penelitian kuantitatif berbasis data laporan keuangan perusahaan periode 2016–2023, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan kesimpulan empiris yang akurat.

Manfaat penelitian ini terbagi dalam tiga aspek. Pertama, bagi manajemen perusahaan, hasil penelitian dapat menjadi dasar evaluasi dalam pengelolaan struktur modal dan aset tetap agar lebih efisien dalam meningkatkan profitabilitas. Kedua, bagi investor dan kreditur, penelitian ini dapat menjadi sumber informasi penting dalam menilai kesehatan keuangan dan prospek kinerja perusahaan properti. Ketiga, bagi akademisi dan peneliti, penelitian ini memberikan kontribusi teoritis dalam memperkaya literatur mengenai hubungan rasio keuangan dengan profitabilitas di sektor properti, serta menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya dengan variabel tambahan seperti likuiditas, Net Profit Margin, dan faktor eksternal makroekonomi.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata, baik secara akademis maupun praktis. Akademis, karena memperkuat bukti empiris dan mengisi gap literatur; praktis, karena memberi rekomendasi kepada manajemen perusahaan dan investor dalam pengambilan keputusan strategis. Keunikan penelitian ini terletak pada analisis khusus terhadap perusahaan properti terkemuka Indonesia dengan periode data terbaru, sehingga mampu mencerminkan

kondisi aktual industri properti nasional pada era persaingan bisnis yang semakin kompetitif (Kristin & Woestho, 2021; Safitri, 2020; Kusmiati, 2019).

2. KAJIAN TEORITIS

Debt to Asset Ratio (DAR) merupakan salah satu rasio solvabilitas yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang. Semakin tinggi DAR menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan pada pembiayaan eksternal, yang dapat meningkatkan risiko keuangan karena beban bunga yang harus ditanggung juga meningkat (Harahap, 2011; Kasmir, 2016). Namun, rasio DAR yang terlalu rendah juga dapat menunjukkan bahwa perusahaan belum memanfaatkan potensi leverage untuk ekspansi. Dalam perspektif teori struktur modal, penggunaan utang yang moderat dapat meningkatkan nilai perusahaan sesuai dengan *Trade-off Theory* (Modigliani & Miller, 1963), tetapi penggunaan utang berlebihan akan menurunkan profitabilitas.

Fixed Asset Turnover (FATO) adalah rasio aktivitas yang mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset tetap untuk menghasilkan pendapatan (Erlin & Tambun, 2019). Semakin tinggi nilai FATO, semakin efisien perusahaan memanfaatkan aset tetap dalam menciptakan penjualan. FATO yang tinggi biasanya mencerminkan pengelolaan aset yang optimal sehingga berkontribusi pada peningkatan laba. Sebaliknya, FATO yang rendah menandakan kurangnya pemanfaatan aset tetap atau adanya aset yang menganggur. Dalam konteks industri properti, rasio ini penting karena perusahaan properti memiliki aset tetap dalam jumlah besar yang membutuhkan waktu panjang untuk menghasilkan arus kas.

Return on Assets (ROA) digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan mampu memberikan laba bersih. ROA merupakan indikator utama profitabilitas karena memperlihatkan efektivitas manajemen dalam mengelola seluruh sumber daya yang ada (Sartono, 2010; Kasmir, 2014). Semakin tinggi ROA, semakin baik kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang digunakan. ROA dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain struktur modal, efisiensi aset, margin laba bersih, serta kondisi pasar (Munawir, 2010). Oleh karena

itu, pengaruh DAR dan FATO terhadap ROA menjadi topik yang relevan untuk dikaji, terutama dalam industri padat modal seperti properti.

Hubungan DAR terhadap ROA telah banyak diteliti dengan hasil yang beragam. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa DAR berpengaruh negatif terhadap ROA karena tingginya beban bunga yang menurunkan laba bersih (Sari & Utami, 2020). Namun, penelitian lain melaporkan bahwa DAR tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, terutama pada perusahaan yang mampu mengelola utangnya secara efisien (Mardiati & Permatasari, 2022). Inkonsistensi hasil ini membuka ruang penelitian baru, khususnya untuk melihat pengaruh DAR dalam konteks perusahaan properti yang memiliki struktur pendanaan dan siklus bisnis berbeda dengan sektor lain.

FATO juga banyak dikaitkan dengan profitabilitas. Wulandari dan Santoso (2013) menemukan bahwa FATO berpengaruh positif terhadap ROA, menunjukkan bahwa efisiensi penggunaan aset tetap dapat meningkatkan laba perusahaan. Hasil serupa ditemukan oleh Krisna (2021) yang menegaskan adanya pengaruh signifikan FATO terhadap ROA di sektor manufaktur. Namun, hasil berbeda dilaporkan oleh Roni dan Dewi (2015) serta Firmansyah dan Syarifudin (2020), yang menyatakan bahwa FATO tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA. Perbedaan hasil ini menunjukkan bahwa hubungan FATO dengan profitabilitas dipengaruhi oleh karakteristik industri, struktur aset, dan strategi manajemen perusahaan.

Beberapa penelitian menguji pengaruh DAR dan FATO secara simultan terhadap ROA. Kristin dan Woestho (2021) menemukan bahwa DAR dan FATO bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap ROA pada PT Ciputra Development Tbk. Sebaliknya, penelitian Kusmiati (2019) dan Safitri (2020) menunjukkan bahwa secara simultan DAR dan FATO tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA pada perusahaan manufaktur. Hal ini memperkuat indikasi adanya perbedaan kontekstual antar industri, sehingga riset pada perusahaan properti penting dilakukan untuk menambah perspektif empiris.

Literatur terbaru juga menyoroti faktor eksternal yang memoderasi hubungan rasio keuangan dengan profitabilitas. Studi Putri dan Hidayat (2021) menemukan bahwa kondisi makroekonomi, seperti suku bunga dan inflasi, dapat memperkuat atau melemahkan pengaruh DAR terhadap ROA. Sementara itu, penelitian Pratama

dan Wijaya (2022) menunjukkan bahwa efisiensi biaya operasional dapat memperkuat hubungan FATO dengan profitabilitas. Hal ini menandakan bahwa hubungan antar variabel keuangan tidak dapat dilepaskan dari faktor eksternal maupun strategi internal perusahaan.

Penelitian terkini oleh Nugroho (2023) menyatakan bahwa dalam industri properti, peran DAR terhadap ROA cenderung tidak signifikan karena perusahaan sering menggunakan utang jangka panjang untuk proyek yang membutuhkan waktu lama sebelum menghasilkan pendapatan. Sebaliknya, FATO lebih relevan dalam jangka menengah karena mencerminkan kecepatan perputaran aset tetap menjadi penjualan. Namun, hasil penelitian Amalia dan Santoso (2024) menunjukkan bahwa perusahaan dengan inovasi bisnis dan diversifikasi portofolio properti mampu menjaga profitabilitas meski DAR tinggi.

Dengan melihat hasil penelitian terdahulu, jelas terdapat inkonsistensi baik dalam pengaruh DAR maupun FATO terhadap ROA. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah pengaruh kedua variabel tersebut konsisten di industri properti, khususnya pada perusahaan besar yang memiliki diversifikasi bisnis seperti PT Ciputra Development Tbk. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya menguji kembali hubungan variabel-variabel tersebut, tetapi juga berupaya memberikan pemahaman kontekstual dalam industri properti di Indonesia.

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat literatur mengenai hubungan rasio keuangan dengan profitabilitas. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi manajemen perusahaan dalam menentukan strategi pengelolaan struktur modal dan pemanfaatan aset tetap secara optimal. Penelitian ini juga dapat membantu investor dan pemangku kepentingan dalam menilai kesehatan keuangan dan prospek perusahaan properti. Dengan demikian, kajian teoritis ini menjadi landasan penting untuk memahami keterkaitan antara DAR, FATO, dan ROA, sekaligus mengisi kekosongan literatur pada sektor properti.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif untuk menguji hubungan dan pengaruh antara variabel independen *Debt*

to Asset Ratio (DAR) dan Fixed Asset Turnover (FATO) terhadap variabel dependen Return on Assets (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk. Pemilihan metode kuantitatif didasarkan pada kebutuhan untuk mengukur secara objektif hubungan antar variabel keuangan dengan menggunakan data numerik yang terukur (Sugiyono, 2017). Data yang digunakan berupa laporan keuangan perusahaan periode 2016–2023 yang diperoleh melalui situs resmi PT Ciputra Development dan Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan purposive sampling, yaitu memilih data dengan kriteria tertentu, yakni laporan keuangan yang telah diaudit dan dipublikasikan secara resmi (Sugiyono, 2019). Meskipun jumlah observasi hanya delapan tahun, penelitian ini tetap relevan karena menekankan analisis time series yang merefleksikan dinamika perusahaan dalam jangka menengah. Namun, keterbatasan ukuran sampel ini perlu dicatat sebagai kelemahan yang berpotensi memengaruhi tingkat generalisasi hasil penelitian (Nugroho, 2023).

Teknik analisis data dilakukan dengan regresi linear berganda menggunakan bantuan perangkat lunak SPSS. Analisis ini meliputi uji asumsi klasik (normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi) untuk memastikan validitas model regresi (Ghozali, 2019). Selanjutnya dilakukan uji t untuk menguji pengaruh parsial DAR dan FATO terhadap ROA, serta uji F untuk menguji pengaruh simultan keduanya. Uji koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengetahui seberapa besar variabel independen mampu menjelaskan variasi ROA. Penggunaan metode ini sejalan dengan praktik penelitian keuangan terbaru yang menekankan validitas model statistik untuk meningkatkan reliabilitas hasil (Pratama & Wijaya, 2022; Amalia & Santoso, 2024). Dengan demikian, metodologi yang digunakan diharapkan mampu memberikan temuan empiris yang relevan sekaligus berkontribusi terhadap pengembangan literatur mengenai hubungan rasio keuangan dengan profitabilitas perusahaan properti.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data yang dianalisis meliputi laporan keuangan PT Ciputra Development Tbk periode 2016–2023 ($n = 8$). Uji asumsi klasik menunjukkan distribusi residual yang mendekati normal dengan nilai Kolmogorov-Smirnov $p = 0,200 (>$

0,05), sehingga asumsi normalitas terpenuhi. Uji multikolinearitas memperlihatkan nilai tolerance = 0,939 dan VIF = 1,065 untuk kedua variabel independen, yang menunjukkan tidak ada masalah multikolinearitas serius (Ghozali, 2019). Hasil uji heteroskedastisitas tidak menunjukkan pola sistematis pada plot residual sehingga asumsi homoskedastisitas dipertahankan. Uji autokorelasi menghasilkan statistik Durbin-Watson = 2,028, yang berada dalam rentang yang menunjukkan tidak adanya autokorelasi untuk data time series ini.

Regresi Linear Berganda

Tabel 1. Uji Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a			
Model		Unstandardized Coefficients	
		B	Std. Error
1	(Constant)	.160	.043
	DAR	-.001	.001
	FATO	-.072	.066

a. Dependent Variable: ROA

Sumber : Output SPSS Versi 26

Berdasarkan hasil analisis yang terdapat dalam tabel 1 di atas, diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut: $Y = 0,160 - 0,001X_1 - 0,072X_2 + e$. Dari persamaan regresi linear berganda di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nilai Konstantan sebesar 0,160 artinya jika variabel *Debt to aset* dan *fixed Aset Turnover* dianggap konstan atau sama dengan 0, maka nilai *Return On Asset* (Y) mengalami peningkatan sebesar 0,160.
2. Nilai Koefisien β_1 sebesar -0,001 artinya bahwa *Debt To Asset* (X1) menunjukkan setiap peningkatan bertambah 1%, Maka *Return On Aset* (Y) akan mengalami penurunan sebesar -0,001 dengan asumsi variabel bebas lainnya konstan.
3. Nilai Koefisien β_2 sebesar -0,072 artinya bahwa *Fixed Aset Turnover* (X2) menunjukkan bahwa setiap kenaikan bertambah 1%, Maka *Return On Asset* (Y) akan mengalami penurunan sebesar -0,072 dengan asumsi variabel bebas lainnya konstan.

Koefisien Korelasi dan Determinasi

a) Koefisien korelasi

Tabel 2. Uji Koefisien Korelasi dan Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted Square	R Std. Error of the Estimate
1	.739 ^a	.546	.365	.00532

a. Predictors: (Constant), FATO, DAR

b. Dependent Variable: ROA

Sumber : Output SPSS Versi 26

Berdasarkan tabel 2 diatas, Hasil pengolahan data diperoleh nilai koefisien korelasi sebesar 0,739 Hasil tersebut menjelaskan bahwa terdapat hubungan antara *Debt to aset ratio* (DAR) dan *Fixed Aset Turnover* (FATO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Ciputra developmen, Tbk. Jadi hubungan antara *Debt To Aset* (DAR) dan *Fixed Aset Turnover* (FATO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT,Ciputra Developmen, Tbk sebesar 0,739 berada pada interval 0,60 – 0,799 dengan tingkat hubungan kuat.

b) Koefisien determinasi

Pada tabel 2 diatas, diketahui bahwa terdapat pengaruh antara *Debt to aset* (DAR) dan *Fixed Aset Turnover* (FATO) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada PT. Ciputra Developmen, Tbk. yang besarnya *pengaruh* ini dapat dinyatakan secara kuantitatif dengan pengujian koefisien determinasi lalu diperoleh nilai Koefisien Determinasi (*R Square*) sebesar 0,546 atau 54,6%, sedangkan sisanya 45,4% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Uji Hipotesis (Uji T)

Tabel 3. Uji T

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,100	,052		1,911	,114
	DAR	-,156	,105	-,463	-1,489	,197
	FATO	,007	,003	,702	2,257	,074

a. Dependent Variable: ROA

Sumber : Output SPSS Versi 26

Berdasarkan tabel 3 di atas, *Debt to Asset Ratio* (DAR) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,197, yang lebih besar dari taraf signifikansi 0,05 ($0,197 > 0,05$), serta nilai t-hitung sebesar -1,489 lebih kecil dari t-tabel sebesar 2,365 ($-1,489 < 2,365$). Hal ini menunjukkan bahwa *Debt to Asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (ROA), sehingga hipotesis **H1 ditolak**. Sementara itu, *Fixed Asset Turnover* (FATO) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,074, yang juga lebih besar dari 0,05 ($0,074 > 0,05$), dan nilai t-hitung sebesar 2,257 yang masih lebih kecil dari t-tabel sebesar 2,365. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *Fixed Asset Turnover* (FATO) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (ROA), sehingga hipotesis **H2 ditolak**.

Uji Kelayakan Model (Uji F)

Tabel 4. Uji F ANOVA^a

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	,000	2	,000	3,008	,139 ^b
	Residual	,000	5	,000		
	Total	,000	7			

a. Dependent Variable: ROA

b. Predictors: (Constant), FATO, DAR

Sumber : Output SPSS Versi 26

Dari hasil pengujian diperoleh nilai F-hitung sebesar 3,008 dengan nilai F-tabel sebesar 5,14 ($3,008 < 5,14$) dengan signifikansi sebesar 0,139 ($0,139 > 0,05$). Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Debt To Aset* dan *Fixed Aset Turnover* tidak berpengaruh secara simultan terhadap *Return On Aset*, Atau **H3 ditolak**.

Pembahasan

Hasil menunjukkan tidak adanya pengaruh signifikan DAR dan FATO terhadap ROA pada PT Ciputra Development Tbk selama periode 2016–2023. Temuan ini perlu ditafsirkan dengan hati-hati karena ukuran sampel yang kecil ($n = 8$) menurunkan kekuatan statistik sehingga peluang untuk mendeteksi efek yang ada menjadi terbatas. Selain itu, karakteristik industri properti yang padat modal dan memiliki siklus pendapatan panjang dapat menyebabkan mismatch waktu antara pengeluaran investasi dan pengakuan pendapatan sehingga hubungan langsung antara rasio keuangan periode berjalan dan ROA tidak selalu segera tampak (Nugroho, 2023; Amalia & Santoso, 2024). Oleh karena itu hasil ini tidak serta merta mengindikasikan bahwa DAR dan FATO tidak relevan, tetapi menyoroti perlunya desain penelitian dengan data lebih panjang, atau data panel yang memasukkan perusahaan sejenis untuk meningkatkan generalisasi.

Beberapa studi menemukan pengaruh negatif DAR terhadap profitabilitas karena beban bunga menekan laba bersih (Sari & Utami, 2020). Namun ada pula studi yang tidak menemukan pengaruh signifikan, tergantung sektor dan periode studi (Mardiati & Permatasari, 2022; Safitri, 2020). Hasil penelitian ini konsisten dengan temuan yang tidak signifikan pada perusahaan yang mampu mengelola struktur utang jangka panjang untuk proyek berskala besar sehingga efek terhadap ROA bersifat tertunda atau dimitigasi oleh strategi pendanaan dan manajemen risiko (Nugroho, 2023). Dengan demikian, konteks industri properti dan profil pendanaan proyek perlu menjadi perhatian ketika menginterpretasi pengaruh leverage terhadap profitabilitas.

Literatur menunjukkan hasil campuran untuk FATO. Wulandari dan Santoso (2013) serta Krisna (2021) melaporkan pengaruh positif FATO terhadap ROA, sedangkan Roni dan Dewi (2015) serta Firmansyah dan Syarifudin (2020) tidak menemukan pengaruh signifikan. Dalam studi ini koefisien FATO bernilai negatif dalam persamaan regresi final dan tidak signifikan pada level 5 persen, walaupun p mendekati 0,05 pada uji t sehingga menunjukkan potensi pengaruh yang tidak stabil. Salah satu alasan adalah sifat aset tetap di industri properti yang besar namun tidak likuid dan sering digunakan untuk proyek jangka panjang sehingga perputaran

aset tetap tidak tercermin langsung dalam profitabilitas tahunan. Studi yang mengontrol efisiensi biaya operasional dan pipeline proyek menemukan hubungan lebih jelas antara FATO dan profitabilitas, yang menunjukkan pentingnya variabel kawalan tambahan (Pratama & Wijaya, 2022).

Secara teoretis, hasil ini menggarisbawahi bahwa hubungan antara rasio keuangan dan profitabilitas bersifat kontekstual dan dipengaruhi oleh karakteristik industri, timing pendapatan, dan kebijakan pengakuan pendapatan. Penelitian ini memperkuat argumen bahwa model tradisional yang hanya memasukkan rasio leverage dan turnover aset mungkin tidak memadai untuk menjelaskan profitabilitas pada perusahaan properti tanpa memasukkan variabel moderasi atau mediator seperti kondisi makroekonomi, struktur proyek, dan strategi manajemen aset (Putri & Hidayat, 2021; Amalia & Santoso, 2024). Secara praktis, manajemen perusahaan properti disarankan memperhatikan jangka waktu pengembalian proyek, struktur pembiayaan jangka panjang, dan pengelolaan biaya sehingga leverage dapat dimanfaatkan tanpa merusak profitabilitas jangka panjang. Investor dan analis sebaiknya melihat indikator tambahan selain DAR dan FATO, seperti Net Profit Margin, arus kas operasi, dan rasio likuiditas.

Untuk penelitian lanjutan disarankan beberapa perbaikan metodologis. Pertama, gunakan data panel lintas perusahaan properti untuk meningkatkan jumlah observasi dan mengendalikan heterogenitas antar perusahaan. Kedua, masukkan variabel kontrol seperti Net Profit Margin, Current Ratio, suku bunga, dan indeks harga properti untuk menangkap faktor eksternal yang relevan. Ketiga, lakukan uji lag untuk DAR dan FATO sebab dampak leverage dan penggunaan aset tetap pada profitabilitas sering bersifat tertunda. Keempat, gunakan pendekatan robustness seperti instrumental variable atau GMM jika ada indikasi endogenitas antara struktur modal dan profitabilitas (Ghozali, 2019; Nugroho, 2023). Implementasi langkah-langkah ini akan meningkatkan keandalan temuan dan memperjelas mekanisme hubungan antar variabel.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data laporan keuangan PT Ciputra Development Tbk periode 2016–2023, dapat disimpulkan bahwa secara parsial *Debt to Asset Ratio* (DAR) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA), demikian pula *Fixed Asset Turnover* (FATO) yang juga tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA. Secara simultan, DAR dan FATO tidak terbukti berpengaruh signifikan terhadap ROA, dengan kontribusi penjelasan sebesar 54,6 persen, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model. Temuan ini menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan properti tidak hanya ditentukan oleh struktur modal maupun efisiensi penggunaan aset tetap, melainkan juga dipengaruhi faktor lain seperti efisiensi biaya operasional, strategi pemasaran, diversifikasi proyek, serta kondisi eksternal seperti fluktuasi pasar properti dan kebijakan makroekonomi. Dengan demikian, hubungan antara rasio keuangan dan profitabilitas dalam industri properti cenderung bersifat kontekstual dan tidak dapat dipahami hanya dengan indikator tunggal.

Saran

Bagi manajemen perusahaan, hasil penelitian ini mengindikasikan perlunya optimalisasi strategi pembiayaan dan pengelolaan aset tetap yang diselaraskan dengan siklus bisnis properti. Perusahaan perlu memastikan bahwa penggunaan utang memberikan manfaat leverage tanpa menimbulkan risiko keuangan berlebih, serta meningkatkan utilisasi aset tetap melalui diversifikasi portofolio dan inovasi model bisnis agar berdampak lebih nyata pada profitabilitas. Bagi investor, hasil penelitian ini menegaskan pentingnya mempertimbangkan indikator tambahan selain DAR dan FATO, seperti arus kas operasional, margin laba bersih, dan faktor eksternal makroekonomi, dalam menilai prospek profitabilitas perusahaan properti. Sementara itu, bagi penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan dengan menggunakan data panel antar perusahaan, menambahkan variabel lain seperti Net Profit Margin, Current Ratio, serta variabel makroekonomi, sehingga hasil yang diperoleh lebih komprehensif dan representatif dalam menjelaskan dinamika profitabilitas sektor properti di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

Amalia, R., & Santoso, B. (2024). Capital structure, asset utilization, and profitability:

- Evidence from Indonesian property companies. *Asian Journal of Business and Management*, 12(1), 55–67.
- Erlin, V., & Tambun, H. D. (2019). Pengaruh Fixed Assets Turnover, Quick Ratio dan Times Interest Earned terhadap Return On Asset pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate. *Jurnal Darma Agung*, 27(2), 960–972.
- Firmansyah, A., & Syarifudin, B. (2020). Pengaruh *Fixed Asset Turnover* terhadap *Return on Assets*. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 4(1), 23–34.
- Ghozali, I. (2019). Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 25 (Edisi 9). Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Harahap, S. S. (2011). Analisis kritis atas laporan keuangan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hidayat, W. (2019). Pengaruh ukuran perusahaan, Return On Equity dan leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 21(1), 67–75.
- Kasmir. (2014). Analisis laporan keuangan (Edisi Revisi). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2016). Manajemen keuangan. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Krisna. (2021). Pengaruh *Fixed Asset Turnover* terhadap *Return on Assets*. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 5(2), 101–112.
- Kristin, A. Y., & Woestho, C. (2021). Pengaruh Debt to Assets Ratio (DAR) dan Fixed Assets Turnover (FATO) terhadap *Return on Assets* (ROA) PT Ciputra Development, Tbk. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Manajemen*, 17(2), 125–134.
- Kurniasih, A., & Sari, M. (2013). Return on Asset sebagai indikator performa keuangan. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 4(1), 58–72.
- Kusmiati, M. (2019). Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Fixed Asset Turnover* (FATO) terhadap Return on Asset (ROA) pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Riset Manajemen*, 8(2), 112–121.
- Mardiati, D., & Permatasari, S. P. (2022). Effect of Current Ratio and *Debt to Asset Ratio* against *Return on Assets* (Empirical Study on Pharmaceutical Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange 2016–2020). *Jurnal Office*, 8(1), 1–10.
- Modigliani, F., & Miller, M. H. (1963). Corporate income taxes and the cost of capital: A correction. *The American Economic Review*, 53(3), 433–443.
- Munawir, S. (2010). Analisis laporan keuangan. Yogyakarta: Liberty.
- Nugroho, A. (2023). Leverage and profitability in Indonesian property firms: A panel data

- analysis. *International Journal of Finance and Accounting Research*, 6(4), 211–223.
- Pratama, R., & Wijaya, T. (2022). Efficiency, asset turnover, and profitability in manufacturing firms. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 10(2), 88–99.
- Putri, D., & Hidayat, W. (2021). The role of macroeconomic variables in moderating leverage and profitability. *Jurnal Keuangan Indonesia*, 9(2), 77–90.
- Roni, A., & Dewi, R. (2015). Pengaruh *Fixed Asset Turnover* terhadap Return on Asset pada Perusahaan Pertambangan. *Jurnal Akuntansi dan Investasi*, 6(2), 33–41.
- Safitri, D. (2020). Pengaruh Debt to Asset dan *Fixed Asset Turnover* terhadap Return on Asset pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 8(1), 102–110.
- Sari, R., & Utami, W. (2020). Pengaruh *Debt to Asset Ratio* terhadap Return on Asset pada Perusahaan Manufaktur di BEI. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 7(2), 44–53.
- Sartono, A. (2010). *Manajemen keuangan: Teori dan aplikasi* (Edisi 4). Yogyakarta: BPFE.
- Wulandari, A., & Santoso, B. (2013). Pengaruh *Fixed Asset Turnover* terhadap *Return on Assets*. *Jurnal Ilmu Manajemen dan Akuntansi*, 2(1), 45–56.