

**PENGARUH *INVENTORY TURNOVER* (ITO), *TOTAL ASSET TURNOVER* (TATO), *DEBT TO EQUITY RATIO* (DER),
UMUR PERUSAHAAN, *CASH TURNOVER* (CTO) DAN
RECEIVABLE TURNOVER (RTO) TERHADAP
RETURN ON INVESTMENT (ROI)**

**(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010-2013)**

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Ketentuan Mencapai

**Gelar Sarjana (S1) Pada Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas
Maritim Raja Ali Haji**



Disusun Oleh :

MULYANA

100462201154

**UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI (UMRAH)
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTANSI**

**TANJUNGPINANG
2014**

ABSTRAKSI

MULYANA. 100462201154

PENGARUH *INVENTORY TURNOVER (ITO)*, *TOTAL ASSET TURNOVER (TATO)*, *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)*, UMUR PERUSAHAAN, *CASH TURNOVER (CTO)* DAN *RECEIVABLE TURNOVER (RTO)* TERHADAP *RETURN ON INVESTMENT (ROI)* PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010-2013

Skripsi. Fakultas Ekonomi. 2014

Kata kunci : *Inventory Turnover (ITO)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash Turnover (CTO)*, *Receivable Turnover (RTO)*, *Return On Investment (ROI)*

Penelitian ini dilakukan untuk menguji pengaruh variabel *Inventory Turnover*, *Total Asset Turnover (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash Turnover (CTO)* dan *Receivable Turnover (RTO)* terhadap *Return On Investment (ROI)* pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2013.

Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan kriteria Perusahaan *Real Estate and Property* yang menyajikan laporan keuangan per Desember 2010-2013. Data diperoleh berdasarkan publikasi *idx* Diperoleh jumlah sampel sebanyak 26 Perusahaan dari 45 Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI.

Teknik analisis yang digunakan adalah regresi berganda dengan persamaan kuadrat terkecil dan uji hipotesis menggunakan uji t untuk menguji pengaruh variabel secara parsial serta uji f untuk menguji pengaruh variabel secara bersama-sama (simultan) dengan *level of significance* 5%. Selain itu juga dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa variabel *Inventory Turnover (ITO)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash Turnover (CTO)* dan *Receivable Turnover (RTO)* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *ROI*. Sedangkan *Total Asset Turnover (TATO)* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *ROI* pada Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI periode 2010-2013 pada *level of significance* kurang dari 5%. Variabel *Inventory Turnover (ITO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash*

Turnover (CTO) dan Receivable Turnover (RTO) secara parsial menunjukkan hasil yang tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI pada Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI periode 2010-2013

Besarnya pengaruh variabel *Inventory turnover (ITO)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash Turnover (CTO)* dan *Receivable Turnover (RTO)* terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013 adalah sebesar 18,6%. Sedangkan sisanya sebesar 81,4% adalah dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

A. Pendahuluan

Latar Belakang Masalah

Profitabilitas merupakan hasil dari berbagai keputusan dan kebijakan yang dijalankan perusahaan (Soemarso, 2008 : 397). Keputusan dan kebijakan yang diambil tersebut tidak terlepas dari adanya informasi yang terdapat pada laporan keuangan perusahaan. Pada umumnya, yang menjadi tujuan paling utama sebuah perusahaan adalah memperoleh laba yang optimal. Namun, laba optimal yang diterima oleh perusahaan belum dapat dijadikan dengan membandingkan laba usaha perusahaan tersebut atau dengan kata lain adalah menghitung profitabilitasnya. Profitabilitas dalam hubungannya dengan investasi ukuran kinerja perusahaan yang efisien. Efisien baru dapat diketahui menghubungkan laba dengan investasi. Dalam melakukan investasi, tentunya memiliki tujuan untuk mendapatkan *return* (tingkat pengembalian yang sebesar-besarnya sebagai imbalan atas dana yang telah diinvestasikannya. Salah satu pengukuran profitabilitas adalah tingkat pengembalian atas investasi (*return on investment-ROI*), atau tingkat pengembalian atas aktiva (*return on asset-ROA*). Dalam hal pengukuran tingkat pengembalian investasi ini, maka investasi yang cocok untuk diteliti saat ini adalah investasi dalam bidang *real estate & property*

Prospek bisnis *Real estate & property* di Indonesia, khususnya Jakarta tergolong sangat cerah. Sesuai hasil riset *Pricewaterhouse Coopers (PWC)* dan *Urban Land Institute (ULI)*, tahun 2013 Jakarta termasuk urutan pertama kota-kota di Asia Pasifik yang dipilih untuk investasi sektor properti, mengalahkan kota Shanghai, Singapura, Sydney dan Kuala Lumpur. Jakarta juga menempati urutan kesebelas di tingkat dunia sebagai kota tujuan investasi properti. Bahkan, kedua lembaga tersebut memproyeksikan pasar properti di Indonesia akan masuk peringkat ketujuh dunia pada tahun 2021.

Prospek properti di Indonesia semakin cerah akibat tingginya jumlah permintaan dibandingkan jumlah pasokan. Saat ini terjadi kekurangan rumah (*backlog*) sekitar 15 juta unit. Rata-rata permintaan hunian setiap tahun mencapai 700-800 ribu unit, namun pengembang hanya mampu menyediakan pasokan maksimum 400 ribu unit per tahun. Dengan adanya ketimpangan tersebut prospek properti jelas masih sangat bagus, karena Indonesia memiliki 50 juta masyarakat kelas menengah, yang 1000 orang diantaranya memiliki asset diatas Rp 100 milyar. Properti di Indonesia sangat menarik karena negeri ini adalah penghasil sumber daya yang luar biasa.

Dari data-data yang ada, sektor properti masih jauh dari tanda-tanda mengalami *bubble*. Sebab permintaan masih tinggi, pasokan masih terbatas, dan harga masih dalam batas wajar. Investasi property, sebagaimana investasi lainnya pasti mengandung untung dan rugi. Dalam jangka panjang, investasi property diyakini lebih menguntungkan dibandingkan dengan tabungan, deposito, saham, obligasi atau surat berharga lainnya. Serta lebih prospektif dibandingkan dengan emas atau perak. Kelemahannya, investasi properti sulit diuangkan (diliquid), namun hal itu dapat diatasi dengan membeli property yang berlokasi ditempat strategis agar mudah dijual kembali. Kelemahan lainnya, investasi properti yang berlebihan dapat memicu krisis properti dan krisis ekonomi sehingga perlu diawasi oleh Pemerintah dan Bank Indonesia.

Penelitian mengenai profitabilitas, sebelumnya pernah dilakukan oleh beberapa peneliti. Penelitian yang dilakukan oleh **Kamaliah, Nasrizal akbar dan Lexinta Kinanti (2009)** yang berjudul “ Analisis Pengaruh Rasio Aktivitas, Leverage Keuangan. Ukuran dan Umur Perusahaan terhadap Profitabilitas perusahaan *WholeSale and Retail Trade* yang terdaftar di BEI” yang menyimpulkan bahwa secara parsial variabel *Total Asset Turn Over* (TATO) dan umur perusahaan terbukti tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan variabel *Debt to Equity Ratio*, *Inventory Turn Over*, dan Ukuran perusahaan secara parsial mempunyai pengaruh yang sangat signifikan terhadap profitabilitas. Penelitian ini, menggunakan objek penelitian dari jenis usaha *WholeSale and Retail Trade* yang terdaftar di BEI pada periode 2003 – 2007.

Oleh karena itu, dari objek penelitian sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti objek lainnya ditambah dengan beberapa variabel baru dengan periode amatan yang berbeda pula. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan berjudul : “**Analisis Pengaruh *Inventory Turnover (ITO)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur Perusahaan, *Cash Turnover (CTO)* dan *Receivable Turnover (RTO)* terhadap *Return On Investment (ROI)* pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010 – 2013**”

B. Landasan Teori Profitabilitas

Menurut Moeljadi (2006), Profitabilitas adalah hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan manajemen. Oleh Karena itu, rasio ini menggambarkan hasil akhir dari kebijakan dan keputusan-keputusan operasional perusahaan.

Rasio profitabilitas atau disebut juga Rentabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya. Rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba disebut juga Operating Ratio (Harahap: 2010)

Menurut Moeljadi (2006), ada beberapa cara pengukuran rasio profitabilitas, antara lain :

- a. *Net Profit Margin (NPM)*
Net profit margin dihitung dengan membagi laba sesudah pajak dengan penjualan. Rasio ini digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak (EAT) per rupiah penjualan. Semakin besar rasio ini dianggap semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi
- b. *Operating Profit Margin (OPM)*
Operating profit margin dihitung dengan membagi laba sebelum bunga dan pajak dengan penjualan. Rasio ini untuk mengukur laba sebelum bunga dan pajak per rupiah penjualan.
- c. *Gross Profit Margin (GPM)*
Gross profit margin dihitung dengan membagi laba kotor dengan penjualan. Rasio ini untuk mengukur laba kotor per rupiah penjualan. Rasio ini juga menunjukkan kemampuan perusahaan melahirkan laba yang akan menutupi biaya-biaya tetap atau biaya operasi lainnya. Dengan pengetahuan atas rasio ini, kita dapat mengontrol pengeluaran untuk biaya tetap atau biaya operasi sehingga perusahaan dapat menikmati laba.
- d. *Return On Asset (ROA)*
Return on asset dihitung dengan membagi laba bersih sesudah pajak dengan total aktiva. Rasio ini untuk mengukur pembelian per rupiah aktiva.
- e. *Return On Equity (ROE)*
Return on equity dihitung dengan membagi laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini untuk mengukur laba bersih sesudah pajak per rupiah modal sendiri.
- f. *Earning Power*
Earning power dikenal juga dengan istilah rentabilitas ekonomis yang dihitung dengan membagi laba sebelum bunga dan pajak dengan total aktiva. Rasio ini digunakan untuk mengukur laba sebelum bunga dan pajak per rupiah aktiva. Semakin besar rasio ini, maka semakin baik.
- g. *Earning Per Share (EPS)*
Earning Per Share dihitung dengan membagi yang tersedia untuk pemegang saham dengan jumlah saham yang beredar. Rasio ini menggambarkan tingkat keuntungan yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa
- h. *Dividend Per Share (DPS)*
Dividend Per Share dihitung dengan membagi jumlah dividend yang dibayarkan dengan jumlah saham yang beredar. Rasio ini menggambarkan

besarnya pendapatan per lembar saham (EPS) yang akan didistribusikan kepada para pemegang saham biasa.

i. *Return on Common Stock Equity (RCSE)*

Return on common stock equity dihitung dengan membagi laba yang tersedia bagi pemegang saham biasa dengan modal sendiri minus saham preferen. Rasio ini menggambarkan tingkat penghasilan yang diperoleh atas nilai buku saham biasa. Pihak yang paling berkepentingan dengan rasio ini adalah para pemegang saham biasa.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan mengelola aktiva. rasio ini menunjukkan seberapa cepat unsur-unsur aktiva dikonversikan menjadi penjualan ataupun kas. Rasio ini menggambarkan aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian dan kegiatan lainnya (Harahap, 2011:308). Semua rasio likuiditas tidak menunjukkan likuiditas nyata, sebab hanya menunjukkan perbedaan antara aktiva lancar dan utang lancar, sedangkan rasio aktivitas menilai kegiatan yang mampu mempercepat terciptanya likuiditas.

Menurut Moeljadi (2006), Ada beberapa pengukuran dari rasio-rasio aktivitas adalah sebagai berikut :

a. *Total Assets Turn Over* (Perputaran Total Aktiva)

Total Assets Turn Over menunjukkan kemampuan total aktiva untuk berputar selama satu tahun untuk menghasilkan penjualan yang dapat dihitung dengan cara membagi penjualan bersih dengan rata-rata total aktiva. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik.

b. *Inventory Turnover* (Perputaran persediaan)

Inventory turnover dihitung dengan membagi penjualan dengan persediaan atau harga pokok dengan persediaan. Rasio ini digunakan untuk mengukur perjalanan persediaan sampai kembali menjadi uang kas. Rasio ini merupakan indikasi yang cukup populer untuk menilai efisiensi operasional, yang memperlihatkan seberapa baiknya manajemen mengontrol modal yang ada pada persediaan. Semakin besar rasio ini, semakin baik karena dianggap bahwa kegiatan penjualan berjalan cepat.

c. *Receivable turnover* (Perputaran Piutang)

Receivable turnover dihitung dengan membagi penjualan kredit dengan rata-rata piutang. Rasio tersebut digunakan untuk mengukur berapa kali perputaran piutang setiap periodenya (satu tahun). Semakin tinggi rasio ini semakin baik, karena berarti semakin cepat piutang kembali.

d. *Average Collection Period* (ACP- Rata rata pengumpulan piutang)

Average Collection Period atau *Day's Sales Outstanding* (DSO) digunakan untuk menaksir piutang usaha yang dihitung dengan membagi piutang usaha dengan rata-rata penjualan harian untuk menentukan jumlah hari penjualan dalam piutang usaha. Jadi, DSO menunjukkan jangka waktu rata-rata yang harus ditunggu perusahaan setelah melakukan penjualan sebelum menerima kas sebagai penagihan rata-rata. Semakin pendek periodenya semakin baik.

Cara lain untuk menaksir piutang usaha adalah dengan *Day's Collection Period* (DCP), tujuannya untuk mengetahui berapa hari piutang dikumpulkan. DCP ini dapat dihitung dengan cara membagi 360 dengan *receivable turnover*

e. *Net Working Capital Turnover* (NWCT)

Net Working Capital Turnover dihitung dengan membagi penjualan dengan modal kerja bersih. Rasio ini menggambarkan kemampuan modal kerja bersih berputar dalam setiap periode operasi.

Leverage

Menurut Moeljadi (2006 : 267-268), *Leverage* merupakan bagian atau porsi dari biaya tetap yang menunjukkan risiko perusahaan. Sehubungan dengan *leverage* sebagai indikator, maka *leverage* akan terbagi menjadi dua :

a. *Operating leverage*

Operating leverage merupakan ukuran bagi risiko operasi (*operating risk* atau *business risk*) yang dapat diketahui dari biaya tetap untuk kegiatan operasi (*fixed operating cost*) dan dapat dilihat melalui laporan rugi laba. Lebih lanjut, Langko (2010) mengatakan bahwa untuk mengukur mengenai *operating leverage* suatu perusahaan, maka salah satu pendekatan yang mungkin dapat dilakukan adalah dengan menggunakan rasio-rasio neraca dan menentukan sejauh mana pinjaman telah digunakan untuk membiayai perusahaan.

b. *Financial leverage*

Financial leverage merupakan ukuran bagi risiko keuangan dan dapat diketahui dari biaya tetap dari dana (*fixed financial charges*) yang digunakan. *Financial leverage* tinggi akan menyebabkan *financial risk* juga tinggi sehingga biaya modal juga tinggi. Rasio-rasio *leverage* mengukur penjaminan utang, baik menggunakan total aktiva maupun modal sendiri. (Moeljadi, 2006 : 51). Rasio-rasio *leverage* yang umum digunakan adalah:

- *Debt Ratio*

Debt ratio dihitung dengan membagi total utang (*liability*) dengan total asset. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar aktiva yang dibiayai dengan utang. Semakin tinggi rasio, berarti semakin besar aktiva yang dibiayai dengan utang dan hal itu semakin beresiko bagi perusahaan.

- *Debt to Equity Ratio* (DER)

Debt to equity ratio menggambarkan kemampuan modal sendiri menjamin utang. Dengan kata lain, bagian dari utang yang dapat dijamin dengan menggunakan modal sendiri. Menurut Kasmir (2008: 157-158), DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas.

- *Time Interest Earned*

Time interest earned dihitung dengan membagi laba bersih operasi atau laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) dengan beban bunga. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi pembayaran bunga tahunan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin baik bagi perusahaan, karena semakin besar kemampuan perusahaan di dalam memenuhi pembayaran bunga tahunannya.

Umur Perusahaan

Menurut Harianto dan Sudomo (1998:316) dalam Zen dan Merry (2007) , Umur perusahaan adalah umur sejak berdirinya hingga perusahaan telah mampu menjalankan operasinya. Pada umumnya, Perusahaan berukuran skala besar dan telah lama berdiri akan mudah mendapat kepercayaan dari para penanam modal (investor) untuk dapat menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Hal ini dikarenakan perusahaan yang telah lama berdiri tentunya dapat menghasilkan laba yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan yang baru berdiri. Fenomena tersebut menjadi kendala bagi perusahaan-perusahaan yang baru berdiri untuk memperoleh modal khususnya di pasar modal. Sehingga kebanyakan dari perusahaan yang baru berdiri tersebut lebih mengandalkan modal sendiri.

Modal Kerja

Menurut Harmono (2009), istilah lain modal kerja adalah aktiva lancar, sedangkan komponen aktiva lancar meliputi kas dan setara kas, piutang, persediaan, dan aktiva lancar lainnya. Pengelolaan modal kerja dapat diartikan sebagai pengelolaan terhadap komponen-komponen aktiva lancar. Dalam konteks ini antara komponen kas dengan komponen aktiva lancar piutang dan persediaan saling terkait dan membutuhkan pengelolaan yang memadai sesuai fluktuasi kebutuhan modal kerja perusahaan. Modal kerja yang dibutuhkan perusahaan tergantung periode perputaran modal kerja. Semakin pendek periode perputarannya akan semakin kecil jumlah modal kerja yang dibutuhkan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan.

Pada sistem manajemen modal kerja yang efisien, dalam pengelolaan modal kerja akan berdampak pada profitabilitas. Dalam penelitian ini, pengelolaan modal kerja tersebut dibatasi pada perputaran modal kerja, yang terdiri dari *Cash Turnover*, *Receivables Turnover*, dan *Inventory Turnover*

a. *Cash turnover*

Perputaran kas merupakan periode berputarnya kas dimulai pada saat dimana kas itu diinvestasikan dalam modal kerja yang tingkat

likuiditasnya paling tinggi. Ini berarti semakin besar jumlah kas yang dimiliki perusahaan berarti besar kemungkinan akan semakin rendah perputarannya.

- b. *Receivables turnover* adalah perbandingan antara penjualan atau penjualan kredit dengan rata-rata piutang dalam suatu periode tertentu. *Receivable turnover* menunjukkan seberapa cepat piutang dapat dikonversikan menjadi kas. Keadaan perputaran piutang yang tinggi menunjukkan bahwa semakin efisien dan efektif perusahaan mengelola piutang, hal ini berarti profitabilitas perusahaan pun dapat dipertahankan.
- c. *Inventory turnover*
Inventory turnover (X_3) adalah Perbandingan antara harga pokok penjualan dengan persediaan.

Penelitian Sebelumnya

Penelitian mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap profitabilitas (ROI) telah banyak dilakukan sebelumnya. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan profitabilitas, diantaranya yaitu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Variabel yang digunakan	Hasil Penelitian
1.	Kamaliah, Nasrizal Akbar, dan Lexinta Kinanti (2009)	Analisis Pengaruh Rasio aktivitas, <i>Leverage</i> Keuangan, Ukuran dan umur perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan <i>wholesale and retail Trade</i> yang terdaftar di BEI	Variabel Independen : Rasio aktivitas, <i>Leverage</i> Keuangan, Ukuran dan Umur Perusahaan Variabel Dependen : Profitabilitas (ROE)	<i>Inventory Turnover</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> , ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (ROE)
2.	Lutfi Jaya Putra (2010)	Pengaruh Perputaran Modal Kerja Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus : PT Indofood Sukses Makmur Tbk).	Variabel Independen : <i>Cash turnover</i> , <i>Receivable Turnover</i> , dan <i>Inventory Turnover</i> Variabel Dependen : ROI	<i>Cash turnover</i> dan <i>Receivables Turnover</i> secara parsial berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (ROI) PT Indofood Sukses Makmur Tbk

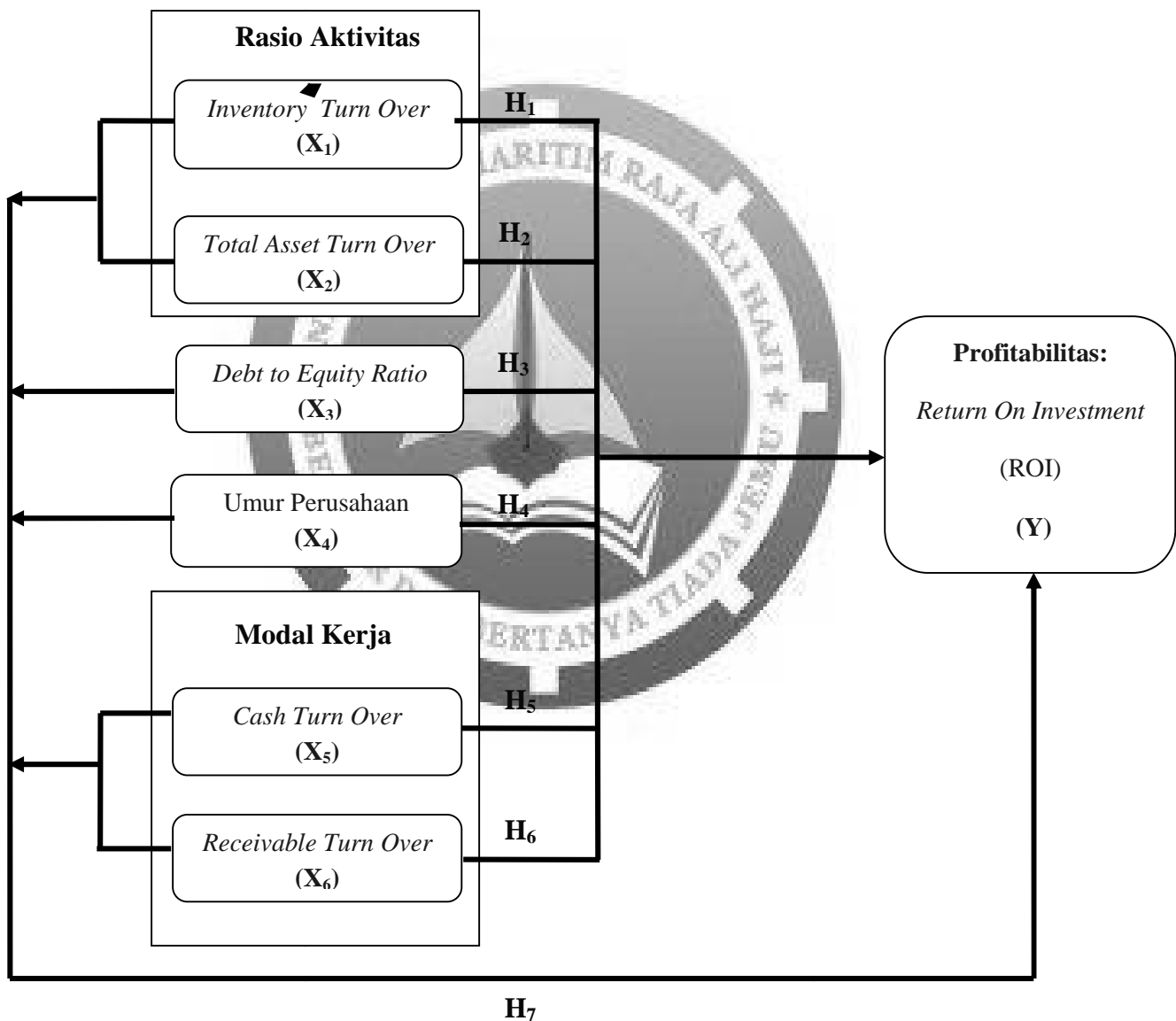
3.	Aulia Rahma (2011)	Analisis Pengaruh Manajemen Modal Kerja terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Manufaktur PMA dan PMDN yang terdaftar di BEI 2004-2008)	Variabel Independen : Perputaran modal kerja (WCT), perputaran kas (CTO), perputaran persediaan (ITO), status perusahaan Variabel Dependen : Profitabilitas (ROI)	Manajemen modal Kerja berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (ROI)
4.	Julkarnain (2013)	Pengaruh modal kerja, perputaran modal kerja, perputaran kas, dan perputaran piutang terhadap perputaran kas, profitabilitas pada perusahaan industri barang konsumsi yang terdaftar di BEI tahun 2008-2011	Variabel Independen : Modal kerja, perputaran modal kerja, perputaran piutang Variabel Dependen : Profitabilitas (ROI)	Modal Kerja dan Perputaran Kas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap ROI, Perputaran Modal Kerja dan Perputaran Piutang secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI
5.	Meria Fitri (2013)	Pengaruh Perputaran piutang usaha dan perputaran persediaan terhadap tingkat profitabilitas perusahaan otomotif dan komponen yang terdaftar di BEI	Variabel Independen : Perputaran piutang, perputaran persediaan Variabel Dependen : Profitabilitas (ROI)	Perputaran piutang dan Perputaran persediaan tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap ROI,
6.	L.Rizkiyanti Putri dan Lucy	Pengaruh perputaran kas	Variabel Independen :	Perputaran Kas berpengaruh

	Sri Musmini (2013)	terhadap profitabilitas pada PT. Tirta Mumbul Jaya Abadi singaraja periode 2008-2012	Perputaran Kas Variabel Dependen : Profitabilitas (ROI)	Positif signifikan terhadap profitabilitas (ROI)
7.	R. M Riadi	Analisis Pengaruh Rasio aktivitas terhadap rentabilitas ekonomi pada perusahaan <i>plastic and Glass products</i> yang <i>go public</i> di BEJ selama tahun 2002-2005	Variabel Independen : Perputaran piutang, perputaran persediaan, perputaran aktiva tetap, perputaran total aktiva Variabel Dependen : Profitabilitas (ROI)	Perputaran aktiva tetap dan perputaran total aktiva tidak berpengaruh terhadap Rentabilitas ekonomi, Perputaran persediaan dan perputaran piutang berpengaruh secara negative terhadap rentabilitas ekonomi
8.	Budi Priharyanto (2011)	Analisis pengaruh <i>current ratio</i> , <i>inventory turnover</i> , <i>debt to equity ratio</i> , dan <i>size</i> terhadap profitabilitas (studi pada perusahaan <i>food and beverage</i> dan perusahaan <i>consumer goods</i> yang listed di BEI tahun 2005-2007	Variabel Independen : <i>current ratio</i> , <i>inventory turnover</i> , <i>debt to equity ratio</i> , dan <i>size</i> Variabel Dependen : Profitabilitas (ROA)	<i>Inventory turnover</i> dan DER berpengaruh signifikan positif terhadap variabel ROA, <i>current ratio</i> dan <i>size</i> tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel ROA
9.	Siti Eli Sahara & Marhakim (2010)	Analisis Pengaruh <i>Receivable Turnover</i> terhadap Profitabilitas pada PT. Asno Horrie	Variabel Independen : Receivable Turnover	Terdapat hubungan yang signifikan antara <i>receivable turnover</i>

		Indonesia	Variabel Dependen : ROI	terhadap Return On Investment (ROI)
--	--	-----------	---------------------------------------	---

Kerangka Pemikiran

Untuk dapat menjelaskan hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan kerangka kerangka pemikiran sebagai berikut :



Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran

Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian yang kebenarannya harus dibuktikan melalui data yang terkumpul (Sugiyono : 2006).

Berdasarkan Analisis dan Penelitian terdahulu, maka hipotesis penelitian dinyatakan sebagai berikut :

Hipotesis 1 (H₁) : *Inventory Turn Over* berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 2 (H₂) : *Total Asset Turn Over* berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 3 (H₃) : *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 4 (H₄) : Umur Perusahaan berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 5 (H₅) : *Cash Turn Over* berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 6 (H₆) : *Receivable Turn Over* berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

Hipotesis 7 (H₇) : *Inventory Turn Over (ITO)*, *Total Asset Turn Over (TATO)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, Umur perusahaan, *Cash Turn Over*, *Receivable Turn Over* secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap *Return on Investment (ROI)* pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2013

C. Metode Penelitian

Variabel Dependen

Return On Investment (ROI) merupakan alat ukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan total asset yang dimiliki (Kasmir, 2007 : 281).

$$\text{Return On Investment} = \frac{\text{LABA SETELAH PAJAK (EAT)}}{\text{TOTAL AKTIVA}} \times 100\%$$

Variabel Independen

Variabel Independen (variabel bebas) adalah suatu variabel yang fungsinya menerangkan (mempengaruhi) variabel lainnya.

- *Inventory turnover* dihitung dengan membagi penjualan dengan persediaan atau harga pokok dengan persediaan. Rasio ini digunakan untuk mengukur perjalanan persediaan sampai kembali menjadi uang kas (Moeljadi, 2006 : 73)

$$\text{Inventory turn Over (ITO)} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Persediaan}}$$

- *Total Asset TurnOver* (TATO)
Total asset turnover menunjukkan kemampuan total aktiva untuk berputar selama satu tahun untuk menghasilkan penjualan yang dapat dihitung dengan cara membagi penjualan bersih dengan rata-rata total aktiva. (Moeljadi , 2006 : 50)

$$\text{Total Asset Turn Over (TATO)} = \frac{\text{Penjualan bersih}}{\text{total Aktiva}}$$

- *Debt to Equity Ratio* (DER)
Debt to equity ratio menggambarkan kemampuan modal sendiri menjamin utang. Dengan kata lain, bagian dari utang yang dapat dijamin dengan menggunakan modal sendiri. (Moeljadi, 2006:51)

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Modal}}$$

- Umur Perusahaan
Umur perusahaan ini dihitung mulai dari perusahaan tersebut didirikan sampai dengan batas periode amatan penelitian.

- *Cash Turn Over*

Perputaran kas merupakan perbandingan antara penjualan dengan jumlah kas rata-rata. Perputaran kas menunjukkan kemampuan kas dalam menghasilkan pendapatan sehingga dapat dilihat berapa kali uang kas berputar dalam satu periode tertentu. Semakin tinggi perputaran kas ini akan semakin baik profitabilitasnya.

$$\text{Cash Turn Over} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Kas rata-rata}}$$

- *Receivable Turn Over*

Menunjukkan seberapa cepat piutang pada perusahaan dapat dikonversikan menjadi kas. Perputaran piutang usaha ini dapat diukur dengan cara

$$\text{Receivable Turn Over} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Piutang rata-rata}}$$

Populasi

Menurut Sugiyono (2010: 115) "Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek dan subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari, kemudian ditarik kesimpulannya". Berdasarkan pengertian di atas maka yang menjadi populasi penelitian ini adalah seluruh perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2010- 2013 yaitu sebanyak 45 perusahaan.

Sampel

Menurut Sugiyono (2010:116) "Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut". Pemilihan sampel dilakukan dengan metode *Purposive sampling*. Metode *purposive sampling* berdasarkan pertimbangan (*judgement sampling*) merupakan tipe pemilihan sampel secara tidak acak yang informasinya diperoleh dengan menggunakan pertimbangan tertentu.

Adapun Kriteria yang digunakan dalam pemilihan sampel penelitian ini adalah :

- Perusahaan yang menjadi sampel termasuk dalam kelompok perusahaan *Real estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.pada periode amatan 2010-2013
- Perusahan mempublikasikan informasi laporan keuangan berturut-turut pada periode amatan 2010-2013
- Perusahaan mengalami laba selama periode amatan 2010-2013

Dari seluruh perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2013 yang memenuhi kriteria pemilihan sampel adalah sebanyak 26 Perusahaan.

Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, untuk memperoleh data sekunder menggunakan studi dokumentasi yaitu mengumpulkan data-data sekunder berupa catatan-catatan, laporan keuangan serta informasi yang berkaitan dengan penelitian ini. Data penelitian ini diperoleh dari *Indonesian Capital Market Directory* tahun 2013 dari situs Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id dengan cara mendownloadnya.

Analisis Data

Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain pengujian asumsi klasik selanjutnya dilanjutkan dengan analisis regresi berganda dan pengujian hipotesis.

a. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dalam penelitian ini menggunakan uji normalitas, multikolinieritas, autokorelasi, dan heterokedastisitas.

- Uji Normalitas

Uji asumsi klasik ini bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi, variabel dependen dan independen keduanya memiliki distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik memiliki distribusi data yang normal atau mendekati normal (Imam Ghazali : 2007)

- Uji Multikolinieritas

Multikolinieritas diartikan sebagai hubungan linier yang sempurna antara beberapa atau semua variabel bebas. Tujuan dilakukan pengujian multikolinieritas adalah mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Apabila variabel bebas saling berkorelasi, maka variabel ini tidak ortogonal. Variabel ortogonal adalah variabel independen yang nilai korelasi antar sesama variabel = 0.

Ghozali (2006:91), mengemukakan bahwa pengujian *multikolinieritas* dapat dilakukan dengan melihat *Varians Inflation Factor (VIF)* dan korelasi diantara variabel independen. Jika nilai $VIF < 10$ atau nilai *tolerance* > 0.10 , maka tidak terjadi multikolinieritas. Disamping itu, suatu model dikatakan terdapat gejala multikolinieritas yaitu jika korelasi diantara variabel independen lebih besar dari 0,9.

- Uji Autokorelasi

Pengujian autokorelasi ini bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 (sebelumnya). Jika terjadi korelasi maka dalam model regresi tersebut ada autokorelasi (Imam Ghazali : 2007).

- **Uji Heterokedastisitas**

Imam Ghozali (2007) menyatakan bahwa tujuan pengujian heterokedastisitas adalah untuk mengetahui apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu ke pengamatan yang lain dan variance dari residual satu ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heterokedastisitas

Model regresi yang baik adalah homokedastisitas atau tidak terjadi heterokedastisitas. Kebanyakan data cross section mengandung situasi heterokedastisitas, karena data ini menghimpun data yang mewakili berbagai ukuran (kecil, sedang, besar). Untuk mendeteksi ada atau tidaknya heterokedastisitas dapat menggunakan metode grafik plot antara nilai prediksi variabel dependen (ZPRED) dan residualnya (SRESID) kemudian deteksi ada atau tidaknya heterokedastisitas.

b. Analisis Regresi Berganda

Persamaan regresi yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + b_6X_6 + e$$

Keterangan :

Y = Variabel dependen *Return On Investment (ROI)*

a = konstanta

$b_1 - b_6$ = Koefisien regresi dari setiap variabel independen

X_1 = *Inventory Turn Over (ITO)*

X_2 = *Total Assets Turn Over (TATO)*

X_3 = *Debt to Equity Ratio (DER)*

X_4 = *Umur Perusahaan*

X_5 = *Cash Turn Over (CTO)*

X_6 = *Receivable Turn Over (RTO)*

e = Faktor Kesalahan (*error*)

Pengujian Hipotesis

Pengujian secara simultan (Uji F)

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan pengujian secara simultan (uji F). Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen.

Pengujian secara parsial (Uji t)

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan pengujian secara parsial (uji t). Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui secara parsial variabel independen berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap variabel dependen.

Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas, nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Secara umum koefisien determinasi untuk data silang (*crossection*) relatif rendah karena adanya variasi yang besar antara masing-masing pengamatan, sedangkan untuk data runtun waktu (*time series*) biasanya mempunyai nilai koefisien determinasi yang tinggi (Imam Ghazali : 2007).

D. Analisis Data Dan Pembahasan

Analisis Regresi Berganda

Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda yang digunakan untuk menguji pengaruh *Inventory Turnover* (ITO), *Total Asset Turnover* (TATO), *Debt To Equity Ratio* (DER), Umur Perusahaan, *Cash turnover* (CTO), dan *Receivable Turnover* (RTO) terhadap *Return On Investment* (ROI) :

Berdasarkan Tabel 4.10 diperoleh hasil persamaan model regresi sebagai berikut:

$$Y = 0,010 + 0,252 X_1 + 26,468X_2 - 0,985X_3 + 0,045X_4 - 0,087X_5 - 0,004X_6 + e$$

Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil uji determinasi besarnya *adjusted R*² berdasarkan hasil analisis dengan menggunakan SPSS 21 diperoleh sebesar 0,186. Dengan demikian besarnya pengaruh yang diberikan oleh variabel ITO, TATO, DER, Umur Perusahaan, CTO, dan RTO terhadap ROI adalah sebesar 18,6%. Sedangkan sisanya sebesar 81,4% adalah dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, secara parsial variabel *Inventory Turnover* (ITO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar 1,014, sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi 0,313 lebih kecil dari pada taraf signifikansi 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa H_a ditolak dan H_o diterima. Ini menunjukkan bahwa secara parsial *Inventory Turnover* (ITO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI. *Inventory turnover* menunjukkan berapa kali perputaran persediaan selama satu tahun. Semakin tinggi perputarannya menunjukkan perusahaan semakin efisien dalam menekan biaya atas persediaan tersebut.

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, hasil pengujian secara parsial menunjukkan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan pada nilai t_{hitung} sebesar 5,096 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000 yang artinya lebih Kecil dari taraf signifikansi 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, Sehingga dapat diperoleh kesimpulan bahwa secara parsial *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap ROI. *Total asset turnover* menggambarkan perputaran aset diukur dari volume penjualan. Semakin besar rasio ini semakin baik, hal ini berarti bahwa aset dapat lebih cepat berputar dan meraih laba. Dalam hal ini penurunan rasio ini dapat disebabkan karena perusahaan belum mampu memaksimalkan aset yang dimiliki dari penjualannya

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, hasil pengujian secara parsial menunjukkan bahwa *Debt To Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan pada nilai t_{hitung} sebesar -1,268 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi sebesar 0,208 yang artinya lebih besar dari taraf signifikansi 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_a ditolak, Sehingga dapat diperoleh kesimpulan bahwa secara parsial *Debt To Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI. Dikarenakan *Debt to Equity Ratio* merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan melalui modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Semakin tinggi DER menunjukkan semakin tinggi penggunaan kewajiban sebagai sumber pendanaan perusahaan. Hal ini dapat menimbulkan resiko yang cukup besar bagi perusahaan ketika perusahaan tidak mampu membayar kewajiban tersebut pada saat jatuh tempo, sehingga akan mengganggu kontinuitas operasi perusahaan. Selain itu, perusahaan akan dihadapkan pada biaya bunga yang tinggi sehingga dapat menurunkan laba perusahaan (Harahap, 2010: 301). Maka resiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi perusahaan juga akan semakin besar, hal ini berpengaruh buruk terhadap nilai perusahaan sehingga dalam penelitian ini *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap ROI. Hasil penelitian ini tidak sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Cahyaningrum (2010) yang menunjukkan bahwa DER mempunyai pengaruh signifikan terhadap ROI.

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, hasil pengujian secara parsial menunjukkan bahwa Umur perusahaan berpengaruh signifikan terhadap ROI pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar 0,691 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi 0,491 lebih besar dari pada taraf signifikansi 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_a ditolak, Sehingga dapat diperoleh kesimpulan bahwa secara parsial umur perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI. Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Kamaliah, Nasrizal akbar dan lexinta (2009) yang berjudul Analisis Pengaruh Rasio aktivitas, *Leverage Keuangan*, Ukuran dan umur perusahaan terhadap profitabilitas perusahaan *wholesale and retail Trade* yang terdaftar di BEI. Dari hasil penelitian tersebut, menyatakan bahwa umur perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas.

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, secara parsial variabel *Cash Turnover* (CTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai

t_{hitung} sebesar -1,068 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi 0,288 lebih besar daripada taraf signifikansi 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_a ditolak, ini menunjukkan bahwa secara parsial *Cash turnover* (CTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI. Perputaran kas merupakan kemampuan kas dalam menghasilkan pendapatan sehingga dapat dilihat berapa kali uang kas berputar dalam satu periode tertentu. Semakin tinggi perputaran kas ini akan semakin baik. Karena ini berarti semakin tinggi efisiensi penggunaan kasnya. Tetapi *cash turnover* yang berlebih-lebihan tingginya dapat berarti bahwa jumlah kas yang tersedia terlalu kecil untuk volume penjualan tersebut. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Aulia rahma (2011) tentang Analisis Pengaruh Manajemen Modal Kerja terhadap Profitabilitas Perusahaan Manufaktur PMA dan PMDN yang terdaftar di BEI 2004-2008, yang menyatakan bahwa perputaran kas (*Cash turnover*) berhubungan positif dan signifikan terhadap ROI

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji t, secara parsial variabel *receivable Turnover* (RTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar -0,085 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi 0,933 lebih besar daripada taraf signifikansi 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_a ditolak, ini menunjukkan bahwa secara parsial *receivable turnover* (RTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap ROI. *Receivable turnover* menunjukkan seberapa cepat piutang dapat dikonversikan menjadi kas. Keadaan perputaran piutang yang tinggi menunjukkan bahwa semakin efisien dan efektif perusahaan mengelola piutang, hal ini berarti profitabilitas perusahaan pun dapat dipertahankan. Hal ini sejalan dengan Penelitian yang telah dilakukan Meria Fitri (2013) tentang Pengaruh Perputaran piutang usaha dan perputaran persediaan terhadap tingkat profitabilitas perusahaan otomotif dan komponen yang terdaftar di BEI, yang menyatakan bahwa perputaran piutang tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap ROI.

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan menggunakan uji F, variabel ITO, TATO, DER, Umur Perusahaan, CTO, dan RTO secara simultan (bersama-sama) berpengaruh signifikan terhadap ROI perusahaan sebesar 4,911 dan f_{tabel} sebesar 2,113 Sehingga $f_{hitung} > f_{tabel}$ dengan tingkat signifikansi 0,000 lebih kecil daripada taraf signifikansi 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, ini menunjukkan bahwa secara simultan variabel ITO, TATO, DER, Umur Perusahaan, CTO, dan RTO berpengaruh signifikan terhadap ROI. Dengan demikian besarnya pengaruh yang diberikan oleh variabel ITO, TATO, DER, Umur Perusahaan, CTO, dan RTO terhadap ROI adalah sebesar 18,6%. Sedangkan sisanya sebesar 81,4% adalah dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

E. Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada penelitian ini, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini berdistribusi normal, tidak terjadi multikolonilieritas, tidak terjadi heterokedastisitas dan tidak terjadi autokorelasi.
2. Secara parsial *Inventory turnover* (ITO) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar 1,014 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($1,014 < 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,313 lebih kecil dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,313 < 0,05$)
3. Secara parsial *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar 5,096 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($5,096 > 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,000 lebih kecil dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,000 < 0,05$)
4. Secara parsial *Debt To Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar -1,268 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-1,268 < 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,208 lebih besar dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,208 > 0,05$)
5. Secara parsial Umur Perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar 0,691 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,691 < 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,491 lebih besar dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,491 > 0,05$)
6. Secara parsial *Cash turnover* (CTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar -1,068 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-1,068 < 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,288 lebih besar dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,288 > 0,05$)
7. Secara parsial *Receivable turnover* (RTO) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai t_{hitung} sebesar -0,085 sedangkan t_{tabel} sebesar 1,984 Sehingga $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,085 < 1,984$) dengan nilai signifikansi 0,933 lebih besar dari pada taraf signifikansi 0,05 ($0,933 > 0,05$)
8. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Inventory turnover* (ITO), *Total Asset Turnover* (TATO), *Debt to Equity Ratio* (DER), Umur Perusahaan, *Cash Turnover* (CTO) dan *Receivable Turnover* (RTO) secara simultan (bersama-sama) berpengaruh signifikan terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013. Ini berdasarkan nilai F_{hitung} sebesar 4,911 dan F_{tabel} sebesar 2,113 Sehingga $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($4,911 > 2,113$) dengan nilai

signifikansi 0,000 lebih kecil daripada taraf signifikansi 0,05. ($0,000 < 0,05$)

9. Besarnya pengaruh variabel *Inventory turnover* (ITO), *Total Asset Turnover* (TATO), *Debt to Equity Ratio* (DER), Umur Perusahaan, *Cash Turnover* (CTO) dan *Receivable Turnover* (RTO) terhadap *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di BEI periode 2010-2013 adalah sebesar 18,6%. Sedangkan sisanya sebesar 81,4% adalah dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini. Hal ini berdasarkan nilai Adjusted R-Square sebesar 0,186

Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang memerlukan perbaikan dan pengembangan dalam penelitian-penelitian berikutnya. Keterbatasan-keterbatasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tahun penelitian hanya terbatas pada 4 (empat) tahun saja, yaitu periode 2010-2013.
2. Sampel dalam penelitian ini terbatas hanya pada profitabilitas perusahaan yaitu *Return on Investment* (ROI) pada perusahaan *Real Estate & Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2013 dengan kriteria tertentu sehingga hanya diperoleh 26 perusahaan sebagai sampel penelitian.
3. Penelitian ini hanya menggunakan enam variabel penelitian yaitu *Inventory turnover* (ITO), *Total Asset Turnover* (TATO), *Debt to Equity Ratio* (DER), Umur Perusahaan, *Cash Turnover* (CTO) dan *Receivable Turnover* (RTO) sebagai variabel independen, dan *Return on Investment* (ROI) sebagai variabel dependen. Namun, masih banyak variabel-variabel yang dapat mempengaruhi *Return on Investment* (ROI) tetapi tidak dapat diteliti dalam penelitian ini

Saran

Dengan segala keterbatasan yang telah diungkapkan sebelumnya, maka peneliti memberikan saran untuk para investor dan penelitian selanjutnya :

1. Bagi manajemen perusahaan, diharapkan lebih memperhatikan kebijakan utang dalam melakukan pengendalian internal, pengambilan keputusan pendanaan, dan keputusan investasi dalam rangka pengembangan usahanya
2. Bagi para kreditur dan para investor pada perusahaan *real estate and property* agar lebih dapat memahami profitabilitas perusahaan terutama dari segi *return on investment* (ROI) nya. sehingga dapat membantu kebijakan dalam pengambilan keputusan investasi.
3. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk dapat menggunakan variabel penelitian lain yang memiliki pengaruh lebih besar terhadap profitabilitas khususnya *Return On Investment* (ROI). Selain itu disarankan agar memperpanjang periode penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Aulia Rahma. 2009. *Analisis Pengaruh Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur PMA dan PMDN Yang Terdaftar di BEI)*. Jurnal. Universitas Sumatra Utara .
- Brigham, F. Eugene (2006). *Fundamentals of financial Management*. Cengage Learning Asia Pte LTD, Singapore, Edisi 10
- Fitri, Meria. 2013. *Pengaruh Perputaran Piutang Usaha dan Perputaran Persediaan Terhadap Tingkat Profitabilitas Perusahaan Otomotif dan Komponen yang Terdaftar di BEI*. Jurnal Universitas Negeri Padang. Padang.
- Ghozali, Imam, 2007. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Badan Universitas Diponegoro, Semarang.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2010. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*, Edisi Pertama, Rajawali Pers. Jakarta.
2011. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*, Ed. 1-10, Rajawali Pers: Jakarta
- Harianto, Farid dan Siswanto Sudomo. 1998. *Perangkat dan Teknik Analisa Investasi di Pasar Modal Indonesia*. PT. Adhi. Jakarta.
- Harmono, 2009. *Manajemen Keuangan*. Cetakan Pertama. Penerbit PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Soepomo. 2002. *Metode Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. BPFE. Yogyakarta.
- Julkarnain, 2013 *Pengaruh Modal Kerja, Perputaran Modal Kerja, Perputaran Kas, dan Perputaran Piutang Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Akuntansi Universitas Maritim Raja Ali Haji. Tanjungpinang
- Kasmir, 2008. *Analisis Laporan Keuangan*. PT. Raja Grafindo Persada . Jakarta
- Langko , Muhammad Yunus. 2010. *Analisis Faktor Operating Leverage dan Pengaruhnya Terhadap Profitabilitas pada PT. Indofood Sukses Makmur Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Fakultas Ekonomi UMI. Jakarta

- Putra, Lutfi Jaya. 2010. *Analisis Perputaran Modal Kerja terhadap Profitabilitas pada PT. Indofood Sukses Makmur Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Fakultas Ekonomi Gunadarma. Jakarta
- Moeljadi, 2006. *Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama Cetakan Pertama, Bayu Media. Jakarta.
- Priharyanto, Budi. 2009. *Analisis Pengaruh Current Ratio, Inventory Turnover, Debt to Equity Ratio, dan Size terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan Food and Beverage dan Perusahaan Consumer Goods yang Listed di BEI)*. Jurnal Universitas Diponegoro. Semarang
- Putri, L.Riskiyanti dan Lucy S.M. 2013. *Pengaruh Perputaran Kas Terhadap Profitabilitas pada PT. TIRTA MUMBUL JAYA ABADI SINGARAJA*. Jurnal Akuntansi Profesi Universitas Pendidikan Ganesha. Jakarta.
- Riadi, R.M. *Analisis Pengaruh Rasio Aktivitas Terhadap Rentabilitas Ekonomi pada Perusahaan Plastic and Glass Products yang Go Public di Bursa Efek Jakarta*. Jurnal Pendidikan Ekonomi
- Sahara, Siti Eli dan Marhakim. 2010. *Analisis Pengaruh Receivable Turnover terhadap Profitabilitas pada PT. Asno Horrie Indonesia*. Jurnal.
- Sugiyono, 2006. *Penelitian Bisnis*, Edisi Kedua, Cetakan Kesembilan, CV Alfabeta, Bandung.
- Wijaya, Toni. 2012. *Cepat menguasai SPSS 20*. Cahaya Atma Pustaka. Jakarta
- Zen, Sri Daryanti dan Merry Herman. 2007. *Pengaruh Harga Saham, Umur Perusahaan, dan Rasio Profitabilitas Perusahaan Terhadap Tindakan Perataan Laba Yang Dilakukan Oleh Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Jakarta*. Jurnal Akuntansi Universitas Andalas. Padang