

**PENGARUH PEMBIAYAAN BERBASIS UTANG (DAR, DER,
ICR) TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PADA SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2022-2024**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Ak)
Pada Prodi Akuntansi



OLEH :

NAELA KHUSNATUSSALWA
NPM : 2112020021

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS (FEB)
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI
2025**

Skripsi Oleh :

NAELA KHUSNATUSSALWA
NPM. 2112020021

Judul :

**PENGARUH PEMBIAYAAN BERBASIS UTANG (DAR, DER,
ICR) TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PADA SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2022-2024**

Telah disetujui untuk diajukan Kepada Panitia Ujian/Sidang Skripsi
Prodi Akuntansi FEB UN PGRI Kediri

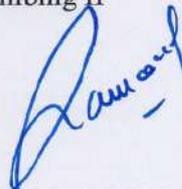
Tanggal : 14 Juli 2025

Menyetujui,
Pembimbing I



Dr. AMIN TOHARI, M.Si
NIDN. 0715078102

Pembimbing II



BADRUS ZAMAN, S.E., M.Ak
NIDN. 0730036503

Skripsi Oleh :

NAELA KHUSNATUSSALWA

NPM. 2112020021

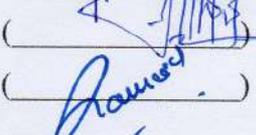
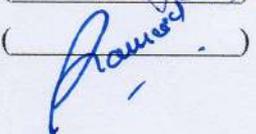
Judul :

**PENGARUH PEMBIAYAAN BERBASIS UTANG (DAR, DER,
ICR) TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PADA SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2022-2024**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian/Sidang Skripsi Prodi
Akuntansi FEB UN PGRI Kediri
Pada tanggal : 14 Juli 2025

Dan Dinyatakan telah Memenuhi Persyaratan

Panitia Penguji:

1. Ketua : Dr. Amin Tohari, M.Si. ()
2. Penguji I : Linawati, S.Pd, M.Si ()
3. Penguji II : Badrus Zaman, S.E, M.Ak ()

Mengetahui,

Dekan FEB




Dr. Amin Tohari, M.Si.
NIDN. 0715078102

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Naela Khusnatussalwa
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/tgl. lahir : Kediri, 26 September 2000
NPM : 2112020021
Fak/Jur./Prodi. : FEB/ S1 Akuntansi

Mengakui dengan tegas bahwa skripsi ini tidak mencakup karya akademik yang pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Selain itu, sejauh yang saya ketahui, tidak ada pendapat atau karya yang pernah diterbitkan oleh orang lain yang disebutkan secara tertulis dalam naskah ini dan tercantum dalam daftar pustaka.

Kediri, 14 Juli 2025

Yang Menyatakan



NAELA KHUSNATUSSALWA
NPM. 2112020021

Motto :

"Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat." (Imam Syafi'i)

“Allah adalah sebaik-baik pelindung dan sebaik-baik penolong.” (QS. Al-Anfal: 40)

“Bersungguh-sungguhlah, karena sesungguhnya Allah menyukai orang yang bekerja keras.” (HR. Thabrani)

“Rahasia kesuksesan adalah mengetahui yang orang lain belum ketahui.”
– Aristotle Onassis

Kupersembahkan karya ini untuk :

- Allah SWT Yang Maha Kuasa atas Segalanya
- Bapak, Ibu, Adik, dan keluarga tersayang
- Teman-teman 4C Akuntansi yang selalu solid
- Bapak dan Ibu Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penulisan skripsi ini.
- Seluruh jajaran Fakultas Ekonomi beserta Dosen
- Almamater tercinta UN PGRI Kediri

ABSTRAK

Naela Khusnatussalwa Pengaruh Pembiayaan Berbasis Utang (DAR, DER, ICR) Terhadap Profitabilitas Perusahaan Pada Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Periode 2022-2024, Skripsi, Akuntansi, FEB UN PGRI Kediri, 2025.

Kata Kunci: DAR, DER, ICR, ROA, Property

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi dampak pembiayaan utang yang diukur melalui Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Interest Coverage Ratio (ICR) terhadap profitabilitas perusahaan di sektor properti dan real estate selama periode 2022-2024. Metode deskriptif kuantitatif digunakan. Penelitian ini melibatkan 94 perusahaan. Sampling purposive digunakan, dengan 34 perusahaan sebagai sampel penelitian. Studi ini menggunakan variabel independen dan dependen. Analisis dilakukan dengan menggunakan uji asumsi klasik, regresi linear berganda, koefisien determinasi, dan uji hipotesis, semua yang dibantu oleh program statistik IBM SPSS. Fokus penelitian ini adalah periode pasca-pandemi terbaru (2022–2024) dan penerapan PSAK 72, yang mengubah pengakuan pendapatan properti dan memasukkan variabel baru Interest Coverage Ratio (ICR) yang belum banyak diteliti sebelumnya. Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Interest Coverage Ratio (ICR) mempengaruhi profitabilitas pada sektor real estate dan property baik secara parsial dan simultan..

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, karena hanya atas perkenan-Nya penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi dengan judul “Pengaruh Pembiayaan Berbasis Utang (DER, DAR, ICR) Terhadap Profitabilitas Perusahaan Pada Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Periode 2022-2024” ini ditulis guna memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi, pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UN PGRI Kediri.

Pada kesempatan kali ini diucapkan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Dr. Zainal Afandi, M.Pd. selaku Rektor UN PGRI Kediri yang selalu memberikan dorongan motivasi kepada mahasiswa.
2. Bapak Dr. Amin Tohari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UN PGRI Kediri sekaligus merupakan Dosen Pembimbing I.
3. Bapak Sigit Puji Winarko, S.E., S.Pd., M.Ak., selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Nusantara PGRI Kediri.
4. Bapak Badrus Zaman, S.E, M.Ak., sebagai dosen pembimbing II.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi UN PGRI Kediri yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis.
6. Orang tua, adik, dan orang-orang tercinta yang selalu memberikan dukungan dan doanya kepada penulis.
7. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Disadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, maka diharapkan tegur sapa, kritik dan saran-saran, dari berbagai pihak sangat diharapkan. Akhirnya, disertai harapan semoga skripsi ini ada manfaatnya bagi kita semua, khususnya bagi dunia pendidikan, meskipun hanya ibarat setitik air bagi samudra luas.

Kediri, 14 Juli 2025

NAELA KHUSNATUSSALWA
NPM. 2112020021

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Profitabilitas	9
1. Pengertian.....	9
2. Tujuan Profitabilitas.....	13
3. Manfaat Profitabilitas.....	15
4. Ukuran Profitabilitas	16
B. Debt to Asset Ratio (DAR)	17
C. Debt to Equity Raltio (DER).....	18
D. Interest Coverage Raltio (ICR)	20
E. Kerangka Berpikir.....	22
F. Hipotesis Penelitian.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Desain Penelitian.....	26
B. Definisi Operasional.....	27

1. Variabel Bebas (Independent Variabel)	27
2. Variabel Terikat (Dependent Variable).....	27
C. Populasi dan Sampel	28
1. Populasi	28
2. Sampel.....	28
D. Prosedur Penelitian.....	31
1. Perumusan Masalah dan Tujuan Penelitian	31
2. Studi Literatur	31
3. Penentuan Populasi dan Sampel.....	31
4. Pengumpulan Data	31
5. Pengolahan dan Penghitungan Rasio	32
6. Analisis Data	32
7. Interpretasi Hasil	32
8. Penarikan Kesimpulan	32
E. Tempat dan Waktu Penelitian	33
1. Tempat Penelitian.....	33
2. Waktu Penelitian	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Hasil Penelitian	42
1. Deskripsi Data Variabel	42
2. Hasil Analisis Data.....	44
B. Pembahasan.....	53
1. Pengaruh Debt to Assets Ratio (DAR) Terhadap Profitabilitas.....	53
2. Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Profitabilitas	54
3. Pengaruh Interest Coverage Ratio (ICR) Terhadap Profitabilitas...	54
4. Pengaruh DAR, DER, ICR Terhadap Profitabilitas.....	55
BAB V PENUTUP	57
A. Simpulan	57
B. Implikasi.....	57
C. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN.....	61

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1 : Kriteria Pengambilan Sampel	29
3.2 : Sampel Penelitian	30
3.3 : Jadwal Penelitian	33
3.4 : Kriteria Pengambilan Keputusan Durbin Watson Test.....	38
4.1 : Statistik Deskriptif	42
4.2 : Hasil Uji Normalitas Kolmogrov Smirnov sebelum Transformasi ...	45
4.3 : Hasil Uji Normalitas Kolmogrov Smirnov setelah Transformasi	46
4.4 : Hasil Uji Multikolinearitas	47
4.5 : Hasil Uji Autokorelasi	48
4.6 : Kriteria Pengambilan Keputusan Durbin Watson Test.....	49
4.7 : Hasil Analisis Regresi Berganda	49
4.8 : Hasil Koefisien Determinasi	50
4.9 : Hasil Uji t (parsial)	51
4.10 : Hasil Uji F (simultan)	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 : Grafik Pertumbuhan Laba	4
3.1 : Prosedur Penelitian	33
4.1 : Hasil Uji Normalitas Analisis Grafik sebelum Transformasi.....	44
4.2 : Hasil Uji Normalitas Analisis Grafik setelah Transformasi.....	45
4.3 : Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1 : Data Penelitian	54
2 : Pengolahan Data SPSS.....	57
3 : Kartu Bimbingan.....	63

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi di Indonesia secara tidak langsung mendorong para pelaku usaha untuk terus berkembang dan bertahan dalam industri mereka. Investasi di sektor properti, yang umumnya bersifat jangka panjang dan diperkirakan akan mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan ekonomi, dianggap sebagai salah satu pilihan investasi yang menawarkan potensi keuntungan yang terjamin bagi para investor. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa harga tanah dan properti cenderung meningkat, sementara pasokan tanah tetap terbatas, dan permintaan untuk hunian, fasilitas hiburan, serta perkantoran terus meningkat. (Fitrianingsih et al, 2021).

Berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995, properti diartikan sebagai tanah yang dimiliki secara sah dan/atau bangunan permanen yang termasuk dalam aset milik individu atau entitas tertentu. Secara umum, properti merupakan bagian dari sektor real estate yang berkaitan erat dengan regulasi hukum mengenai kepemilikan maupun penyewaan. Industri properti dan real estate menjadi salah satu sektor yang paling diminati oleh emiten yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Seluruh perusahaan, termasuk yang sudah terdaftar di BEI, diharuskan untuk terus memperbaiki kinerjanya guna mencapai target yang telah ditetapkan, mengingat persaingan yang sangat kompetitif di industri ini. Salah satu tujuan utama dari perusahaan publik adalah meningkatkan pendapatan bagi pemilik maupun pemegang saham dengan cara menaikkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan ini sendiri merupakan cerminan dari bagaimana investor menilai kinerja dan prospek usaha perusahaan tersebut di masa depan (Fadli, 2020).

Industri properti dan real estate di Indonesia saat ini mengalami pertumbuhan yang signifikan, terlihat dari banyaknya pembangunan perumahan, ruko, apartemen, pusat perbelanjaan, dan gedung perkantoran. Fenomena ini mencerminkan tingginya permintaan pasar terhadap sektor

tersebut. Bisnis properti dan real estate menawarkan peluang besar untuk berkembang dan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Peningkatan pembangunan infrastruktur juga menjadi indikator kemajuan ekonomi suatu negara. Seiring dengan bertumbuhnya pembangunan nasional, khususnya di bidang infrastruktur, sektor properti dan real estate pun terdorong untuk berkembang lebih cepat. Namun, pesatnya perkembangan ini juga memicu persaingan bisnis yang semakin ketat, sehingga perusahaan dituntut untuk terus berinovasi dan menerapkan strategi manajerial yang efektif agar dapat bertahan. Oleh karena itu, evaluasi terhadap fungsi-fungsi manajemen sangat penting agar perusahaan tetap kompetitif dan dapat berkembang di tengah persaingan yang semakin sengit (Deswanti et al, 2020).

Meningkatnya kebutuhan akan lahan dan bangunan telah mendorong pertumbuhan signifikan dalam pembangunan di sektor properti dan real estate. Aktivitas pembangunan di sektor ini memiliki kontribusi yang besar terhadap perkembangan ekonomi dan dunia usaha. Fokus utama dari perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan agar minat investor untuk menanamkan modal tetap terjaga. Oleh karena itu, perusahaan membutuhkan elemen-elemen penting yang mampu menunjang tingkat produktivitas yang optimal dalam menyusun strategi bisnisnya (Jayadi et al, 2022).

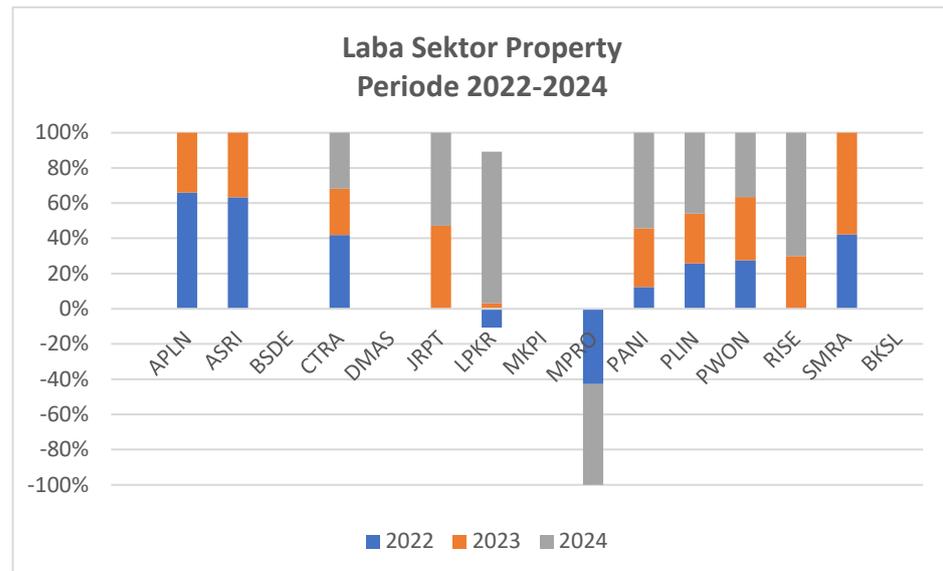
Setiap perusahaan memerlukan dana untuk mendukung kegiatan operasionalnya. Dana tersebut dapat diperoleh dari sumber internal maupun eksternal. Sumber internal mencakup dana yang disediakan oleh pemilik perusahaan serta dana yang telah terkumpul dalam perusahaan, seperti ekuitas, cadangan, dan laba yang tidak dibagikan. Di sisi lain, dana eksternal bersifat sementara karena merupakan kewajiban yang harus dilunasi kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Kewajiban atau utang perusahaan terbagi menjadi dua kategori, yaitu utang jangka pendek dan utang jangka panjang. Utang jangka pendek adalah kewajiban yang harus dibayar dalam waktu kurang dari atau sama dengan satu tahun, sedangkan utang jangka panjang memiliki tenggat waktu pelunasan lebih dari satu tahun. Modal eksternal yang digunakan oleh perusahaan termasuk dalam kategori utang jangka panjang karena jumlahnya yang signifikan, sehingga perusahaan memiliki kewajiban untuk

membayar utang tersebut dalam periode yang telah ditentukan. Perusahaan umumnya memanfaatkan utang jangka panjang untuk pembiayaan aset yang mendukung operasionalnya, seperti pembangunan atau pembelian tanah, yang membantu perusahaan dalam melakukan ekspansi usaha (Elisabeth & Fitri, 2020).

Perusahaan sering memanfaatkan pinjaman sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan pendanaan, khususnya ketika menghadapi masa operasional yang padat, seperti saat memerlukan aktiva lancar. Perusahaan dengan skala besar umumnya membutuhkan dana tambahan untuk ekspansi, dan proses memperoleh dana dari ekspansi tersebut biasanya memerlukan waktu yang tidak singkat. Oleh karena itu, banyak perusahaan cenderung memilih pendanaan melalui utang karena suku bunga yang harus dibayarkan umumnya lebih rendah dan dianggap menguntungkan secara finansial (Fadli, 2020).

Menurut data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), sektor properti dan real estate diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis papan, yaitu papan utama, papan pengembangan, dan papan akselerasi. Papan utama diisi oleh perusahaan-perusahaan besar yang memiliki kinerja keuangan yang baik dan stabil. Sementara itu, papan pengembangan diperuntukkan bagi perusahaan yang belum memenuhi kriteria untuk masuk papan utama namun memiliki potensi pertumbuhan yang menjanjikan. Adapun papan akselerasi ditujukan bagi perusahaan kecil yang ingin menghimpun dana dari pasar modal untuk mendukung pertumbuhannya. Berdasarkan klasifikasi tersebut, peneliti memutuskan untuk menjadikan perusahaan dalam papan utama sebagai fokus penelitian (Jumratin et al, 2023).

Berikut ini adalah fenomena yang terjadi pada perusahaan Property dan Real Estate terkait dengan pertumbuhan laba pada tahun 2022-2024 :



Gambar 1. 1 Grafik Pertumbuhan Laba

Sumber : www.idx.co.id (data diolah, 2025)

Berdasarkan grafik diatas, Secara umum, perusahaan di sektor properti dan real estate mengalami peningkatan laba. Beberapa perusahaan mencatatkan pertumbuhan laba yang positif dan konsisten selama tiga tahun berturut-turut (2022-2024). Emiten seperti ASRI, BSDE, CTRA, DMAS, JRPT, PLIN, PWON, SMRA, dan BKSL menunjukkan peningkatan laba yang stabil dan berkelanjutan sepanjang periode tersebut. Namun, pertumbuhan laba pada MKPI dan LPKR cenderung fluktuatif. Contohnya, MKPI mengalami kenaikan laba pada 2022 dan 2023, tetapi tidak menunjukkan peningkatan atau malah mengalami penurunan pada 2024. RISE juga tidak mengalami perubahan signifikan antara 2023 dan 2024. MPRO mengalami penurunan drastis hingga mencapai -100% pada 2024, yang mencerminkan kerugian besar atau kemungkinan kebangkrutan. Sebaliknya, ASRI dan BKSL menunjukkan lonjakan laba yang signifikan, mendekati atau mencapai angka 100%, yang mencerminkan kinerja yang sangat baik. Meskipun demikian, tidak semua perusahaan menunjukkan perkembangan yang sama; ada yang berkinerja sangat baik, sementara yang lain mengalami kerugian besar, seperti MPRO.

Grafik yang ada menunjukkan bahwa meskipun sektor properti mengalami pemulihan, investor tetap harus berhati-hati dan selektif dalam memilih saham, karena terdapat perbedaan kinerja yang signifikan antar

perusahaan dalam sektor ini. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini meliputi *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Interest coverage ratio* (ICR).

Debt to Asset Ratio rasio utang yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar pengaruh utang terhadap pengelolaan aktiva perusahaan. Debt to asset ratio mengukur proporsi dana yang berasal dari total utang, baik utang jangka pendek maupun jangka panjang (Jumratin et al., 2023). Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Jumratin et al, (2023) *Debt To Asset Ratio* (DAR) tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA). Sedangkan menurut Gunawan et al, (2022) bahwa DAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA.

Debt To Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menghitung hubungan antara utang dan modal, yang dapat menutupi kewajiban kepada pihak luar. *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai kewajiban perusahaan terhadap ekuitas, dengan cara membandingkan total kewajiban dengan total ekuitas (Jumratin et al., 2023). Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Jumratin et al, (2023). *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA). Sedangkan menurut Gunawan et al, (2022) bahwa DER berpengaruh positif dan berpengaruh signifikan terhadap ROA.

Interest Coverage Ratio (ICR) ini dapat memengaruhi nilai perusahaan karena memberikan gambaran mengenai kemampuan perusahaan dalam membayar bunga atas utang yang masih terutang. Semakin tinggi ICR, semakin baik kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bunga utangnya, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan nilai perusahaan. Sebaliknya, semakin rendah ICR, semakin buruk kemampuan perusahaan dalam membayar bunga utang yang belum dilunasi, yang dapat mengurangi kepercayaan investor dan menurunkan nilai perusahaan (Sarpta et al, 2024).

Return On Asset (ROA) menunjukkan sejauh mana aset berkontribusi dalam menghasilkan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur berapa banyak laba bersih yang dapat dihasilkan dari setiap rupiah

dana yang diinvestasikan dalam total aset. Tingkat ROA dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) (Jumratin et al, 2023).

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu, terdapat perbedaan hasil yang ditunjukkan mengenai DAR, DER, ICR terhadap ROA yang hasilnya berupa ketidaksesuaian antara variabel DAR, DER, ICR dengan ROA dimana kontradiksi satu dengan yang lainnya sehingga perlu dilakukan penelitian kembali mengenai variabel-variabel tersebut. Variabel profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan variabel ROA. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif dengan metode analisis regresi linear berganda.

Berdasarkan research gap penelitian yang telah diidentifikasi, penelitian ini perlu melakukan kajian ulang terhadap profitabilitas perusahaan di sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2022-2024. Perusahaan yang menjadi objek penelitian ini adalah perusahaan di sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tersebut. Pemilihan perusahaan di sektor ini didasari oleh fakta bahwa untuk mendukung kegiatan operasional bisnis properti, perusahaan membutuhkan modal yang cukup besar, sehingga memilih untuk menggunakan utang. Hal ini tercermin dari banyaknya masyarakat yang berinvestasi dalam produk properti yang akan digunakan untuk tempat tinggal, perkantoran, perhotelan, pusat perbelanjaan, dan investasi lainnya. Bisnis properti dianggap sebagai pilihan investasi yang menguntungkan karena harga tanah dan properti yang terus meningkat setiap tahunnya. Namun, utang yang tidak dikelola dengan baik dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan dan menambah beban bunga, yang dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan profitabilitas.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dalam membuat keputusan terkait pembiayaan utang, sehingga dapat meningkatkan kinerja perusahaan dalam jangka panjang. Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, penelitian ini diberi judul **“PENGARUH PEMBIAYAAN BERBASIS UTANG (DER, DAR, ICR) TERHADAP PROFITABILITAS**

PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2022-2024”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam hal ini yaitu :

1. Apakah *Debt to Asset Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2024?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2024?
3. Apakah *Interest Coverage Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2024?
4. Apakah *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Interest Coverage Ratio* secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2022 hingga 2024.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2022 hingga 2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Interest Coverage Ratio* (ICR) secara parsial terhadap profitabilitas pada perusahaan-perusahaan yang

bergerak di sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2022 hingga 2024.

4. Mengetahui pengaruh secara simultan dari *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Interest Coverage Ratio* terhadap tingkat profitabilitas pada perusahaan-perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2022–2024.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan, maka manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

- a. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi dalam keputusan berinvestasi.

- b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang pengambilan keputusan khususnya bagi perusahaan dalam hal pembiayaan berbasis utang dalam hal hubungan antara pembiayaan berbasis utang (*Debt to Equity Ratio*, *Debt to Assets Ratio*, dan *Interest Coverage Ratio*) dengan profitabilitas perusahaan, bahwa investor akan melihat segala informasi yang ada untuk menetapkan keputusan investasi.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk menambah wawasan, dasar, pengembangan ilmu pengetahuan bagi para pembaca, mengenai perusahaan property dan real estate dalam hal hubungan antara pembiayaan berbasis utang (*Debt to Equity Ratio*, *Debt to Assets Ratio*, dan *Interest Coverage Ratio*) dengan profitabilitas perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, M. M., Hariyati, T., Pratiwi, Y. M., & Afifah, S. (2022). Metodologi penelitian kuantitatif dan penerapannya dalam penelitian. *JPIB: Jurnal Penelitian Ibnu Rusyd*, 1(2), 1–5. <https://doi.org/https://doi.org/10.2991/iccte-17.2017.26>
- Alma, P. S., & Muchtar, S. (2024). Pengaruh Financial Leverage Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 2024(15), 565–578. <https://doi.org/10.5281/zenodo.13827682>
- Deswarti, H., Akbar, M., & Herdian, F. (2020). Dampak Struktur Kepemilikan terhadap Nilai Perusahaan dalam Industri Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. <http://jurnaljipsya.org/index.php/jipsya>
- Elisabeth, C. R., & Fitri, D. S. (2020). PENGARUH UTANG JANGKA PANJANG TERHADAP PROFITABILITAS ROA (RETURN ON ASSET) PADA PERUSAHAAN INDUSTRI DASAR dan KIMIA SUB SEKTOR PLASTIK dan KEMASAN yang TERDAFTAR DI BEI (BURSA EFEK INDONESIA).
- Fachri, S., Salam, A. F., Suryanegara, M. H., & K, H. S. (2021). Pengaruh QR, DAR, terhadap ROA. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 2 (1).
- Fadli, K. (2020). ANALISIS PENGARUH MODAL DAN UTANG TERHADAP PROFITABILITAS (STUDI KASUS PT. MAULANA MITRA MEDIA) (Vol. 1, Issue 1).
- Faujia, E. N., & Nurulrahmatia, N. (2024). Pengaruh Debt To Equity Ratio (DER) dan Debt To Asset Ratio (DAR) Terhadap Return On Asset (ROA) pada PT. Mayora Indah Tbk. *Inisiatif: Jurnal Ekonomi, Akuntansi Dan Manajemen*, 3(3), 366–387. <https://doi.org/10.30640/inisiatif.v3i3.2802>
- Fitrianingsih, D., Fuad Salam, A., Aeni, H., & Tinggi Ilmu Ekonomi Banten, S. (2021). PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO DAN RETURN ON EQUITY TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA THE INFLUENCE OF CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO AND RETURN ON EQUITY ON RETURN OF SHARES IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED IN INDONESIA STOCK EXCHANGE. *Business and Accounting*, 4. www.idx.co.id

- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Universitas Diponegoro Semarang.
- Gunawan, R., Widiyanti, M., Malinda, S., & Adam, M. (2022). THE EFFECT OF CURRENT RATIO, TOTAL ASSET TURNOVER, DEBT TO ASSET RATIO, AND DEBT TO EQUITY RATIO ON RETURN ON ASSETS IN PLANTATION SUB-SECTOR COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE . *International Journal of Economic, Business, Accounting, Agriculture Management and Sharia Administration* , 2(1).
- Gustira, F., Baining, M. E., & Mubyarto, N. (2022). *PENGARUH UTANG JANGKA PENDEK DAN UTANG JANGKA PANJANG TERHADAP PROFITABILITAS PADA BANK UMUM SYARIAH INDONESIA TAHUN 2016-2020*.
- Jayadi, Rahmasari, I. E. N., & Djamereng, A. (2022). Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Serta Pengaruhnya Terhadap Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, Vol. 5 no.2.
- Jumratin, Nurulrahmatiah, N., & Huda, N. (2023). PENGARUH DEBT TO ASSET RATIO (DAR) DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP RETRUN ON ASSET (ROA) PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR SEMEN YANG TERDAFTAR DI BEI. In *Bisnis, Manajemen dan Akuntansi* (Vol. 1, Issue 5).
- Kasmir. (2019). *Analisis Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Nurendra, O. D., & Muchtar, S. (2024). *Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas Pada Industri Kimia yang Terdaftar di BEI*. www.nasional.kontan.co.id
- Sari, M. A., Wati, L. N., & Rahardo, B. (2020). PERAN PROFITABILITAS DALAM MEMODERASI PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN . *AKUNTANSI*, 9(1).
- Sari, W. N., Novari, E., Fitri, Y. S., & Nasution, A. I. (2022). *Effect of Current Ratio (Cr), Quick Ratio (Qr), Debt To Asset Ratio (Dar) and Debt To Equity Ratio (Der) on Return On Assets (Roa)*.
- Sarpta, V. T., Syaifudin, U., Prasetyo, T. J., & Azhar, R. (2024). Pengaruh Interest Coverage Ratio, Profitabilitas, Dividend Payout Ratio, dan Debt To Aset Ratio Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan Indonesia*, 2(3), 201–217. <https://doi.org/10.61132/jepi.v2i3.772>
- Sugiyono, S. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

Thabroni, G. (2022, November 2). *Profitabilitas: Pengertian, Tujuan, Manfaat, Macam Jenis Rasio & Rumus*. Gamal Thabroni. <https://serupa.id>