

Pengaruh Return on Investment dan Residual Income Terhadap Return on Assets di Suatu Perusahaan Sektor Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2022–2024

Firas Rafay Ahmad^{1*}, Yunita Marshanda², Aril Putra Mandala³, Aan Cahaya Suryana⁴

¹Universitas Bumigora, Indonesia, lohlek010@gmail.com

²Universitas Bumigora, Indonesia, yunita.bma22@gmail.com

³Universitas Bumigora, Indonesia, arilmandalaputra29@gmail.com

⁴Universitas Bumigora, Indonesia, aancahayasuryana77@gmail.com

(*Corresponding Author)

PENGUTIPAN: Ahmad, F. R., Marshanda, Y., Mandala, A. P., & Suryana, A. C. (2025). Pengaruh Return on Investment dan Residual Income Terhadap Return on Assets di Suatu Perusahaan Sektor Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2022–2024. *Zentrum Economic, Business, Management, Accounting Research*, 3(1), 44-53.

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Return on Investment* (ROI) dan *Residual Income* (RI) terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2022-2024 menggunakan aplikasi Eviews 9. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dengan menggunakan kriteria tertentu sehingga diperoleh sampel sebanyak 23 perusahaan dengan 3 tahun pengamatan. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa *Return on Investment* (ROI) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA). *Residual Income* (RI) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA).

Kata kunci: *Return on Investment* (ROI), *Residual Income* (RI), *Return on Assets* (ROA)

Abstract: This research aims to to analyze the effect of *Return on Investment* (ROI) and *Residual Income* (RI) on *Return on Assets* (ROA) in real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2022–2024 period using EViews 9 software. The sample was selected using the *purposive sampling* method based on specific criteria, resulting in a sample of 23 companies observed over a three-year period. The results of this study indicate that *Return on Investment* (ROI) has a positive but insignificant effect on *Return on Assets* (ROA). Meanwhile, *Residual Income* (RI) has a positive and significant effect on *Return on Assets* (ROA).

Keywords: *Return on Investment* (ROI), *Residual Income* (RI), *Return on Assets* (ROA)

PENDAHULUAN

Sektor real estate merupakan salah satu sektor strategis yang berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia karena memiliki keterkaitan dengan berbagai

sektor lain, seperti konstruksi, perbankan, perdagangan bahan bangunan, dan investasi. Setelah pandemi COVID-19, sektor ini memasuki fase pemulihan yang ditandai dengan meningkatnya aktivitas pembangunan, namun tetap menghadapi tantangan berupa perubahan suku bunga, inflasi, dan kondisi ekonomi global. Kondisi tersebut menuntut perusahaan untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan modal agar mampu mempertahankan profitabilitas dan daya saing di pasar. Dengan demikian, pengukuran kinerja keuangan menjadi aspek yang sangat penting bagi perusahaan maupun investor dalam mengevaluasi keberhasilan perusahaan mencapai tujuan bisnisnya (Maharani & Bilgah, 2024).

Kinerja keuangan menjadi salah satu aspek yang penting bagi investor, kreditur, dan manajemen untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki secara efektif (Kasmir, 2022). *Return on Assets* (ROA) merupakan indikator pengukuran kinerja keuangan yang cukup banyak digunakan. ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pemanfaatan seluruh aset yang dimiliki.

Selain ROA, *Return on Investment* (ROI) dan *Residual Income* (RI) juga merupakan indikator yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan. ROI mengukur tingkat pengembalian yang diperoleh dari investasi yang dilakukan perusahaan, sedangkan *Residual Income* mengukur laba yang diperoleh setelah dikurangi biaya modal (*cost of capital*). Kedua indikator tersebut memberikan gambaran mengenai efektivitas penggunaan investasi dan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai ekonomi bagi pemegang saham (Horngren, 2021). Berdasarkan *Agency Theory* (Teori Keagenan), perbedaan kepentingan antara manajer (agents) dan investor memicu kebutuhan akan indikator kinerja keuangan yang transparan dan komprehensif agar dapat mencerminkan nilai perusahaan yang sesungguhnya.

Pemilihan periode penelitian tahun 2022–2024 didasarkan pada kondisi pemulihan ekonomi Indonesia pascapandemi yang diikuti dengan meningkatnya aktivitas bisnis di sektor properti dan real estate. Pada periode tersebut, perusahaan menghadapi perubahan kondisi makroekonomi yang berpotensi memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengelolaan aset maupun investasi. Oleh karena itu, analisis mengenai pengaruh *Return on Investment* dan *Residual Income* terhadap *Return on Assets* menjadi penting untuk memberikan gambaran mengenai efektivitas pengelolaan investasi serta penciptaan nilai perusahaan pada sektor real estate di Bursa Efek Indonesia.

TINJAUAN LITERATUR

Teori Sinyal (*Signaling Theory*)

Teori Sinyal (*Signaling Theory*) merupakan teori yang menjelaskan bahwa perusahaan memberikan informasi kepada pihak eksternal, terutama investor dan kreditor, sebagai sinyal mengenai kondisi dan prospek perusahaan. Informasi yang disampaikan melalui laporan keuangan diharapkan dapat mengurangi asimetri informasi antara manajemen sebagai pihak internal dengan investor sebagai pihak eksternal, sehingga membantu dalam pengambilan keputusan.

***Return on Assets* (ROA)**

Return on Assets (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan

seluruh aset yang dimiliki. Rasio ini menunjukkan seberapa efektif dan efisien perusahaan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh keuntungan (Tandelilin, 2023). ROA dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut :

$$\text{ROA} = \text{Laba bersih} / \text{total asset}$$

Return on Investment (ROI)

Return on Investment (ROI) adalah rasio yang digunakan untuk menilai tingkat pengembalian yang diperoleh perusahaan atas investasi yang telah dilakukan. ROI menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aset atau modal yang digunakan sehingga dapat menjadi indikator efektivitas kinerja manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan (Gitman & Zutter, 2018). ROI dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut :

$$\text{ROI} = \text{laba operasi} / \text{investasi}$$

Residual Income (RI)

Residual Income mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai tambah (*value creation*). *Residual Income* digunakan sebagai ukuran untuk mengevaluasi kinerja suatu pusat investasi karena tidak hanya mempertimbangkan besarnya laba, tetapi juga memperhitungkan biaya modal yang digunakan dalam menghasilkan laba. RI dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut :

$$\text{RI} = \text{laba bersih} - (r \times \text{total ekuitas})$$

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian asosiatif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini menguji hubungan atau pengaruh *Return on Investment (ROI)* dan *Residual Income (RI)* untuk menilai *Return on Assets (ROA)* pada perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu, dengan menggunakan teknik dokumentasi yaitu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen, buku atau catatan berupa laporan keuangan, data-data dan keterangan lainnya perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024.

Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi pada penelitian ini menggunakan seluruh perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024. Teknik penentuan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling, dengan kriteria - kriteria tertentu sehingga diperoleh sampel sebanyak 23 perusahaan.

Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif, yaitu data yang berbentuk angka dan dapat diukur serta dianalisis secara statistik. Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara, yaitu laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan.

Prosedur Analisis Data

Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisas (Sugiyono, 2020).

Analisis Regresi Data Panel

Data panel merupakan gabungan antara data *time series* dengan data *cross section*. Model persamaan data panel dapat ditulis sebagai berikut :

$$Y_{it} = \alpha + \beta X_{it} + \varepsilon_{it} ; i = 1,2,3 \dots N ; t = 1,2,3 \dots T$$

Uji Asumsi Klasik

Uji Multikolineritas

Uji multikolineritas adalah uji yang dilakukan untuk memastikan dalam suatu model regresi terdapat interkorelasi kolinearitas antar variabel bebas (independent) (Gozali, 2021).

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas adalah uji yang menilai apakah terdapat ketidaksamaan varian dari residual suatu pengamatan dalam model regresi.

Uji Hipotesis

Uji hipotesis yang digunakan pada penelitian ini adalah uji F, uji t, dan uji determinasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Tabel 1 Analisis Statistik Deskriptif

	Mean	Max	Min	Std. Dev.
ROA	4.083336	200.3920	0.000676	24.61400

ROI	25.49162	33.45181	20.94807	2.266307
RI	2.894903	51.90320	0.004904	10.41046

Hasil analisa statistik deskriptif pada tabel 1, menunjukkan bahwa variabel dependen yaitu ROA diketahui memiliki nilai mean (rata-rata) sebesar 4.083336, nilai maksimum sebesar 200.3920, dan nilai minimum sebesar 0.000676 dengan standar deviasi sebesar 24.61400, dimana ($24.61400 > 4.083336$) menunjukkan bahwa data observasi pada variabel ROA memiliki sebaran yang besar.

ROI diketahui memiliki nilai mean (rata-rata) sebesar 25.49162, nilai maksimum sebesar 33.45181, dan nilai minimum sebesar 20.94807 dengan standar deviasi sebesar 2.266307, dimana ($2.266307 < 25.49162$) menunjukkan bahwa data observasi pada variabel ROA memiliki sebaran yang kecil.

Residual Income diketahui memiliki nilai mean (rata-rata) sebesar 2.894903, nilai maksimum sebesar 51.90320, dan nilai minimum sebesar 0.004904 dengan standar deviasi sebesar 10.41046, dimana ($10.41046 > 2.894903$) menunjukkan bahwa data observasi pada variabel ROA memiliki sebaran yang besar.

Model Regresi Data Panel

Uji Chow

Tabel 2 Hasil Uji Chow

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	1.457245	(22,44)	0.1420

Berdasarkan tabel 2 menunjukkan bahwa nilai probabilitas *cross section F* lebih besar dari 0.05, yaitu $0.1420 > 0.05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil uji Chow adalah menolak H_1 dan menerima H_0 . Artinya model yang lebih baik untuk digunakan dalam penelitian ini adalah *Common Effect Model* (CEM).

Uji Hausman

Tabel 3 Hasil Uji Hausman

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	0.529535	2	0.7674

Berdasarkan tabel 3 menunjukkan bahwa nilai probabilitas *cross section random* lebih besar dari 0.05, yaitu $0.7674 > 0.05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil uji Hausman adalah menolak H_1 dan menerima H_0 . Artinya model yang lebih baik untuk digunakan dalam penelitian ini adalah *Random Effect Model* (REM).

Uji Lagrange Multiplier (LM)

Tabel 4 Hasil Uji Lagrange Multiplier

Breusch-Pagan	1.030564 (0.3100)	0.393830 (0.5303)	1.424395 (0.2327)
Honda	1.015167 (0.1550)	-0.627559 --	0.274080 (0.3920)
King-Wu	1.015167 (0.1550)	-0.627559 --	-0.307789 --
Standardized Honda	1.398943 (0.0809)	-0.291690 --	-3.518272 --
Standardized King-Wu	1.398943 (0.0809)	-0.291690 --	-2.711520 --
Gourieriou, et al.	--	--	1.030564

Berdasarkan tabel 4 menunjukkan bahwa nilai probabilitas *Both Breusch-Pagan* lebih besar dari 0.05, yaitu $0.2327 < 0.05$ sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil uji *Lagrange Multiplier* adalah menolak H_0 dan menerima H_1 . Artinya model yang lebih baik untuk digunakan dalam penelitian ini adalah *Random Effect Model* (REM) Berdasarkan hasil tiga uji pemilihan model data panel yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa model yang tepat digunakan dalam penelitian ini adalah *Random Effect Model* (REM).

Uji Asumsi Klasik Uji Multikolineritas

Tabel 5 Hasil Uji Multikolineritas

	X1	X2
ROI	1	-0.0872
RI	-0.0872	1

Berdasarkan tabel 5 menunjukkan bahwa semua variabel independen memiliki nilai korelasi lebih kecil dari 0.8. Artinya, variabel tidak memiliki masalah multikolineritas.

Uji Heteroskedastisitas

Tabel 6 Hasil Uji Heteroskedastisitas

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-85.30142	22.49375	-3.792227	0.0003
ROI	-0.044394	0.190890	-0.232562	0.8168
RI	3.750375	0.876869	4.277007	0.0001

Berdasarkan tabel 6 diatas menunjukkan nilai probabilitas ROI lebih besar dari 0.05 sedangkan *Residual Income* memiliki nilai probabilitas lebih kecil dari 0.05. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terjadi masalah heteroskedastisitas.

Persamaan Regresi Data Panel

$$Y = -142.66 + 0.05 X_1 + 5.75 X_2$$

Dari persamaan regresi data panel diperoleh bahwa :

1. Nilai koestanta -142.66 menunjukkan bahwa pabila seluruh variabel independent dianggap konstan, maka nilai variabel ROA sebesar -142.66.
2. Koefisien ROI sebesar 0.05 menunjukkan bahwa setiap kenaikan ROI akan meningkatkan ROA sebesar 0.05 dengan asumsi variabel lain tetap.
3. Koefisien *Residual Income* sebesar 5.75 menunjukkan bahwa setiap kenaikan ROI akan meningkatkan ROA sebesar 5.75 dengan asumsi variabel lain tetap.

Uji Hipotesis

Dari tiga uji yaitu uji Chow, uji Hausman dan uji LM yang dilakukan untuk menentukan model regresi data panel yang digunakan, yang terpilih adalah *Common Effect Model* (CEM).

Tabel 7 Common Effect Model

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-142.6568	29.23105	-4.880317	0.0000
X1	0.045906	0.248065	0.185057	0.8538
X2	5.751194	1.139508	5.047087	0.0000
Mean dependent var				
R-squared	0.278992			4.083336
Adjusted R-squared	0.257143			24.61400
S.E. of regression	21.21459			8.989761
Sum squared resid	29703.89			9.086896
Schwarz criterion				

Log likelihood	-307.1467	Hannan-Quinn criter.	9.028297
F-statistic	12.76926	Durbin-Watson stat	2.534133
Prob(F-statistic)	0.000021		

Berdasarkan hasil uji F pada tabel 7 dapat diketahui bahwa nilai prob (F-statistic) sebesar 0.000021, yaitu $0,000021 < 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa uji model layak untuk digunakan.

Dari hasil pengujian menunjukkan bahwa ROI berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap ROA, yang ditunjukkan dengan nilai koefisien regresi sebesar 0.045906 dan tingkat signifikansi sebesar ($0.8538 > 0.05$). *Residual Income* berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA dengan nilai koefisien regresi sebesar 5.751194 dan tingkat signifikansi sebesar ($0.0000 < 0.05$).

Uji Koefisien Determinasi

Tabel 8 Hasil Uji Determinasi

R-squared	0.278992
Adjusted R-squared	0.257143

Berdasarkan tabel 8 dapat diketahui bahwa nilai Adjust R-squared sebesar 0.2571 yang menunjukkan bahwa ROI dan *Residual Income* berpengaruh sebesar (25.71 persen) terhadap ROA sisanya 74,29 persen dipengaruhi oleh variabel atau faktor lain diluar penelitian.

PEMBAHASAN

Pengaruh *Return on Investment* (ROI) terhadap *Return on Assets* (ROA)

Hipotesis pertama dalam penelitian ini adalah untuk menguji apakah *Return on Investment* (ROI) berpengaruh positif terhadap *Return on Assets* (ROA). H1 dalam penelitian ini ditolak karena hasil menunjukkan bahwa ROI berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap ROA dengan nilai koefisien regresi sebesar 0.045906 dan tingkat signifikansi sebesar 0.8538.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ROI berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap ROA. Pengaruh positif menunjukkan bahwa penurunan dan peningkatan pada nilai ROI akan sejalan dengan penurunan dan peningkatan pada nilai ROA. Namun pengaruh tersebut tidak signifikan secara statistik, maka perubahan ROI belum mampu menjelaskan perubahan ROA secara nyata pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang menjadi objek penelitian.

Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh karakteristik industri *property* dan *real estate* yang memiliki aset dalam jumlah besar, siklus proyek yang relatif panjang, serta pendapatan yang tidak diperoleh secara merata setiap periode. Akibatnya, peningkatan

investasi yang dilakukan perusahaan belum tentu secara langsung meningkatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari keseluruhan aset yang dimiliki.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Vina Wijayanti dan Nursiam (2024), yang menunjukkan bahwa tidak semua indikator keuangan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap ROA karena profitabilitas perusahaan juga dipengaruhi oleh berbagai faktor lain, baik faktor internal maupun eksternal perusahaan.

Pengaruh *Residual Income* (RI) terhadap *Return on Assets* (ROA)

Hipotesis kedua dalam penelitian ini adalah untuk menguji apakah *Residual Income* (RI) berpengaruh positif terhadap *Return on Assets* (ROA). H2 dalam penelitian ini diterima karena hasil menunjukkan bahwa *Residual Income* berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA dengan nilai koefisien regresi sebesar 5.751194 dan nilai signifikan sebesar 0.0000.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang melebihi biaya modal yang digunakan. Selain itu temuan ini mendukung Teori Sinyal (*Signaling Theory*) yang menyatakan bahwa informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan merupakan sinyal bagi investor. Nilai *Residual Income* yang tinggi memberikan sinyal positif mengenai kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai ekonomi, sehingga mencerminkan kinerja keuangan yang lebih efektif dan efisien.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Rudy Sandry dan Tina Rosa (2023), yang menyatakan bahwa *Return on Investment* (ROI) dan *Residual Income* (RI) berpengaruh terhadap penilaian kinerja keuangan perusahaan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa *Return on Investment* (ROI) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024. *Residual Income* (RI) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024.

DAFTAR PUSTAKA

- Gozali. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 26*. Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro.
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Gozali. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 26*. Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro.
- Kasmir. (2022). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hornrgren, C. T. (2021). *Cost Accounting : A Managerial Emphasis*. Boston: Pearson Education Limited.
- Widhiatmoko, A. R. (2025). Signaling Theory dalam Konteks Pasar Kerja dan Bisnis di Indonesia. *Journal of Accounting and Finance Management*.
- Tandelilin, E. (2023). *Portofolio dan investasi : Teori dan Aplikasi (Edisi Terbaru)*. Yogyakarta: KanisiusMedia.

- Gitman, L., & Zutter, C. (2018). *Principles of Managerial Finance*. Harlow: Pearson Education Limited.
- Mulyadi. (2018). *Akuntansi Manajemen : Konsep, Manfaat dan Rekayasa (Edisi ke-3)*. Jakarta: Selemba Empat.
- Wijayanti, V., & Nursiam. (2024). Analysis of the influence of CAR, NPF, FDR AND BOPO on the financial performance (ROA) of banking in Indonesia. *INDONESIA JOURNAL OF ISLAMIC ECONOMICS RESEARCH*.
- Sandry, R., & Rosa, T. (2023). Analisis Pengaruh Return on Investment dan Residual Income untuk Menilai Kinerja Keuangan di Suatu Perusahaan. *ANALYSIS: Accounting, Management, Economics, and Business*, 91-102.