

## PENGARUH LEVERAGE TERHADAP ROE PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI

Yoga Mauluddin Washar

yogakun80@gmail.com

Suwitho

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

### ABSTRACT

*This research aimed to examine the effect of Debt to Asset Ratio, Debt to Equity Ratio, and Time Interest Earned Ratio on the Return on Equity. While, the population was 48 property and real estate companies which were listed on Indonesia stock Exchange (IDX) 2013-2017. The data collection technique used purposive sampling. In line with, there were 15 companies as sample. Moreover, the data analysis technique used multiple linear regression with SPSS (Statistical Product and Service Solutions) version 20. The research result concluded Debt to Equity Ratio, and Time Interest Earned Ratio had positive and significant effect on the Return on Equity. On the other hand, Debt to Asset Ratio had negative and insignificant effect on Return on Equity of property and real estate companies which were listed on Indonesia Stock Exchange (IDX) 2013-2017. The result of simultaneous research shows that Debt to Asset Ratio, Debt to Equity Ratio, and Time Interest Earned Ratio have significant influence on the Return on Equity with significant level equal to 0,007.*

**Keywords:** *dar, der, tier, roe*

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menguji pengaruh *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio* terhadap *Return on Equity*. Dalam penelitian ini obyek yang digunakan merupakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017. Populasi dalam penelitian ini berupa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017 berjumlah 48 perusahaan. Pemilihan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dengan menggunakan kriteria tertentu maka diperoleh sampel sebanyak 15 perusahaan. Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis regresi linear berganda dengan menggunakan aplikasi SPSS (*Statistical Product and Service Solutions*) versi 20. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Equity*. Sedangkan *Debt to Asset Ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017. Hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Equity* dengan tingkat signifikansi 0,007.

**Kata Kunci :** *dar, der, tier, roe*

### PENDAHULUAN

*Property* dan *real estate* adalah sektor yang memiliki peran penting untuk aktivitas kegiatan manusia. Sektor ini bergerak di bidang pengembian jasa untuk membangun suatu tempat yang berkawasan. Ketika manusia melakukan kegiatan sehari-hari tidak lepas dari sektor ini. *Property* dan *real estate* menghasilkan berupa jasa seperti pembangunan perumahan sebagai tempat tinggal, perkantoran sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat pembelian kebutuhan sehari-hari, rumah sakit sebagai tempat berobat, sekolah sebagai tempat memperoleh ilmu, taman hiburan sebagai tempat rekreasi dan masih banyak lagi yang berkaitan dengan kegiatan manusia sehari-hari. Sektor *property* dan *real estate* mempunyai sifat yang cepat berubah di karenakan harga tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat dan pembeli tanah semakin banyak bersamaan dengan penambahan jumlah penduduk. Sektor

*property* dan *real estate* bisa dilihat pertumbuhannya dari penanaman dana masyarakat pada sektor ini. Salah satu yang menjadi penyebab yaitu *supply* tanah yang memiliki sifat tetap, sementara itu *demand* akan selalu naik dengan penambahan penduduk. Penanaman dana ini bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh dengan seiring jalannya pertumbuhan penduduk (Ritonga, 2014). Di Negara-negara lainnya termasuk Indonesia sektor *property* dan *real estate* berkarakteristik susah untuk di prediksi, serta berisiko tinggi. Saat naiknya pertumbuhan ekonomi sektor *property* dan *real estate* mengalami ketenaran dan cenderung *over supplied* sedangkan disaat pertumbuhan ekonomi menurun dengan cepat sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan yang cukup tajam, semua ini merupakan pasang surutnya dari sektor *property* dan *real estate*.

Berdasarkan laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017 dapat dilihat dengan jelas bahwa nilai rata-rata *Return on Equity* yang dialami perusahaan *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Data *Return on Equity* (ROE) pada tahun 2013-2017 dilihat pada Tabel 1 berikut:

**Tabel 1**  
**Return on Equity (ROE)**  
**Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**

No.	Kode Saham	Return on Equity (ROE)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	BSDE	21,66 %	21,63 %	10,64 %	8,33 %	17,70 %
2	PWON	27,70 %	31,38 %	14,81 %	16,16 %	15,83 %
3	CTRA	14,47 %	15,71 %	13,34 %	8,19 %	6,59 %
4	DUTI	12,52 %	11,23 %	9,82 %	10,79 %	7,78 %
5	LPCK	32,47 %	31,60 %	25,18 %	12,72 %	4,77 %
6	APLN	12,90 %	11,67 %	12,31 %	9,42 %	16,37 %
7	MDLN	52,43 %	13,34 %	14,42 %	7,60 %	8,69 %
8	BEST	30,07 %	13,73 %	6,97 %	9,92 %	12,56 %
9	JRPT	20,36 %	22,32 %	21,00 %	20,75 %	18,69 %
10	ASRI	16,68 %	18,47 %	10,36 %	7,10 %	16,16 %
11	DILD	8,05 %	9,67 %	8,78 %	5,88 %	4,30 %
12	BKSL	8,80 %	0,66 %	0,94 %	7,85 %	4,71 %
13	MKPI	19,05 %	20,24 %	31,44 %	32,29 %	26,22 %
14	MTLA	13,65 %	15,18 %	10,84 %	12,65 %	18,37 %
15	RODA	21,89 %	24,60 %	19,12 %	2,21 %	1,49 %
	Jumlah	312,71 %	261,42 %	210,00 %	171,85 %	180,24 %
	Rata-Rata	20,85 %	17,43 %	14,00 %	11,46 %	12,02 %

Sumber : Data sekunder diolah, 2019

Berdasarkan Tabel 1 dapat terlihat dengan jelas bahwa rata-rata *Return on Equity* (ROE) pada perusahaan *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata *Return on Equity* (ROE) pada tahun 2013 sebesar 20,85% menurun sampai tahun 2016 menjadi sebesar 11,46%. Sedangkan pada tahun 2017 terjadi peningkatan menjadi sebesar 12,02%. Fenomena ini menunjukkan adanya fluktuasi *return on equity* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami ketidakpastian peningkatan maupun penurunan.

Setiap perusahaan dalam melakukan aktivitasnya selalu berusaha mencari dan meningkatkan keuntungan yang maksimal, untuk mencapai hal tersebut secara profesional harus mempunyai perencanaan dan pengendalian karena pada era globalisasi ini persaingan sudah begitu ketat. Dalam hal penggunaan aset dan sumber dana perusahaan merupakan hal utama dari perencanaan dan pengendalian. Tujuan lain dari perusahaan yaitu untuk memaksimalkan kesejahteraan pemilik (*Shareholder*) melalui kebijakan investasi, keputusan pendanaan dan keputusan deviden. Setiap perusahaan membutuhkan dana dalam pengupayaan mencapai tujuan tersebut. Dana itu diperoleh dari pemilik perusahaan maupun hutang.

Perusahaan membutuhkan dana yang berasal dari hutang sebab bisa dari kegiatan operasional tidak bisa tercukupi dengan hanya dana dari dalam perusahaan. Hutang digunakan untuk membantu perusahaan menghasilkan keuntungan meskipun hutang tersebut menyebabkan beban tetap (bunga). Beban tetap dari hutang dapat ditutupi dengan laba, tetapi jika menjalankan bisnisnya tersebut gagal dan tidak mampu membayar beban tetap maka dari itu risikonya merugikan pemegang saham dan perusahaan akan bangkrut (Jannati, 2014). Tambahan sumber dana yang menimbulkan beban tetap disebut dengan *leverage*. *Ratio Leverage* (rasio solvabilitas) yaitu kemampuan perusahaan mengukur besarnya hutang yang digunakan untuk membiayai kegiatan usaha jika dibandingkan dengan modal sendiri dan mengukur berapa besar hutang tersebut dialokasikan untuk membiayai aktivitya (Kasmir, 2015:113). Menurut Arif (2011) salah satu alat yang digunakan untuk meningkatkan modal perusahaan dalam meningkatkan keuntungan yaitu hutang (*leverage*). Sumber dana tersebut dapat diperoleh dari dalam perusahaan seperti penyusutan serta laba ditahan sementara itu sumber dana dari luar perusahaan seperti penerbitan saham serta hutang. Hutang dapat diperoleh dari bank maupun pembiayaan lainnya.

Secara umum pembiayaan dengan hutang telah banyak dilakukan dan dianggap dapat menurunkan laba sebab tidak sehat. Tingkat hutang memiliki pengaruh terhadap penilaian pasar merupakan peningkatan dan penurunan dari tingkat hutang (Noer, 2012). *Leverage* merupakan rasio hutang yang mengukur seberapa banyak suatu perusahaan menggunakan pendanaannya yang berasal dari pinjaman (hutang). Dalam rasio *leverage* indikator yang dapat digunakan dalam mengukur kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang yaitu dengan menggunakan *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio*.

Kemampuan model perusahaan dalam menghasilkan keuntungan merupakan gambar umum dari profitabilitas. Rasio profitabilitas (*Return on Equity*) yaitu pengukur keuntungan yang tersedia bagi investor atas modal yang ditanamkan. Pemegang saham akan mendapatkan bagian yang besar dari keuntungan sementara kreditor merasakan aman sebab hutang yang diberikan dijamin oleh pemegang saham mewujudkan ROE yang baik. Maka dari itu akan membuat investor dan kreditor merasa tertarik untuk menanamkan modalnya. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Apakah *Debt to Asset Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)? (2) Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)? (3) Apakah *Time Interest Earned Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)? Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). (2) Untuk mengetahui *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). (3) Untuk mengetahui pengaruh *Time Interest Earned Ratio* terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

## TINJAUAN TEORITIS

### *Return on Equity (ROE)*

Menurut Brigham dan Houston (2010:149) *return on equity* yaitu rasio laba bersih terhadap ekuitas biasa untuk mengukur tingkat pengembalian atas investasi pemegang saham biasa. Sedangkan menurut Martono dan Harjito (2010:61) *return on equity* yang sering disebut rentabilitas modal sendiri atau yang dimaksudkan dengan mengukur seberapa banyak jumlah keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri. Menurut Kasmir (2015:204) menyatakan bahwa *return on equity* merupakan rasio yang berguna untuk mengukur laba bersih setelah pajak (*Earning After Tax*) dengan modal sendiri. Rasio yang menunjukkan daya untuk menghasilkan laba atas investasi berdasarkan nilai buku para

pemegang saham atas perusahaan tersebut. Apabila semakin tinggi rasio ini maka akan semakin baik karena posisi pemilik perusahaan semakin kuat. Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa *Return on Equity* merupakan rasio yang memperlihatkan sejauh manakah perusahaan mengelola modal sendiri secara efektif dengan cara mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri sebagai pemegang saham perusahaan.

### ***Debt to Asset Ratio (DAR)***

Menurut Kasmir (2015:155) *Debt to Asset Ratio* adalah rasio yang mengukur berapa besar jumlah aset perusahaan yang dibiayai dengan hutang atau bisa juga disebut berapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aset. Sementara itu menurut Harahap (2010:304) *Debt to Asset Ratio* adalah rasio yang menunjukkan sejauh mana hutang dapat ditutupi oleh aktiva atau bisa dikatakan bahwa beberapa porsi hutang dibandingkan dengan aktiva perusahaan.

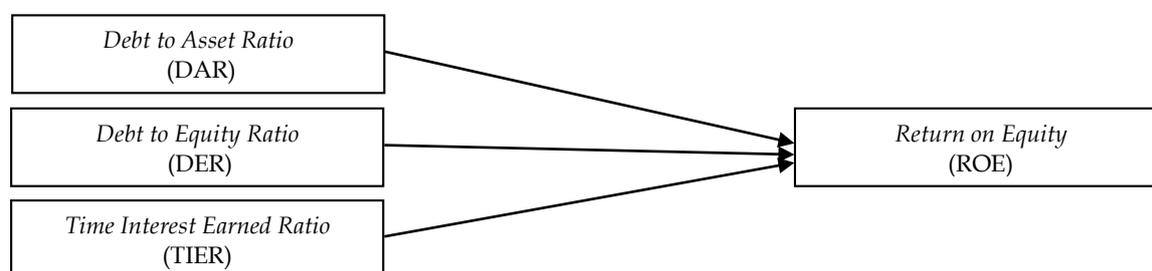
### ***Debt to Equity Ratio (DER)***

Menurut Syamsudin (2009:54) *Debt to Equity Ratio* yaitu rasio yang dapat menunjukkan hubungan antara jumlah pinjaman yang diberikan oleh kreditur dengan jumlah modal sendiri. Sementara itu menurut Kasmir (2015:156) *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk memahami setiap satuan modal sendiri yang diukur untuk penjaminan hutang. Bagi kreditur jika semakin besar nilai rasio ini semakin merugikan sebab risiko yang ditanggung juga semakin tinggi. Namun sebaliknya bagi perusahaan semakin besar rasio ini semakin baik karena *Debt to Equity Ratio* menunjukkan pendanaan yang disediakan oleh pemilik sebagai jaminan semakin tinggi dan batas pengaman bagi peminjam semakin besar (Kasmir, 2015:158).

### ***Time Interest Earned Ratio (TIER)***

Menurut Kasmir (2015:159) *Time Interest Earned Ratio* merupakan suatu kemampuan perusahaan dalam kesanggupannya untuk menyelesaikan beban bunga yang diukur dengan membandingkan laba operasi dengan beban bunganya. Apabila perusahaan tidak sanggup untuk menutup bunga yang dibebankan maka kemungkinan besar akan memiliki dampak pada hilangnya kepercayaan kreditur (Kasmir, 2015:160).

## **Rerangka Konseptual**



Sumber: Hasil studi teoritis dan studi empiris diolah, 2019

Gambar 1  
Rerangka Konseptual

## **Pengembangan Hipotesis**

### **Pengaruh *Debt to Asset Ratio* Terhadap *Return on Equity***

Apabila nilai suatu *debt to asset ratio* yang semakin tinggi angka rasio dari total utang maka rasio ini akan semakin buruk kinerjanya. Dikarenakan muncul kekhawatiran pada perusahaan yang mengakibatkan ketidakmampuan perusahaan untuk menutupi hutang-

hutang dengan aktiva yang dimiliki, sehingga akan mendapatkan tambahan pinjaman akan semakin susah (Kasmir, 2015:156). Selain itu perusahaan yang memakai hutang dalam nominal besar pada umumnya mempunyai *return on equity* yang tinggi, sebab manajemen perusahaan telah berusaha untuk menciptakan tingkat pengembalian yang dikriteriakan oleh investor akibat tingginya risiko. Hasil penelitian Ashari dan Sampurno (2017) menunjukkan bahwa nilai *debt to asset ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on equity*. Sedangkan penelitian Herdiani *et al* (2013) menunjukkan bahwa nilai *debt to asset ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on equity*.

H<sub>1</sub> : DAR berpengaruh terhadap ROE pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **Pengaruh Debt to Equity Ratio Terhadap Return on Equity**

Apabila semakin besar rasio *debt to equity ratio* ini semakin baik bagi perusahaan karena *debt to equity ratio* yang rendah menandakan pendanaan yang disediakan pemilik sebagai jaminan semakin tinggi, sehingga batas pengaman peminjam semakin besar (Kasmir, 2015:158). Disaat perusahaan menambah hutang, muncul timbul persetujuan untuk menanggung arus kas keluar tetap selama beberapa periode kedepan meskipun arus kas masuk pada periode yang sama tidak terjamin kepastiannya. Maka mengakibatkan risiko yang ditanggung semakin besar. Selain hutang yang ditambah kedalam neraca akan memperbesar beban bunga yang akan dikurangkan sebelum penghitungan pajak terhadap laba. Hal ini bisa mengakibatkan *return on equity* yang kemudian meningkatkan kesejahteraan pemegang saham (Walsh, 2004:122). Hasil penelitian Jannati *et al* (2014) menunjukkan bahwa nilai *debt to equity ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return on equity*. Sedangkan penelitian Nurhasanah (2012) menunjukkan bahwa nilai *debt to equity ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return on equity*.

H<sub>2</sub> : DER berpengaruh terhadap ROE pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **Pengaruh Time Interest Earned Ratio Terhadap Return on Equity**

Apabila nilai rasio *time interest earned ratio* semakin besar kemampuan perusahaan untuk melunasi bunga pinjaman serta ukuran untuk memperoleh tambahan pinjaman baru. Jika perusahaan tidak sanggup untuk menutupi beban bunga maka kemungkinan akan berdampak pada hilangnya kepercayaan kreditor (Kasmir, 2015:160). Beban bunga yang tinggi mungkin akan memperkecil laba setelah pajak tetapi dapat meningkatkan *return on equity* yang dihasilkan. Perusahaan yang *profitable* yang mempunyai nilai *time interest earned ratio* yang tinggi meskipun pinjamannya berlebih (Walsh, 2004:116). Hasil penelitian Winantea (2013); Salim (2015) menunjukkan bahwa *time interest earned ratio* berpengaruh positif terhadap *return on equity ratio*. Sedangkan

H<sub>3</sub> : TIER berpengaruh terhadap ROE pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian dan Gambaran dari Populasi (Objek Penelitian)**

Penelitian merupakan serangkaian pengamatan yang dilakukan selama jangka waktu tertentu terhadap suatu fenomena yang memerlukan jawaban dan penjelasan. Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti merupakan penelitian kausal komparatif (*Causal-Comparative*), penelitian ini menjelaskan tentang hubungan sebab-akibat antara dua variabel atau lebih. Desain kausal adalah hubungan yang bersifat sebab-akibat jadi ada variabel independen dan variabel dependen (Sugiyono, 2014:56).

## **Teknik Pengambilan Sampel Populasi**

Menurut Sugiyono (2014:56) populasi merupakan suatu wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2013-2017. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 48 perusahaan.

## **Teknik Pengambilan Sampel**

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah secara *purposive* yakni berdasarkan pada suatu pertimbangan tertentu yang dibuat oleh peneliti sendiri, berdasarkan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Maka teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* (sampel bertujuan). *Purposive Sampling* adalah pengambilan sampel secara sengaja sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan. Adapun kriteria-kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut: (1) Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. (2) Perusahaan *property* dan *real estate* yang menyediakan laporan keuangan dalam mata uang rupiah selama periode 2013-2017. (3) Perusahaan *property* dan *real estate* yang menyediakan laporan keuangan secara lengkap berturut-turut 5 tahun 2013-2017. (4) 15 Perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki laba positif tinggi selama periode tahun 2013 - 2017.

## **Teknik Pengumpulan Data Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan untuk menganalisa masalah dalam penelitian ini yaitu data dokumenter yang berupa laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2013-2017. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan secara tidak langsung dari sumbernya. Sumber data diperoleh dalam penelitian ini dengan mengambil data pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017.

## **Teknik Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode dokumentasi adalah mengumpulkan, mencatat, sertamengkaji data sekunder yang berupa laporan keuangan tahunan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017. Data pendukung lainnya yang digunakan diperoleh dengan metode studi pustaka dan jurnal-jurnal ilmiah, serta literatur lain yang memuat bahasan yang berkaitan dengan penelitian ini.

## **Variabel dan Definisi Operasional Variabel Variabel**

Variabel dependen (*dependent variable*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *return on equity*. Sedangkan variabel independen (*independent variable*) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio*.

## **Definisi Operasional Variabel**

### ***Return on Equity***

*Return on Equity* dalam penelitian ini adalah kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* dalam menghasilkan laba operasional dari modal sendiri yang digunakan pada periode 2013-2017. Semakin tinggi rasio ini semakin baik. Artinya, perusahaan semakin kuat,

demikian pula sebaliknya semakin rendah rasio ini semakin buruk, artinya perusahaan semakin menurun. Merujuk pada Kasmir (2015:204) untuk menghitung *return on equity* :

$$\text{Return on Equity} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100 \%$$

### **Debt to Asset Ratio**

*Debt to asset ratio* dalam penelitian ini merupakan kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* untuk mengukur besarnya aset perusahaan yang dibiayai dengan hutang pada periode 2013-2017. Semakin tinggi *debt to asset ratio* berarti semakin tinggi juga hutang perusahaan untuk membiayai aset perusahaan *property* dan *real estate*. *Debt to asset ratio* dapat dihitung dengan menggunakan total hutang perusahaan dengan total aset perusahaan.

Merujuk pada Kasmir (2015:156) untuk menghitung *debt to asset ratio* :

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aset}}$$

### **Debt to Equity Ratio**

*Debt to equity ratio* dalam penelitian ini adalah mengukur kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* untuk membayar seluruh kewajibannya dengan menggunakan modal sendiri pada periode 2013-2017. Semakin tinggi tingkat *debt to equity ratio* maka akan menunjukkan risiko yang tinggi dari adanya hutang berarti pendanaan dari modal sendiri yang dijadikan jaminan atas hutang rendah. *Debt to equity ratio* yang tinggi juga berarti hutang pada perusahaan *property* dan *real estate* yang dipakai untuk pendanaan perusahaan juga tinggi. *Debt to equity ratio* dihitung dengan membandingkan total hutang perusahaan dengan ekuitas pemegang saham perusahaan. Merujuk pada Kasmir (2015:158) untuk menghitung *debt to equity ratio* :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

### **Time Interest Earned Ratio**

*Time interest earned ratio* dalam penelitian ini merupakan kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* menyelesaikan beban bunga pada periode 2013-2017. Semakin tinggi *time interest earned ratio* maka semakin besar kemampuan perusahaan *property* dan *real estate* untuk melunasi bunga pinjaman dan menjadi ukuran agar mendapatkan tambahan pinjaman baru. *Time interest earned ratio* dihitung dengan cara membandingkan laba sebelum pajak (EBIT) dibagi beban bunga. Merujuk pada Kasmir (2015:161) untuk menghitung *time interest earned ratio* :

$$\text{Time Interest Earned Ratio} = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak (EBIT)}}{\text{Beban Bunga}} \times 100\%$$

## **Teknik Analisis Data**

### **Analisis Regresi Linier Berganda**

Menurut Ghozali (2011:95) analisis regresi linier berganda pada dasarnya adalah studi mengenai ketergantungan variabel dependen (terikat) dengan satu atau lebih variabel independen (variabel penjelas/bebas), dengan tujuan untuk mengestimasi dan memprediksi rata-rata populasi atau nilai-nilai variabel dependen berdasarkan nilai variabel independen yang diketahui. Analisis regresi linier berganda bertujuan untuk melihat hubungan antara variabel terikat yaitu *return on equity* dan variabel bebas terdiri dari *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio*. Persamaan regresi berganda dalam penelitian ini adalah :

$$\text{ROE} = \alpha + b_1 \text{ DAR} + b_2 \text{ DER} + b_3 \text{ TIER} + \varepsilon$$

## Uji Asumsi Klasik

### Uji Normalitas

Menurut Ghozali (2011:160) uji normalitas pada model regresi digunakan untuk menguji apakah nilai residual yang dihasilkan dari regresi terdistribusi secara normal atau tidak, model regresi yang baik adalah yang memiliki nilai residual yang terdistribusi secara normal. Metode yang digunakan adalah melihat normal probability yang membandingkan distribusi kumulatif dari distribusi normal. Distribusi normal akan berbentuk satu garis lurus diagonal dan plotting data akan dibandingkan dengan garis diagonal. Jika distribusi data adalah normal, maka garis yang menggambarkan data yang sesungguhnya akan mengikuti garis diagonal. Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah data yang akan dianalisis memiliki distribusi normal atau tidak. Uji normalitas dalam data penelitian menggunakan uji *kolmogorov-smirnov*. Kriteria nilai tersebut ditentukan: (1) Jika signifikansi  $\alpha < 5\%$  maka data tersebut tidak berdistribusi normal. (2) Jika signifikansi  $\alpha > 5\%$  maka data berdistribusi normal. Selain menggunakan uji *kolmogorov-smirnov* uji normalitas juga dapat dilakukan dengan memperhatikan penyebaran data (titik) pada normal *p-plot of regression standardized residual* dari variabel independen, sebagai berikut : (1) Jika titik menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, menunjukkan pola distribusi yang normal sehingga model regresi dapat memenuhi asumsi uji normalitas. (2) Jika titik menyebar jauh dari garis diagonal dan tidak mengikuti arah garis diagonal, menunjukkan adanya tidak memenuhi asumsi uji normalitas.

### Uji Multikolinieritas

Menurut Ghozali (2011:104) uji multikolinieritas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi yang digunakan dalam penelitian ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas atau tidak. Adapun beberapa cara yang bisa dilakukan untuk mengetahui apakah ada atau tidaknya multikolinieritas dalam sebuah model regresi. Salah satunya cara yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan Uji *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance* (Ghozali, 2011:106). Pengujian ini dilakukan dengan menggunakan bantuan SPSS *for windows*. Terjadi atau tidaknya multikolinieritas dapat diketahui menggunakan asumsi sebagai berikut: (1) Jika nilai tolerance  $> 0,10$  dan nilai VIF  $< 10$ , yang artinya tidak ada multikolinieritas antar variabel bebas dalam model regresi. (2) Jika nilai tolerance  $< 0,10$  dan nilai VIF  $> 10$ , maka dapat disimpulkan bahwa ada multikolinieritas antar variabel bebas dalam model regresi.

### Uji Autokorelasi

Menurut Ghozali (2011:110) uji autokorelasi digunakan untuk menguji model regresi linier apakah terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu (*residual*) pada periode t dengan kesalahan pengganggu (*residual*) pada periode t-1 (periode sebelumnya). Apabila terjadi korelasi maka akan terdapat masalah autokorelasi. Agar menguji apakah data yang akan diteliti tersebut memiliki autokorelasi atau tidak bisa menggunakan beberapa cara, salah satunya yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode Uji *Durbin watson* (*Durbin Watson Test*) (DW). Deteksi adanya autokorelasi bisa dilihat dari nilai *Durbin Watson*, secara umum pengambilan keputusannya tidak ada autokorelasi jika nilai *Durbin Watson* diantara -2 sampai 2.

### Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2011:139) uji heteroskedastisitas digunakan untuk menguji model regresi apakah terdapat ketidaksamaan varians dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varian dan *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homokedastisitas dan jika sebaliknya maka disebut heterokedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas dan tidak terjadi heteroskedastisitas. Cara menguji

apakah ada atau tidaknya heteroskedastisitas dalam model regresi dapat diketahui dari pola gambar *Scatterplot* antara nilai prediksi variabel independen atau variabel bebas (ZPRED) dengan variabel *residualnya* yang menggunakan model regresi linear berganda tidak terdapat heteroskedastisitas dapat dilihat dari asumsi-asumsi berikut: (1) Jika terdapat pola tertentu, seperti titik-titik yang membentuk suatu pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit) maka terjadi heteroskedastisitas. (2) Jika terdapat pola yang jelas dan juga titik-titik yang menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y serta penyebaran titik-titik dan data tidak boleh membentuk pola bergelombang melebar kemudian menyempit dan melebar maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

### Uji Goodness of Fit

#### Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji kelayakan dalam penelitian ini menggunakan uji F, untuk mengetahui variabel struktur modal, profitabilitas dan likuiditas layak atau tidak layak untuk dijadikan model penelitian. Adapun kriteria pengujian sebagai berikut : (1) Jika nilai signifikan Uji F > 0,05 maka menunjukkan model tidak layak digunakan model penelitian. (2) Jika nilai signifikan Uji F < 0,05 maka menunjukkan model layak digunakan model penelitian.

#### Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)

Koefisien determinasi dapat diartikan satu ukuran untuk mengukur ketepatan yang dapat menjelaskan porsi variasi variabel terikat atau variabel bebas yang dijelaskan oleh garis regresinya atau variabel bebasnya atau variabel terikatnya, koefisien determinasi diartikan sebagai besarnya pengaruh (dalam presentase (%)) variabel bebas terhadap variasi (naik turunnya) variabel terikatnya. Uji koefisien determinasi bertujuan untuk mengetahui tingkat ketepatan yang paling baik dalam analisis regresi dengan cara melihat dari besarnya koefisien determinasi. Besarnya koefisien determinasi adalah dari 0 sampai 1 atau ( $0 \leq R^2 \leq 1$ ) apabila koefisien determinasi semakin mendekati 0 maka semakin kecil kemampuan semua variabel independen dalam menjelaskan perubahan nilai variabel dependen. Sebaliknya, apabila koefisien determinasi semakin mendekati angka 1 maka semakin besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

#### Koefisien Korelasi (R)

Korelasi bertujuan agar dapat mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih dengan skala-skala tertentu. Kuat lemahnya hubungan dapat diukur menggunakan jarak (*range*) antara 0 sampai dengan 1.

#### Uji Hipotesis (Uji t)

Dalam penelitian ini pada uji hipotesis menggunakan uji t. Uji t ini bertujuan untuk menguji pengaruh satu variabel independen terhadap variabel dependen dengan menganggap variabel variabel independen lainnya konstan. Secara parsial atau uji signifikan (Uji t) merupakan suatu pengujian hipotesis yang digunakan untuk mengetahui apakah masing - masing variabel bebas atau variabel independen seperti *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest ratio* memiliki pengaruh signifikan secara individual (parsial) terhadap variabel terikat atau variabel dependen yaitu *return on equity* dengan taraf nyata ( $\alpha=0,05$ ). Adapun pengambilan keputusan hipotesis dengan menggunakan besarnya nilai probabilitas adalah sebagai berikut: (1) Jika probabilitas (signifikansi) lebih besar dari  $\alpha$  ( $\text{sig} > 0,05$ ) maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak artinya *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest ratio* sebagai variabel bebas memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap *return on equity* sebagai variabel terikat. (2) jika probabilitas (signifikansi) lebih kecil dari  $\alpha$  ( $\text{sig} < 0,05$ ) maka  $h_1$  diterima dan  $h_0$  ditolak, *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest ratio* sebagai variabel bebas memiliki pengaruh signifikan terhadap *return on equity* sebagai variabel terikat.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### Analisis Linier Berganda

Analisis linier berganda berguna untuk mengetahui hubungan antara dua variable atau lebih yakni *debt to asset ratio* (DAR), *debt to equity ratio* (DER), dan *time interest earned ratio* (TIER) terhadap *return on equity* (ROE). Hasil perhitungan analisis regresi linier berganda disajikan dalam Tabel 2 sebagai berikut :

**Tabel 2**  
**Hasil Analisis Regresi Linier Berganda**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
(Constant)	956,444	289,992		3,298	,002
1 DAR	-4,463	8,115	-,078	-,550	,584
DER	5,756	2,833	,291	2,032	,046
TIER	,097	,029	,381	3,310	,001

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Berdasarkan hasil dari Tabel 2 menunjukkan persamaan regresi yang didapat adalah:

$$ROE = 956,444 - 4,463_{DAR} + 5,756_{DER} + 0,097_{TIER} + \epsilon$$

Uraian dari hasil persamaan regresi diatas dapat diinterpretasikan bahwa:(1) Nilai konstanta ( $\alpha$ ) adalah sebesar 956,444 artinya jika *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio* sama dengan nol (0) maka *return on equity* perusahaan *property* dan *real estate* sebesar 956,444. (2) Nilai koefisien regresi *debt to asset ratio* menunjukkan arah hubungan negatif (tidak searah) antara *debt to asset ratio* dengan *return on equity*, artinya apabila *debt to asset ratio* mengalami peningkatan maka *return on equity* mengalami penurunan dengan asumsi variabel yang lainnya adalah konstan. (3) Nilai koefisien regresi *debt to equity ratio* menunjukkan arah hubungan positif (searah) antara variabel *debt to equity ratio* dengan *return on equity*, artinya apabila *debt to equity ratio* mengalami peningkatan maka *return on equity* mengalami peningkatan dengan asumsi variabel yang lain adalah konstan. (4) Nilai koefisien regresi *time interest earned ratio* menunjukkan arah hubungan positif (searah) antara variabel *time interest earned ratio* dengan *return on equity*, artinya apabila *time interest earned ratio* mengalami peningkatan maka *return on equity* mengalami peningkatan dengan asumsi variabel yang lain adalah konstan.

### Uji Asumsi Klasik

#### Uji Normalitas

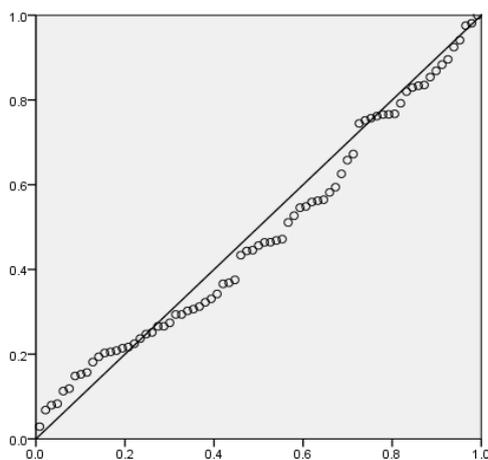
Hasil uji normalitas untuk pendekatan *Kolmogorov-Smirnov* dapat disajikan pada Tabel 3 sebagai berikut :

**Tabel 3**  
**Hasil Uji Normalitas**

<i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>		Unstandardized Residual
N		75
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	0E-7
	Std. Deviation	861,15509782
	Absolute	,089
Most Extreme Differences	Positive	,089
	Negative	-,064
Kolmogorov-Smirnov Z		,772
Asymp. Sig. (2-tailed)		,591

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Hasil uji normalitas untuk pendekatan grafik dapat disajikan pada Gambar 2 sebagai berikut:



Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Gambar 2  
Grafik Uji Normalitas

Berdasarkan pada Gambar 2 di atas dapat disimpulkan bahwa penyebaran titik-titik atau data berada di sekitar garis diagonal ini menunjukkan bahwa data dapat dinyatakan berdistribusi normal. Dengan kata lain distribusi titik atau data telah mengikuti garis diagonal antara 0 (nol) dengan pertemuan antara sumbu Y (*Expected Cum Prob*) dengan sumbu X (*Observed Cum Prob*). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa baik melalui uji statistik non-parametrik *Kolmogorov-smirnov* (KS) maupun grafik normal *p-plot of regression standardized residual*, model regresi telah memenuhi asumsi normalitas.

**Uji Multikolinieritas**

Hasil uji multikolinieritas yang disajikan pada Tabel 4 sebagai berikut:

**Tabel 4**  
**Hasil Uji Multikolinieritas**

Model	Collinearity Statistics		Kesimpulan
	Tolerance	VIF	
(Constant)			
1 DAR	,587	1,704	Tidak Terjadi Multikolinieritas
DER	,578	1,729	Tidak Terjadi Multikolinieritas
TIER	,897	1,115	Tidak Terjadi Multikolinieritas

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Pada Tabel 4 diatas menunjukkan bahwa *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio* memiliki nilai VIF masing-masing < 10 dan nilai tolerance > 0,10 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas pada penelitian ini.

**Uji Autokorelasi**

Hasil pengolahan data disajikan pada Tabel 5 sebagai berikut:

**Tabel 5**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,396 <sup>a</sup>	,157	,121	879,16029	1,813

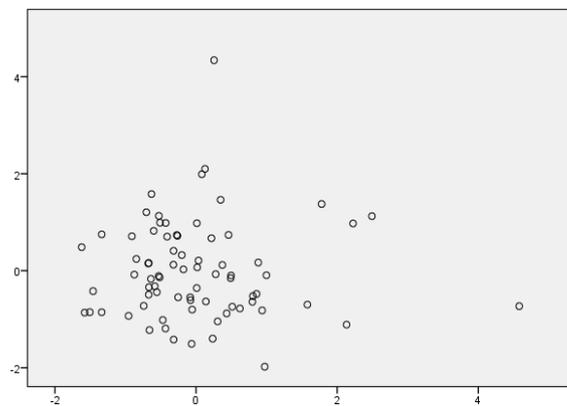
Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Berdasarkan hasil yang ditunjukkan pada Tabel 5 diatas menunjukkan nilai *Durbin-Watson* sebesar 1,813 yang berarti terletak diantara -2 sampai 2 atau terletak di area tidak ada

autokorelasi atau bisa disebut juga dengan bebas autokorelasi maka dapat disimpulkan bahwa asumsi dalam model regresi tidak terjadi gejala autokorelasi.

### Uji Heteroskedastisitas

Hasil uji heteroskedastisitas disajikan pada Gambar 3 sebagai berikut:



Sumber: Data sekunder diolah, 2019

**Gambar 3**  
Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan *Scatterplot*

Dari Gambar 3 *scatterplot* terlihat menunjukkan bahwa titik-titik menyebar secara acak dan tersebar secara baik diatas maupun dibawah angka nol (0) pada sumbu Y. Hal dapat disimpulkan bahwa model regresi tersebut tidak terjadi gejala heteroskedastisitas sehingga layak digunakan untuk model penelitian.

### Uji Goodness of Fit

#### Uji Kelayakan Model (Uji F)

Hasil perhitungan pada penelitian ini disajikan pada Tabel 6 sebagai berikut :

**Tabel 6**  
Hasil Uji F

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	10208083,401	3	340269,467	4,402	,007 <sup>b</sup>
Residual	54877519,585	71	772922,811		
Total	65085602,987	74			

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Berdasarkan Tabel 6 yang didapatkan dari hasil pengolahan data yang menunjukkan bahwa model tersebut dapat dikatakan layak untuk dilakukan penelitian, karena nilai signifikansi  $< 0,05$  yaitu sebesar 0,007. Dengan demikian *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Time Interest Earned Ratio* terhadap *Return on Equity* model tersebut adalah layak.

### Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) dan Korelasi (R)

Hasil pengujian yang telah dilakukan disajikan pada Tabel 7 berikut ini :

**Tabel 7**  
Hasil Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,396 <sup>a</sup>	,157	,121	879,16029

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

Berdasarkan Tabel 7 didapatkan hasil nilai *R-Square* sebesar 0,157. Hal ini menunjukkan bahwa hanya 15,7% variasi *Return on Equity* dapat dijelaskan oleh variabel *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio*. Dengan kata lain, *Return on Equity* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2013–2017 dapat dijelaskan oleh variabel independen (bebas) yang terdiri dari *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio* sebesar 15,7% sedangkan sisanya sebesar 84,3% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak masuk dalam model penelitian.

**Koefisien Korelasi (R)**

Korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih dengan skala – skala tertentu. Kuat lemahnya hubungan dapat diukur menggunakan jarak (*range*) antara 0 sampai dengan 1. Korelasi digunakan untuk mengukur keeratan hubungan antara variabel independen yang terdiri dari *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Time Interest Earned Ratio* terhadap *Return on Equity* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Koefisien korelasi ditunjukkan dengan (R) sebesar 0,396 yang menunjukkan bahwa korelasi antar variabel tersebut terhadap *Return on Equity* memiliki hubungan yang cukup.

**Uji Hipotesis (Uji t)**

Hasil uji hipotesis (uji t) disajikan pada Tabel 8 sebagai berikut :

**Tabel 8**  
**Hasil Perhitungan Uji t**

Model	T	Sig.	Keterangan
(Constant)	3,298	,002	
1 DAR	-,550	,584	Berpengaruh Tidak Signifikan
DER	2,032	,046	Berpengaruh Signifikan
TIER	3,310	,001	Berpengaruh Signifikan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019

**Pembahasan**

**Pengaruh *Debt to Asset Ratio* Terhadap *Return on Equity***

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap *Return on Equity*. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* dalam menjalankan kegiatan operasinya dengan menggunakan hutang yang semakin naik dari tahun ke tahun terhadap pengelolaan asetnya serta pengambilan keputusan pendanaan yang tidak memperhatikan upaya dalam penggunaan dana yang tidak efisien, hasil ini menunjukkan penggunaan hutang yang semakin tinggi dapat menimbulkan risiko biaya kebangkrutan serta beban bunga yang muncul atas hutang yang digunakan pada perusahaan *property* dan *real estate* bisa ditutup dengan tetap menerima bagian keuntungan yang besar dari pengelolaan aset pada perusahaan *property* dan *real estate* tersebut. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori Trade-Off, teori ini menyatakan bahwa struktur modal yang optimal akan tercapai jika terjadi keseimbangan antara manfaat dan pengorbanan yang timbul akibat penggunaan hutang. Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Salim (2015) yang menunjukkan bahwa nilai *Debt to Asset Ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap *Return on Equity* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2014.

**Pengaruh *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return on Equity***

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Equity*. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* terlihat baik karena selama perusahaan tidak memiliki permasalahan

dalam pengembalian hutang maka hutang dapat digunakan perusahaan guna mengembangkan usahanya, sebab akan menambah kepercayaan investor untuk berinvestasi pada perusahaan *property* dan *real estate* dalam memaksimalkan tingkat pengembalian pada pemegang saham akan mengalami kenaikan. Pendanaan hutang yang baik dapat menarik investor melakukan investasi agar menambah dari asetnya. Penambahan aset tersebut dalam jangka panjang bertujuan untuk menunjang kegiatan operasional dari perusahaan *property* dan *real estate* dalam pencapaian volume produksi sehingga penjualan perusahaan meningkat dan laba perusahaan juga meningkat. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori Modigliani dan Miller, teori ini menyatakan bahwa penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan karena dengan tinggi hutang maka pengeluaran pajak perusahaan tidak terlalu tinggi. Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Susanti *et al* (2015) yang menunjukkan bahwa nilai DER berpengaruh signifikan terhadap ROE studi pada perusahaan sector *property*, *real estate*, dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013.

### **Pengaruh *Time Interest Earned Ratio* Terhadap *Return on Equity***

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa *Time Interest Earned Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Equity*. Hal ini terlihat pada hasil penelitian pada perusahaan *property* dan *real estate* menunjukkan hasil yang baik karena hasil dari nilai TIER yang tinggi dapat menghasilkan keuntungan pada perusahaan jauh lebih besar dari pada beban bunganya, jika perusahaan mampu mencukupi beban bunganya dengan baik akan menghasilkan laba yang besar untuk pemegang saham pada perusahaan *property* dan *real estate*. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori Modigliani dan Miller, teori ini menyatakan bahwa penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan karena dengan tinggi hutang maka pengeluaran pajak perusahaan tidak terlalu tinggi. Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Herdiani *et al* (2013) yang menunjukkan bahwa nilai TIER berpengaruh signifikan terhadap ROE studi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2011.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

(1) *Debt to Asset Ratio* (DAR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return on Equity* (ROE). Hal ini dapat diartikan bahwa DAR bukan penentu naik turunnya ROE sebab penggunaan hutang yang semakin tinggi dapat menimbulkan risiko biaya kebangkrutan. (2) *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Equity* (ROE). Hal ini menunjukkan bahwa DER sebagai penentu ROE, sehingga perusahaan perlu meningkatkan DER agar ROE meningkat. (3) *Time Interest Earned Ratio* (TIER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Equity* (ROE). Hal ini menunjukkan bahwa TIER sebagai penentu ROE, sehingga perusahaan perlu meningkatkan TIER agar ROE meningkat.

### **Saran**

(1) Bagi perusahaan *property* dan *real estate* sebaiknya lebih cermat dalam pengalokasian hutang dalam pembiayaan aset yang dimiliki perusahaan. (2) Bagi perusahaan *property* dan *real estate* sebaiknya menjaga konsisten dalam menjaga stabilitas profitabilitas dengan kemampuan perolehan laba maksimum. Semakin tinggi laba yang diperoleh, maka perusahaan akan semakin menarik minat investor dalam menanamkan modal. Oleh sebab itu, tingkat profitabilitas juga sebagai penunjang kelangsungan hidup perusahaan dan upaya dalam mensejahterakan para investor sehingga konsisten pula dalam meningkatkan pengembalian laba bagi pemegang saham. (3) Bagi penelitian selanjutnya sebaiknya untuk menambah variabel-variabel lain yang belum dicantumkan dalam penelitian ini seperti variabel

NPM, TATO dan lain sebagainya agar dapat memperluas penelitian ini, menambah jumlah sampel dalam penelitian serta periode penelitian yang lebih terbaru.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arif, S dan M. S. M. El-Wahid. 2011. The Impact of Financial Leverage to Profitability Study of Non-Financial Companies Listed in Indonesia Stock Exchange. *European Journal of Economics, Finance and Administrative Sciences* 32(1): 136-148.
- Ashari, M. H dan R. D. Sampurno. 2017. Pengaruh Leverage Keuangan Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Pariwisata yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015. *Diponegoro Journal of Management* 6(4): 1-12.
- Brigham, E. F dan J. F. Houston. 2010. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kesepuluh. Salemba Empat. Jakarta.
- Ghozali, I. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS 19. (Trans: Application of Multivariate Analysis using SPSS)*. Edisi Kelima. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Harahap, S. 2010. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Herdiani, T., Darminto dan M. W. Endang. 2013. Pengaruh Financial Leverage Terhadap Profitabilitas Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2011. *Jurnal Administrasi Bisnis* 5(1): 1-8.
- Jannati, I. D., M. Saifi dan Endang. 2014. Pengaruh Rasio Leverage Terhadap Profitabilitas Studi pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI Periode Tahun 2009-2011. *Jurnal Administrasi Bisnis* 8(2): 1-8.
- Kasmir. 2015. *Analisis Laporan Keuangan*. PT Raja Grafindo. Jakarta.
- Martono dan A., Harjito. 2010. *Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama. Cetakan Kedua. Ekonisia. Yogyakarta.
- Noer, E. A. dan Noriza. 2012. Cost of Capital-The Effect to Firm Value An Profitability Performance in Malaysia. *International Journal of Academic Research in Accounting, Finance and Management Sciences* 2(4): 2225-8329.
- Nurhasanah. 2012. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu Pengetahuan Teknologi dan Seni* 4(3): 36-44.
- Ritonga, M., S. M. Rahayu dan Kertahadi. 2014. Pengaruh Financial Leverage Terhadap Profitabilitas Studi pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2012. *Jurnal Administrasi Bisnis* 8(2): 1-10.
- Salim, J. 2015. Pengaruh Leverage Terhadap ROE Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014. *Perbanas Review* 1(1): 19-34.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta. Bandung.
- Susanti, F., Topowijono dan A. Husaini. 2015. Pengaruh Debt Ratio, Debt to Equity Ratio dan Time Interest Earned Terhadap Return on Equity Studi pada Perusahaan Property, Real Estate, dan Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2013. *Jurnal Administrasi Bisnis* 1(1): 1-7.
- Syamsudin, L. 2009. *Manajemen Keuangan Perusahaan: Konsep Aplikasi Dalam Perencanaan, Pengawasan, dan Pengambilan Keputusan*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Walsh, C. 2004. *Key Management Ratios*. Edisi Ketiga. Erlangga. Jakarta.
- Winantea, Y. 2013. The Influence of Capital Structure Towards Profitability Study on Hotel and Tourism Companies that Listed in Indonesia Stock Exchange. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB* 1(2): 1-19.