

**PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER TERHADAP RETURN ON
ASSETS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2016-2020**

SKRIPSI

Skripsi Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Universitas Global Jakarta



Disusun oleh:

HANIFAH

173402015

**JURUSAN MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS GLOBAL JAKARTA**

2021

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi ini adalah asli dari pemikiran saya. Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Sukabumi, Agustus 2021

Mahasiswa,

Materai Rp. 6000

[Tanda tangan]

Hanifah
NIM : 173402015

ABSTRAK

Hanifah (173402015) “Pengaruh *Total Assets Turnover* terhadap *Return On Assets* pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020”.

Pembimbing I : Agustinus Pramudji, SE.

Pembimbing II : Teddy Setiawan, SE. MM.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana *Total Assets Turnover* (TATO) berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA) pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. *Total Assets Turnover* (TATO) merupakan rasio antara penjualan dengan total aktiva yang mengukur efisiensi penggunaan aktiva secara keseluruhan perusahaan dalam rangka menghasilkan penjualan atau menggambarkan berapa rupiah penjualan bersih yang dapat dihasilkan oleh setiap rupiah yang diinvestasikan dalam bentuk harta perusahaan. *Total Assets Turnover* (TATO) pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 memiliki nilai minimum sebesar 0,03 atau 3%, nilai maximum sebesar 0,62 atau 62%, nilai rata-rata sebesar 0,2112 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,11418.

Return On Assets (ROA) merupakan rasio *profitabilitas* yang digunakan untuk mengukur efektivitas atau kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan total aktiva yang dimilikinya. *Return On Assets* (ROA) pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 memiliki nilai minimum sebesar 0,37 atau 37%, nilai maximum sebesar 28,35 atau 2.835%, nilai rata-rata sebesar 4,2180 dengan nilai standar deviasi sebesar 6,36774.

Hasil analisis membuktikan bahwa *Total Assets Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap *Return On Assets* (ROA). Dari hasil analisis korelasi *pearson product moment*, yaitu sebesar 0,808 yang diketahui hubungan antara *Total Assets Turnover* (TATO) dengan *Return On Assets* (ROA) memiliki hubungan yang kuat. Sedangkan hasil dari analisis regresi linier sederhana menunjukkan koefisien determinasi (r^2) sebesar 0,653, yang mengindikasikan bahwa pengaruh variabel beban *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap variabel terikat *Return On Assets* (ROA) sebesar 0,653 atau 65,3% sedangkan sisanya sebesar 0,347 atau 34,7% dipengaruhi oleh faktor atau variabel bebas lain diluar dari penelitian ini.

Adapun hasil dari uji t juga membuktikan bahwa variabel *Total Assets Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap variabel *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Kata kunci : *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Return On Assets* (ROA)

ABSTRACT

Hanifah (173402015) *"The Influence of Total Assets Turnover on Return On Assets in Property and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2016-2020".*

Supervisor I : Agustinus Pramudji, SE.

Advisor II : Teddy Setiawan, SE. MM.

This study aims to determine and analyze how Total Assets Turnover (TATO) affects Return On Assets (ROA) in Property and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2016-2020 period.

Total Assets Turnover (TATO) is the ratio between sales and total assets to measure the efficiency of the company's overall use of assets in order to generate sales or describe how many rupiahs of net sales can be generated by each rupiah invested in company assets.

Total Assets Turnover (TATO) in Property and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2016-2020 period has a minimum value of 0.03 or 3%, a maximum value of 0.62 or 62% and an average value of 0,2112 with a standard deviation of 0.11418.

Return On Assets (ROA) is a profitability ratio used to measure the effectiveness or ability of a company to generate profits by utilizing its total assets. The Return On Assets (ROA) of Property and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2016-2020 period has a minimum value of 0.37 or 37%, a maximum value of 28.35 or 2.835%, and an average value of 4,2180 with a standard deviation of 6.36774.

The results of the analysis prove that Total Assets Turnover (TATO) has a significant effect on Return On Assets (ROA). From the results of the Pearson product moment correlation analysis, which is 0.808, it is known that there is a strong relationship between Total Assets Turnover (TATO) and Return On Assets (ROA). While the results from simple linear regression analysis show the coefficient of determination (r^2) of 0.653, which indicates that the effect of the Total Assets Turnover (TATO) load variable on the dependent variable Return On Assets (ROA) is 0.653 or 65.3% while the rest is 0.347 or 34,7% influenced by other factors or independent variables outside of this study.

The results of the T test also prove that the Total Assets Turnover (TATO) variable has a significant effect on the Return On Assets (ROA) variable in Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2016-2020 period.

Kata kunci : *Total Assets Turnover (TATO) and Return On Assets (ROA), Indonesia Stock Exchange*

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : HANIFAH
NIM : 173402015
Program Studi : Manajemen
Judul Skripsi : Pengaruh Total Assets Turnover Terhadap Return
On Assets Pada Perusahaan Property Dan Real
Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
Periode 2016-2020

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pembimbing dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi, Universitas Global Jakarta

DEWAN PEMBIMBING

Pembimbing 1 : Dwi Rachmawati, S.S.T.,M.Mgt (.....)

Pembimbing 2 : Yuni Pambreni S.S.T.,M.Mgt (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Oktober 2021

HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : HANIFAH
NIM : 173402015
Program Studi : Manajemen
Judul Skripsi : Pengaruh Total Assets Turnover Terhadap
Return On Assets Pada Perusahaan Property
Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa
Efek Indonesia Periode 2016-2020

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi, Universitas Global Jakarta.

DEWAN PENGUJI

Penguji 1 : Udriyah S.S.T.,M.Mgt (.....)

Penguji 2 : Dr. Muhammad Zulkifli, ST., M.Si (.....)

Penguji 3 : Alfi Maghfuriah S.S.T.,M.Sc Mgt (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Oktober 2021

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan terimakasih kepada tuhan yang maha esa, karena dengan bantuannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana jurusan manajemen. Dalam penulisan skripsi ini yang berjudul **“Pengaruh Total Assets Turnover Terhadap Return On Assets Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”**.

Penulis telah banyak menerima sumbangan pikiran dan bimbingan dari berbagai pihak. Tak ada kata-kata ataupun ungkapan yang paling tepat selain ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Zulkifli, ST., M.Si menjadi pembimbing 1 yang telah membantu dalam memberikan arahan dalam penyusunan skripsi.
2. Ibu Yuni Pambreni S.S.T.,M.Mgt selaku pembimbing 2 yang telah membantu dalam memberikan arahan dalam penyusunan skripsi.
3. Terima Kasih Bursa Efek Indonesia Periode 2016 – 2020 telah mengizinkan saya untuk melakukan penelitian.

Semoga tuhan yang maha esa, senantiasa memberikan balasannya yang setimpal kepada semua pihak yang telah memberikan kebaikan dan ketulusan atas segala hal yang penulis peroleh selama ini, Amin.

Depok, 06 Oktober 2021

Penulis

usulan penelitian ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Sukabumi, Agustus 2021

Hanifah
173402015

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Global Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HANIFAH
NIM : 173402015
Program Studi : S1 Manajemen Fakultas Ekonomi
Jenis Karya Ilmiah : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Global Jakarta **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PENGARUH TOTAL ASSETS TURNOVER TERHADAP RETURN ON ASSETS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Non-eksklusif ini Universitas Global Jakarta berhak menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Sukabumi, Agustus 2021

Yang menyatakan,

Hanifah
NIM : 173402015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	ii
ABSTRAK	iii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	v
HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	vi
KATA PEGANTAR/ UCAPAN TERIMAKASIH	vii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI AKADEMIS	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Perumusan Masalah	10
1.3. Maksud Dan Tujuan Penelitian	10
1.4. Kegunaan Penelitian	11
1.5. Kerangka Pemikiran	12
1.6. Hipotesis Penelitian	17
1.7. Lokasi dan Waktu Penelitian	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1. Manajemen	19
2.1.1. Pengertian Manajemen	19
2.1.2. Fungsi Manajemen	20
2.2. Manajemen Keuangan	22
2.2.1. Pengertian Manajemen Keuangan	22
2.2.2. Fungsi Manajemen Keuangan	23
2.2.3. Analisis Rasio Keuangan	24
2.2.4. Jenis Rasio Keuangan	25
2.2.4.1. Rasio Aktivitas	26
2.2.4.2. Rasio Profitabilitas	28
2.3. Total Assets Turnover (TATO)	30
2.3.1. Pengertian TATO	30
2.4. Return On Assets (ROA)	32
2.4.1. Pengertian ROA	32
2.5. Pengaruh TATO terhadap ROA	34
BAB III OBJEK DAN METODE PENELITIAN	36
3.1. Objek Penelitian	36
3.1.1. Profil Singkat Bursa Efek Indonesia	37
3.1.2. Profil Singkat Perusahaan Property dan Real Estate	37
3.2. Prosedur Penelitian	46

3.3. Desain Penelitian	47
3.4. Unit Analisis	48
3.5. Populasi Dan Sampel	48
3.5.1. Populasi	48
3.5.2. Sampel	50
3.5.3. Teknik Penarikan Sampel	51
3.6. Jenis dan Metode Pengumpulan Data	53
3.7. Variabel Penelitian dan Operasional Variabel	54
3.7.1. Variabel Penelitian	54
3.7.2. Operasional variabel	54
3.8. Instrumen Penelitian	55
3.9. Metode Analisis Data	56
3.9.1. Analisis Statistik Deskriptif	56
3.9.2. Uji Asumsi Klasik	57
3.9.3. Uji Hipotesis	61
3.9.3.1. Analisa Korelasi <i>Pearson Product Moment</i>	61
3.9.3.2. Uji Koefisien Determinasi	62
3.9.3.3. Analisis Regresi Linier Sederhana	62
3.9.3.4. Uji Signifikan Parsial	63
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	65
4.1. Analisis Deskriptif	65
4.1.1. Analisis Deskriptif <i>Total Assets Turnover</i>	65
4.1.2. Analisis Deskriptif <i>Return On Assets</i>	68
4.2. Uji Asumsi Klasik	72
4.3. Uji Hipotesis	77
4.3.1. Analisis Korelasi <i>Pearson Product Moment</i>	77
4.3.2. Uji Koefisien Determinasi	78
4.3.3. Analisis Regresi Linier Sederhana	79
4.4.4. Uji Signifikan Parsial (Uji T)	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	82
5.1. Kesimpulan	82
5.2. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Saat ini, Indonesia sudah menuju kearah perbaikan di bidang insfrastruktur. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan insfrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Pembangunan insfrastruktur yang dilakukan dalam penunjang perkembangan perekonomian, seperti: jalan raya, jembatan, pusat perbelanjaan, kompleks perumahan, perkantoran serta restoran yang menjamur.

Dengan adanya pembangunan yang sedang terjadi, diharapkan dapat memberikan peluang yang baik bagi perusahaan lain. Salah satu sector yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan insfrastruktur ini adalah perusahaan di bidang property, terutama pada perumahan mewah atau real estate. Insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, kareana diharpkan mampu menjadikan real estate bias diterima oleh masyarakat, sehingga baik pengembangan, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari insfrastruktur yang berkualitas.

Pernyataan tersebut didukung oleh artikel: selama dekade terakhir di Indonesia, sektor real estate telah menunjukkan pertumbuhan menggembirakan yang didorong oleh pertumbuhan kelas menengah dan pertumbuhan ekonomi nasional. Telah terjadi transpormasi penting di kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, jabodetabek, banten, bali

dan bandung. Diantara real estate untuk segment tempat tinggal, komersial, ritel, hotel dan industry, gedung-gedung pencakar langit mendominasi kota-kota ini dalam bentuk kantor, dan apartement, terutama dikawasan bisnis. Dibandingkan tahun sebelumnya yaitu 2017, terjadi peningkatan tingkat kekosongan ruang kantor, yakni mencapai 18.4 % atau naik 2.7%. Jakarta layak mendapat pembahasan tersendiri sebagai pasar real estate karena kebanyakan proyek real estate baru telah laku terjual sebelum konstruksinya selesai, menunjukkan betapa tingginya permintaan jika dibandingkan dengan pasokan. Dari tahun 2017 hingga 2019, menurut Colliers International, 31 gedung komersial baru akan beroperasi di Jakarta, dimana 11 dari 31 gedung tersebut berlokasi di daerah sudirman. Pada tahun 2017, real estate untuk tempat tinggal di Indonesia telah menunjukkan adanya pertumbuhan karena kebijakan yang dikeluarkan pemerintah Indonesia untuk mengembangkan rumah susun bagi masyarakat berpendapatan rendah (www.cekindo.com).

Properti dan Real Estate merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multi guna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan properti dan real estate mempunyai struktur modal yang tinggi.

Definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Pasal 1.a:4 property adalah tanah, hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian

mengenai industri real estate tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri real estate. Dalam peraturan ini pengertian industri real estate adalah perusahaan property yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Dengan kata lain property adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Pesatnya perkembangan insfrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah serta semakin mudahnya parapengusaha menembus sekat dan dinding antar negara menjadikan dunia usaha semakin kompetitif. Sehubungan dengan hal tersebut, maka setiap perusahhan dituntut untuk dapat mempertaruhkan kelangsungan usahanya dan melakukan startergi yang tepat agar dapat bersaing dengan perusahaan lain.

Kondisi perusahaan yang baik merupakan kekuatan untuk perusahaan bertahan dan berkembang demi tercapainya tujuan perusahaan. Namun dalam era globalisasi seperti sekarang ini, mengakibatkann persaingan antar perusahaan semakin ketat. Karena semakain banyak jumlah perusahaan yang berkembang pesat, baik yang bergerak dalam bidang industry jasa dan perdagangan.

Kemampuan suatu perusahaan untuk dapat bersaing sangat ditentukan oleh kinerja perusahaan itu sendiri. Bagi perusahaan yang tidak mampu bersaing untuk mempertahankan kinerjanya lambat laun perusahaan tersebut akan tergusur dari lingkungan industrinya dan akan mengalami kebangkrutan.

Agar kelangsungan hidup suatu perusahaan tetap terjaga dan mampu bersaing, maka pihak manajemen harus dapat mempertahankan atau terlebih lagi mampu memacu dalam peningkatan kinerjanya. Secara umum kinerja suatu perusahaan ditunjukkan dalam laporan keuangan yang dipublikasikan.

Menurut Samryn (2017) secara umum laporan keuangan dibuat dengan tujuan untuk menyampaikan informasi tentang kondisi keuangan perusahaan pada suatu saat tertentu kepada para pemangku kepentingan. Laporan keuangan merupakan informasi yang menunjukkan posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang telah lalu dan prospeknya di masa mendatang.

Laporan keuangan disusun bagi pemakai laporan keuangan agar dapat digunakan untuk mendukung pengambilan keputusan ekonomi. Pemakai laporan keuangan diantaranya pemakai internal terdiri dari direktur, manajer keuangan, direktur operasional, manajer pemasaran dan supervisor produksi.

Sedangkan pemakai eksternal adalah investor, pemerintah, badan pengawas pasar modal, ekonomi dan praktisi. Para pemakai laporan keuangan tersebut akan menggunakannya untuk meramalkan, membandingkan dan menilai dampak keuangan yang timbul dari keputusan ekonomis yang diambilnya.

Dengan strategi yang baik dapat mempengaruhi kinerja manajemen semakin baik dalam menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Karena laba dapat dijadikan ukuran untuk menilai keberhasilan suatu perusahaan. Salah satu cara untuk memprediksi laba perusahaan adalah menggunakan

resiko keuangan. Analisa rasio keuangan dapat membantu para pelaku bisnis dan pihak pemerintah dalam mengevaluasi keadaan keuangan perusahaan masa lalu, sekarang dan memproyeksikan hasil atau laba yang akan datang. Macam-macam rasio yang digunakan dalam analisis laporan keuangan adalah rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas/rentabilitas.

Rasio profitabilitas merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjual, total aktiva, dan modal sendiri dalam periode tertentu, semakin besar tingkat laba perusahaan menunjukkan semakin baik kinerja perusahaan tersebut semakin tinggi laba yang diharapkan, maka perusahaan akan mampu bertahan hidup, tumbuh dan berkembang dalam menghadapi persaingan. Untuk mengukur pendayagunaan asset usaha dalam menghasilkan volume penjualan dapat diukur dengan rasio *Total Asset Turnover*, semakin besar nilai rasio ini semakin baik karena jumlah asset yang dimiliki perusahaan lebih cepat bergerak atau berputar dalam meraih laba.

Alasan penulis menggunakan rasio *Total Asset Turnover* karena kita dapat menilai setiap rupiah asset perusahaan yang dapat menghasilkan sekian rupiah penjualan. Makin tinggi nilai *Total Asset Turnover* berarti perusahaan makin baik mengelola asetnya, dan begitupun sebaliknya. Berikut ini adalah tabel perkembangan nilai *Total Asset Turnover* pada perusahaan Property dan Real Estate berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020 :

Tabel 1.1
Perkembangan Total Assets Turnover pada perusahaan
Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
periode 2016-2020

NAMA PERUSAHAAN	TOTAL ASSETS TURNOVER				
	2016	2017	2018	2019	2020
Suryamas Dutamakmur Tbk	0,16	0,15	0,17	0,18	0,12
Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	0,19	0,32	0,20	0,12	0,03
Kawasan Industri Jababeka Tbk	0,27	0,27	0,23	0,18	0,20
Natura City Development Tbk	0,62	0,44	0,23	0,13	0,16
Intiland Development Tbk	0,19	0,17	0,18	0,19	0,18
RATA-RATA	0,29	0,27	0,20	0,16	0,14

Sumber : Laporan tahunan perusahaan Property dan Real Estate (data diolah)

Total Asset Turnover dipengaruhi oleh penjualan dan total aktiva.

Dapat dikatakan bahwa analisis ini tidak hanya memfokuskan pada laba yang dicapai, tetapi juga pada investasi yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut.

Keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan tersebut. Salah satu indikator untuk menilai kinerja keuangan perusahaan adalah dengan melihat *Return On Assets* (ROA). *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas atau kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan total aktiva yang dimilikinya.

Adapun alasan penulis menggunakan *Return On Assets* yakni untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan karena analisis rasio ROA merupakan teknik analisis yang lazim digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan. Berikut adalah tabel

perkembangan nilai *Return On Assets* pada perusahaan Property dan Real Estate berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020 :

Tabel 1.2
Perkembangan Return On Assets (ROA) pada perusahaan
Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
periode 2016-2020

NAMA PERUSAHAAN	RETURN ON ASSETS (%)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Suryamas Dutamakmur Tbk	0,66	0,63	2,70	2,28	0,58
Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	1,70	3,36	0,60	2,94	5,97
Kawasan Industri Jababeka Tbk	3,97	1,33	0,57	1,16	0,37
Natura City Development Tbk	28,35	18,71	9,55	3,43	6,89
Intiland Development Tbk	2,47	2,08	1,49	2,96	0,70
RATA-RATA	7,43	5,22	2,98	2,55	2,90

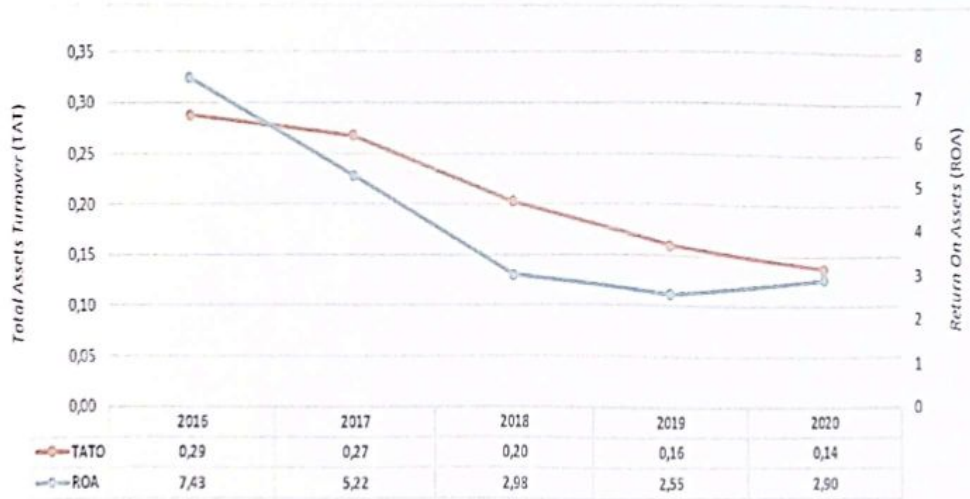
Sumber : Laporan tahunan perusahaan Property dan Real Estate (data diolah)

Dapat kita lihat pada tabel diatas bahwa keadaan nilai *Return On Assets* dari setiap perusahaan fluktuatif setiap tahunnya. *Return On Assets* (ROA) merupakan salah satu cara untuk mengetahui seberapa besar kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba, jika dibandingkan dengan aktiva yang dimiliki perusahaan tersebut. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, karena return semakin besar.

Semakin besar ROA semakin baik pula perkembangan perusahaan tersebut dalam mengelola asset yang dimilikinya ataupun dalam menghasilkan laba.

Hal ini disebabkan karena ROA tersebut terdiri dari beberapa unsur yaitu penjualan, aktiva yang digunakan, dan laba atas penjualan yang diperoleh

perusahaan. Berikut ini adalah grafik perkembangan *Total Assets Turnover (TATO)* dan *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan sub sector Property dan Real Estate berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020 :



Sumber : Laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di bursa efek indonesia(data diolah)

Gambar 1.1
Perkembangan rata-rata nilai TATO dan ROA pada perusahaan
Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa
Efek Indonesia periode 2016-2020

Gambar diatas menunjukkan perkembangan rata-rata Total Assets Turnover (TATO) dan Return On Assets (ROA) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020

Dapat dilihat pada tahun 2016-2017 *Total Assets Turnover* mengalami penurunan dari 0,29 kali menjadi 0,27 dan diikuti oleh penurunan *Return On Assets* dari 7,43% menjadi 5,22%. Pada tahun 2017-2018 *Total Assets Turnover* mengalami penurunan menjadi 0,20 kali dan diikuti oleh penurunan *Return On Assets* menjadi 2,98%. Pada tahun 2018-2019 *Total Assets Turnover* mengalami penurunan menjadi 0,16 kali dan diikuti oleh penurunan *Return On Assets* menjadi

2,55%, tetapi pada tahun 2019-2020 *Total Assets Turnover* mengalami penurunan 0,14 kali sedangkan *Return On Assets* mengalami kenaikan menjadi 2,90%. Disini dapat dilihat bahwa dalam teorinya apabila nilai *Total Assets Turnover* rendah maka kemungkinan nilai *Return On Assets* juga rendah dikarenakan perputaran asset yang dimiliki perusahaan lambat bergerak atau berputar dalam menghasilkan laba, sedangkan apabila *Total Assets Turnover* semakin besar maka semakin baik karena jumlah asset yang dimiliki perusahaan lebih cepat bergerak atau berputar dalam meraih laba yang berarti nilai *Return On Assets* akan semakin naik.

Hal ini dijelaskan oleh Kasmir dalam bukunya Analisis Laporan Keuangan (2018:2003), bahwa “rendahnya rasio Return On Assets disebabkan rendahnya margin laba karena rendahnya perputaran aktiva”

Berikut adalah tabel perkembangan nilai *Earning Per Share* pada perusahaan Property dan Real Estate berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020 :

Tabel 1.3
Perkembangan *Earning Per Share* (EPS) pada perusahaan
Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
periode 2016-2020

NAMA PERUSAHAAN	EARNING PER SHARE (dalam juta lembar)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Suryamas Dutamakmur Tbk	3,41	2,79	7,05	5,27	1,02
Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	-20,55	44,43	1,38	-13,93	-27,14
Kawasan Industri Jababeka Tbk	20,97	4,08	1,97	5,71	2,31
Natura City Development Tbk	104,63	79,13	16,33	5,87	12,14
Intiland Development Tbk	29,00	29,00	20,00	24,00	7,00
RATA-RATA	27,49	31,89	9,35	5,38	-0,93

Sumber : Laporan tahunan perusahaan Property dan Real Estate (data diolah)

Dapat kita lihat pada tabel diatas bahwa keadaan nilai *Earning Per Share* dari setiap perusahaan fluktuatif setiap tahunnya. Hal tersebut merupakan suatu permasalahan yang harus segera diatasi oleh Manajemen Perusahaan karena akan berdampak pada kepercayaan penanaman modal ataupun kreditur yang akan menanamkan dananya di perusahaan.

Maka berdasarkan uraian serta fenomena yang terjadi diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Total Asset Turnover terhadap Return On Assets pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”**.

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana *Total Assets Turnover* (TATO) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020
2. Bagaimana *Retur On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020
3. Bagaimana Pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat Ujian Akhir Guna memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (SM) di Universitas Global Jakarta.

Sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penyusunan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kondisi *Total Assets Turnover* (TATO) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020
2. Untuk mengetahui kondisi *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020
3. Untuk mengetahui pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020

1.4. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat digunakan oleh berbagai pihak yang berkepentingan antara lain :

1. Bagi Penulis

Diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

2. Bagi Akademi

Penelitian ini sebagai salah satu wujud dari pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu penelitian, pengabdian masyarakat dan pengembangan keilmuan. Dengan dilakukannya kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi ilmiah bagi pengembangan kajian manajemen keuangan pada umumnya. Serta dapat dijadikan sebagai acuan dan informasi tambahan untuk penelitian selanjutnya bagi mahasiswa Universitas Global Jakarta.

3. Bagi Praktisi

Diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif bagi manajemen perusahaan, calon ataupun investor, serta pihak yang berkepentingan dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan topik yang diangkat dalam penelitian ini.

1.5. Kerangka Pemikiran

Perkembangan perekonomian yang sangat pesat menyebabkan persaingan yang semakin meningkatkan di dalam dunia bisnis. Sehingga menuntut para pengusaha untuk lebih cermat mengamati perkembangan tersebut. Hal ini bertujuan agar para pihak manajemen dapat mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjaga kontinuitas perusahaan. Walaupun pada kenyataannya, banyak pelaku bisnis yang tidak mampu melakukan upaya penyelamatan usahanya dari keterpurukan. Hal ini

dikarenakan kondisi perekonomian di Indonesia yang beberapa tahun terakhir ini mengalami kemunduran yang sangat drastis.

Menghadapi persaingan bisnis yang semakin ketat dan kondisi perekonomian yang sulit mengharuskan pihak manajemen perusahaan membuat strategi yang tepat untuk mencapai tujuan perusahaan dalam peningkatan kesejahteraan melalui memaksimalkan laba. Salah satu strategi yang dapat dilakukan oleh pihak manajemen untuk mencapai tujuan tersebut adalah strategi yang berkaitan dengan penjualan dan pengelolaan aktiva. Penggunaan aktiva yang efektif akan meningkatkan hasil penjualan.

Kegiatan usaha khususnya perusahaan dagang volume penjualan merupakan hasil dari penggunaan total aktiva yang dioperasikan oleh perusahaan. Penjualan merupakan komponen penting untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan menjadi indikator utama atas aktivitas perusahaan. Oleh karena itu pihak manajemen harus mempertimbangkan efektivitas penggunaan aktiva dalam meningkatkan Penjualan. *Total Assets Turnover* menunjukkan efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan didalam menghasilkan volume penjualan tertentu.

Menurut kasmir (2016:185), *Total Assets Turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berupa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Rasio asset turnover sendiri dipengaruhi oleh penjualan dan total aktiva.

Semakin besar perputaran aktiva semakin efektif perusahaan mampu mendayagunakan asset-asetnya dengan baik untuk menghasilkan penjualan yang tinggi. Sehingga perusahaan mampu menghasilkan laba yang tinggi.

Rumus Total Asset Turnover sebagai berikut :

$$Total\ Assets\ Turnover = \frac{Sales}{Total\ Assets} \times 1\ kali$$

Analisis rasio keuangan dapat membantu para pelaku bisnis dan pihak pemerintah adalah mengevaluasi keadaan keuangan perusahaan masa lalu, sekarang dan memproyeksikan hasil atau laba yang akan datang. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Rasio *Return On Assets* (ROA). Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modal yang dimilikinya, semakin besar rasio ini maka semakin besar return bagi para pemilik modal perusahaan.

Menuru Kasmir (2016:201), *Return On Assets* adalah rasio yang menunjukan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Semakin besar ROA semakin baik pula perkembangan perusahaan tersebut dalam mengelola assets yang dimilikinya ataupun dalam menghasilkan laba.

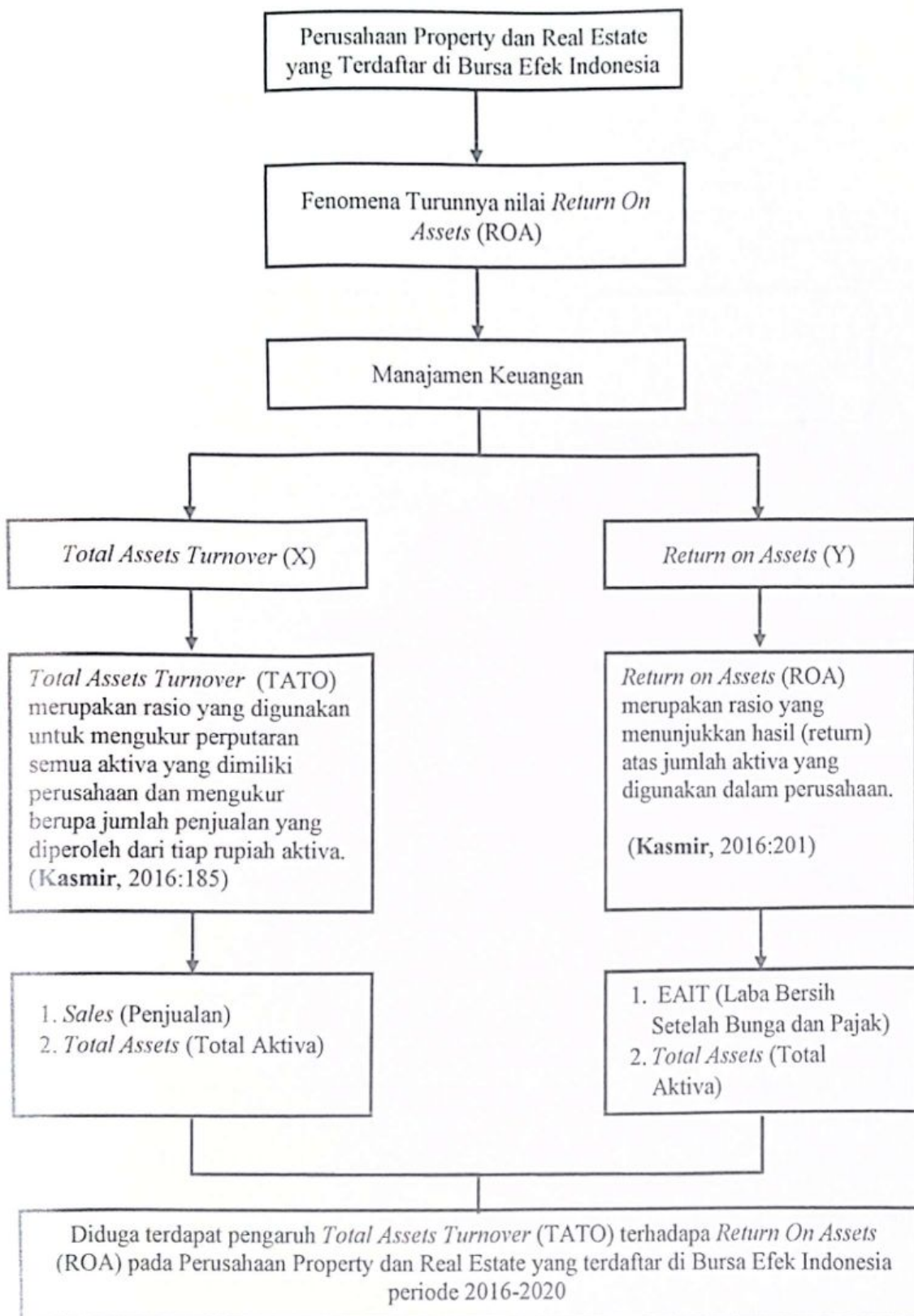
Hal ini disebabkan karena ROA tersebut terdiri dari beberapa unsur yaitu penjualan, aktiva yang digunakan dan laba atas penjualan yang diperoleh perusahaan. Adapun rumus Return On Assets adalah sebagai berikut :

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Total Assets}} \times 100\%$$

Berdasarkan data yang diperoleh mengenai *Return On Assets* (ROA) perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, terlihat bahwa terjadi penurunan persentase *Return On Assets* (ROA) yang terus menerus dan cukup signifikan. Hal tersebut merupakan suatu permasalahan yang harus segera diatasi oleh manajemen perusahaan.

Apabila dihibungkan, *Total Assets Turnover* dapat memengaruhi *Return On Assets* (ROA). Hal tersebut didukung oleh pendapat yang dikemukakan oleh kasmir dalam bukunya *Analisa Laporan Keuangan* (2016:203), yang menyatakan bahwa “rendahnya rasio *Return On Assets* (ROA) disebabkan rendahnya margin laba karena rendahnya perputaran aktiva”.

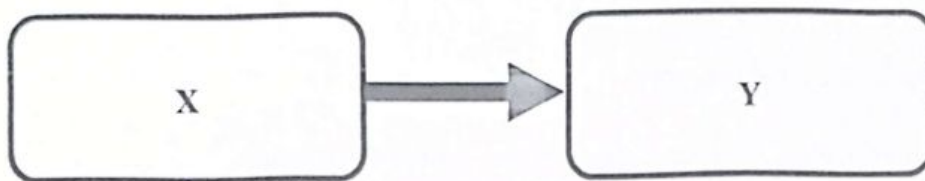
Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dibuat suatu kerangka pemikiran penelitian yang dapat digambarkan sebagai berikut :



Sumber : Data diolah

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran Penelitian

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas, penelitian ini akan dibatasi pada kajian Total Assets Turnover (TATO) dan Return On Assets (ROA). Dengan demikian untuk memperjelas antara variable bebas dan variable terikat, maka dapat di jelaskan dalam gambar pradigma penelitian sebagai berikut :



Gambar 1.3
Paradigma Penelitian

Keterangan :

X adalah *Total Asset Turnover* (TATO)

Y adalah *Return On Assets* (ROA)

1.6. Hipotesis Penelitian

Menurut Sugiyono (2018:31) Pengertian hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada fakta-fakta yang empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Jadi, hipotesis juga dapat dinyatakan sebagai jawaban teoritis terhadap rumusan masalah penelitian, belum jawaban yang empirik.

Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat dikatakan bahwa hipotesis merupakan jawaban sementara yang belum final dan masih harus dibuktikan kebenarannya melalui penelitian lebih lanjut. Adapun hipotesis dalam penelitian ini yaitu “diduga terdapat pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO)

terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020”.

1.8. Lokasi dan Waktu Penelitian

1.8.1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan Property dan Real Estate melalui data laporan keuangan tahunan yang diterbitkan oleh perusahaan yang didapatkan melalui website resmi PT Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id dan website lainnya serta metode dokumentasi lainnya seperti buku dan jurnal.

1.8.2. Waktu Penelitian

Tabel 1.9
Jadwal Penelitian

No	KEGIATAN	Tahun 2021					
		Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agust
1	Pra Penelitian	X					
2	Pengumpulan Data	X					
3	Analisa Data		X	X			
4	Penyusunan Laporan			X	X		
5	Sidang UP					X	
6	Bimbingan dan Perbaikan					X	X
7	Sidang Skripsi						X

Sumber : data diolah

DAFTAR PUSTAKA

- Annual Report* PT. Suryamas Dutamakmur Tbk. Tahun 2016-2020. Bursa Efek Indonesia
- Annual Report* PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. Tahun 2016-2020. Bursa Efek Indonesia
- Annual Report* PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk. Tahun 2016-2020. Bursa Efek Indonesia
- Annual Report* PT. Natura City development Tbk. Tahun 2016-2020. Bursa Efek Indonesia
- Annual Report* PT. Intiland Development Tbk. Tahun 2016-2020. Bursa Efek Indonesia
- Arikunto, Suharsimi. 2014. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Brigham, E.F. & Houston, J.F. 2014 *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kesepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- Rachmat Rizky Muchlis (2017) "Pengaruh *Current Ratio*, *Total Assets Turnover*, dan *Debt To Assets Ratio* terhadap *Return On Assets* pada perusahaan Plastik dan Kemasan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015", Skripsi Manajemen.
- Desfita sari, muchtar mariso, sjahrudin (2015) "Pengaruh Total Assets Turnover dan Profit Margin Terhadap Return On Assets pada Perusahaan Farmasi yang Listing di Bursa Efek Indonesia tahun 2006-2010", Skripsi.
- Fahmi, Irham. 2015. *Analisa Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Fayol, Hendry. 2015. *Pengantar Administrasi dan fungsi-fungsi manajemen*.
[http://Pengantar Administrasi-danfungsifungsimanajemen.htm](http://Pengantar%20Administrasi-danfungsifungsimanajemen.htm)
- Ghozali, Imam. 2016. *Desain Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Jakarta: Yoga Pratama
- Harjito, Agus & Martono. 2010. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Ekonomi Indonesia.