PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO, SALES GROWTH* DAN *FIRM SIZE* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (2017-2025)

SKRIPSI

Oleh:

MOHAMMAD RIZIQ

NIM: 20211221116

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

2026

PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO*, *SALES GROWTH* DAN *FIRM SIZE* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY DAN REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (2017-2025)

Diajukan guna memenuhi
Salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Manajemen



Oleh :

MOHAMMAD RIZIQ
NIM: 20211221116

PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2026

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Riziq

NIM : 20211221116

Program Studi : S1 Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini, benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Skripsi ini hasil plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 10 Agustus 2026

yang membuat pernyataan,



Mohammad Riziq

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO, SALES GROWTH* DAN *FIRM SIZE* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (2017-2025)

Diajukan Oleh:

MOHAMMAD RIZIQ

NIM. 20211221116

Dosen Pembimbing	Tanda Tangan	Tanggal
1. Prof. Dr. Drs. Didin Fatihudin, SE., M.Si.CIRR	.....	17/9-26
2. Marista Oktaviani, SE., M.M., AFA	.....	17/9 26

Mengetahui:

Dekan,	Ketua Program Studi
Dr. Mochamad Mochklas, S.Si., MM	Dr. Dwi Songgo Panggayudi, ST., MM

PENGESAHAN PANITIA PENGUJI

PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO, SALES GROWTH* DAN *FIRM SIZE* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (2017-2025)

Nama : Mohammad Riziq
NIM : 20211221116
Program Studi : Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Pada Hari/Tanggal : Senin / 6 Juli 2026
Pukul : 13.00 WIB sampai dengan 14.30

Tim Dosen Penguji terdiri dari

Ketua Penguji

Prof. Dr. Drs. Didin Fatihudin, SE., M.Si., CIRR

Anggota 1	Anggota 2
Marista Oktaviani, SE., M.M., AFA	Nurullaili Mauliddah, S.Pd., M.SE., AFA

Mengetahui

Dekan	Ketua Program Studi
Dr. Mochamad Mochklas, S.Si., M.M	Dr. Dwi Soenggoro Panggayudi, ST., M.M

PENGARUH *DEBT TO ASSET RATIO, SALES GROWTH* DAN *FIRM SIZE* TERHADAP *RETURN ON ASSET* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (2017-2025)

Mohammad Riziq
e-mail : mohammad.riziq-2021@fe.um-surabaya.ac.id

ABSTRAK

Profitabilitas merupakan salah satu indikator penting dalam menilai kinerja perusahaan, khususnya pada sektor *property* dan *real estate* yang menghadapi tantangan berupa fluktuasi pertumbuhan penjualan, struktur pendanaan, dan perubahan ukuran perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Sales Growth*, dan *Firm Size* terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017–2025. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan. Sampel penelitian ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*, sehingga diperoleh 7 perusahaan dengan total 63 observasi. Analisis data dilakukan menggunakan regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio* dan *Sales Growth* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets*, sedangkan *Firm Size* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets*. Secara simultan, *Debt to Asset Ratio, Sales Growth,* dan *Firm Size* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* dengan nilai *Adjusted* R^2 sebesar 50,2%, yang menunjukkan bahwa variasi ROA dapat dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut sebesar 50,2%, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar penelitian. Dengan demikian, perusahaan perlu mengelola struktur modal dan meningkatkan pertumbuhan penjualan secara optimal untuk mendukung peningkatan profitabilitas.

Kata Kunci : *Debt to Asset Ratio, Sales Growth, Firm Size, Return on Assets, Property* dan *Real Estate*.

THE EFFECT OF DEBT-TO-ASSET RATIO, SALES GROWTH, AND FIRM SIZE ON RETURN ON ASSETS IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE (2017–2025)

Mohammad Riziq
e-mail : mohammad.riziq-2021@fe.um-surabaya.ac.id

ABSTRACT

Profitability is a key indicator for assessing corporate performance, particularly in the property and real estate sector, which faces challenges such as fluctuating sales growth, financing structures, and changes in firm size. This study aims to analyze the impact of the Debt-to-Asset Ratio (DAR), Sales Growth, and Firm Size on Return on Assets (ROA) for property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2017–2025 period. A quantitative approach was employed using secondary data obtained from company financial statements. The sample was selected using a purposive sampling technique, resulting in 7 companies and a total of 63 observations. Data analysis was conducted using multiple linear regression. The results indicate that the Debt-to-Asset Ratio and Sales Growth have a significant effect on Return on Assets, whereas Firm Size does not. Simultaneously, the Debt-to-Asset Ratio, Sales Growth, and Firm Size significantly influence Return on Assets, with an Adjusted R^2 value of 50.2%; this indicates that 50.2% of the variation in ROA can be explained by these three variables, while the remainder is influenced by factors outside the scope of this study. Consequently, companies need to optimally manage their capital structure and boost sales growth to support increased profitability.

Keywords: *Debt to Asset Ratio, Sales Growth, Firm Size, Return on Assets, Property and Real Estate*.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahi Rabbil'alamin. Segala puji bagi Allah SWT Rabb semesta alam, Yang Maha Pemberi Cahaya Ilmu kepada seluruh makhluk-Nya. Shalawat dan salam tetap tercurahkan kepada Rasul terakhir pembawa risalah Diinul-Islam yang haq dari sisi-Nya, Rasulullah Muhammad SAW. Sang revolusioner sejati yang tidak mengenal lelah dalam memperjuangkan kebenaran dan keadilan.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surabaya. Judul yang penulis ajukan adalah "Pengaruh *Debt to Asset Ratio*, *Sales Growth* dan *Firm Size* terhadap *Return on Asset* Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2017-2025)".

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Mundakir, S.Kep., Ns. M.Kep., FISQua. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Dr. Mochammad Mochklas. S.Si., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Dr. Dwi Songgo Panggayudi, ST., MM selaku Kepala Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surabaya.

4. Prof. Dr. Drs.Didin Fatihudin, SE., M.Si., CIRR selaku pembimbing I yang telah meluangkan waktu serta memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran juga tak pernah lelah memberi masukan berharga.
5. Marista Oktaviani, SE., M.M., AFA selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu serta memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran juga tak pernah lelah memberi masukan berharga.

Surabaya, 06 Juli 2026

Mohammad Riziq

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI iv
PENGESAHAN PANITIA PENGUJI v
ABSTRAK vi
ABSTRACT vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI X
DAFTAR TABEL XIII
DAFTAR GAMBAR XIV
DAFTAR LAMPIRAN XIV
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 9
D. Manfaat Penelitian 9
BAB II KAJIAN PUSTAKA 11
A. Landasan Teori 11
1. *Pecking Order Theory* 11
2. *Agency Theory* 13
3. *Return on Asset* (ROA) 14
4. *Debt to Asset Ratio* (DAR) 15
5. *Sales Growth* 15
6. *Firm Size* 16
B. Penelitian Terdahulu 17
C. Kerangka Berpikir dan Model Analisis 21
Debt to Asset Ratio (DAR) (X_1) 23

Sales Growth (X_2) 23
Return on Asset (ROA) (Y) 23
Firm Size (X_3) 23
D. Hipotesis 24
BAB III METODE PENELITIAN 25
A. Pendekatan Penelitian 25
B. Definisi Operasional Variabel 25
1. *Return on Asset* (Y) 25
2. Variabel Independen 26
C. Populasi dan Teknik Sampling 27
1. Populasi 27
2. Sampel 27
D. Metode dan Teknik Pengumpulan Data 28
E. Teknik Pengolahan Data 29
F. Analisis Data 30
1. Uji Asumsi Klasik 30
2. Uji Hipotesis 35
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 37
A. Gambaran Umum Objek Penelitian 37
B. Deskripsi Hasil Penelitian 41
1. *Return on Asset* (ROA) 41
2. *Debt to Asset Ratio* (DAR) 42
3. *Sales Growth* 44
4. *Firm Size* 45
C. Hasil Analisis 47
1. Statistik Deskriptif 47
2. Uji Asumsi Klasik 50
a. Uji Normalitas 50
b. Uji Multikolinearitas 51
c. Uji Heteroskedastisitas 53

d. Uji Autokorelasi 54
3. Uji Analisis Regresi Linier Berganda 55
4. Uji Hipotesis 57
a. Uji Parsial (Uji t) 57
b. Uji F 59
c. Koefisien Determinasi (R2) 59
D. Pembahasan 60
1. Pengaruh *Debt to Asset Ratio* terhadap *Return to Asset* 60
2. Pengaruh *Sales Growth* terhadap *Return to Asset* 65
3. Pengaruh *Firm Size* terhadap *Return to Asset* 68
BAB V PENUTUP 74
A. Kesimpulan 74
B. Saran 75
DAFTAR PUSTAKA 77
LAMPIRAN 80

DAFTAR TABEL

No. Tabel Hal

3.1 Kriteria sampel 27

3.2 Sampel Perusahaan 27

3.3 Indikator Koefisien Determinasi 36

4.1 Gambaran Umum Perusahaan 39

4.2 Hasil Perhitungan *Return on Asset* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 40

4.3 Hasil Perhitungan *Debt to Asset Ratio* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 41

4.4 Hasil Perhitungan *Sales Growth* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 43

4.5 Hasil Perhitungan *Firm Size* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 45

4.6 Hasil Uji Statistik Deskriptif Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 46

4.7 Hasil Uji Normalitas 49

4.8 Hasil Uji Multikolinearitas 50

4.9 Hasil Uji Autokorelasi 53

4.10 Hasil Pengujian Kembali Uji Autokorelasi dengan *Chochrane Orcutt* 53

4.11 Hasil Uji Regresi Linier Berganda 54

4.12 Hasil Uji Parsial (Uji t) 56

4.13 Hasil Uji Simultan (Uji F) 57

4.14 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2) 58

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar Hal

1.1 Rata-Rata ROA Perusahaan BSDE, CTRA, DMAS, KIJA, MTLA, PWON, dan SMRA Subsektor Property dan Real Estate Tahun 2017-2025 3

2.1 Kerangka Konseptual 20

2.2 Model Analisis 22

3.1 Hasil Uji Scatterplot 52

DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran Hal

1 Tabulasi Data.....81

2 Laporan Keuangan PT. BSDE tahun 2024 dan 2025 88

3 Laporan Keuangan PT. CTRA tahun 2024 dan 2025.....91

4 Laporan Keuangan PT. DMAS tahun 2024 dan 2025.....94

5 Laporan Keuangan PT. KIJA tahun 2024 dan 2025.....97

6 Laporan Keuangan PT. MTLA tahun 2024 dan 2025 101

7 Laporan Keuangan PT. PWON tahun 2024 dan 2025..... 104

8 Laporan Keuangan PT. SMRA tahun 2024 dan 2025 107

9 Hasil SPSS 110

10 Surat Tugas Desen Pembimbing..... 114

11 Kartu Bimbingan Skripsi..... 115

12 Surat Keterangan Bebas Plagiasi..... 116

13 Endorsement Letter..... 117

14 Pernyataan Perbaikan Skripsi..... 118