BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

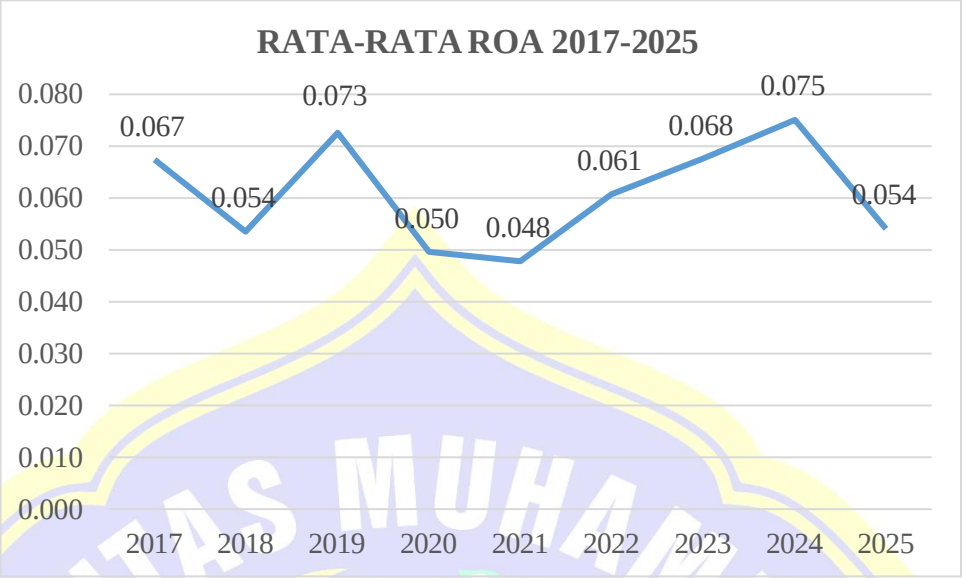
Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor perusahaan yang memiliki peran penting dalam menyumbang pertumbuhan ekonomi negara, Property merupakan kepemilikan aset seperti tanah, rumah, bangunan, ruko, gudang, dan lain-lain, termasuk bangunan dan infrastrukturnya. Sedangkan real estate merupakan tanah dan segala sesuatu yang tetap termasuk gudang, bangunan dan lain-lain yang berhubungan dengan bangunan (Paramitha et al., 2020). Kontribusi besar tersebut menunjukkan bahwa sektor properti merupakan salah satu pilar utama perekonomian Indonesia. Selain itu, sektor ini memiliki *multiplier effect* yang kuat terhadap sektor lain. Ketua Umum Real Estat Indonesia (REI) menyatakan bahwa investasi di sektor properti setiap tahun konsisten berada di kisaran Rp 120–150 triliun, dan diperkirakan pada tahun 2025 akan mencapai Rp 150 triliun, menjadikannya motor baru pertumbuhan ekonomi nasional (Akurat.co, 2025).

Sektor properti masih memiliki potensi pertumbuhan yang kuat, walaupun perkembangan bisnis properti di Indonesia tetap menunjukkan tantangan pada awal tahun 2025. Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, pertumbuhan harga properti residensial di pasar primer pada Triwulan I-2025 tercatat hanya meningkat sebesar 1,07%

secara tahunan (yoy). Kenaikan tersebut menunjukkan bahwa pergerakan harga masih berjalan relatif terbatas. Sementara itu, penjualan properti residensial pada periode yang sama hanya tumbuh 0,73% (yoy), mencerminkan bahwa permintaan konsumen terhadap hunian belum sepenuhnya pulih dan masih bergerak dengan kecepatan yang moderat (*Bank Indonesia*, 2025).

Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor properti masih menghadapi tekanan dari kenaikan suku bunga kredit, daya beli masyarakat yang melemah, serta tingginya biaya konstruksi, yang berdampak langsung terhadap kinerja keuangan perusahaan. Karena itu, analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas perusahaan properti dan real estate menjadi penting untuk memahami bagaimana perusahaan mempertahankan kinerja di tengah tantangan ekonomi tersebut.

Pandemi COVID-19 pada tahun 2020 menjadi titik awal tekanan besar bagi sektor properti. Aktivitas pembangunan dan penjualan menurun tajam karena pembatasan mobilitas serta penurunan daya beli masyarakat. Walaupun perekonomian mulai pulih pada periode 2022–2024, pemulihan sektor ini berjalan lambat. Laporan dari Bisnis Indonesia (2025) menyebutkan bahwa kinerja penjualan sejumlah emiten properti masih melemah pada kuartal I tahun 2025 akibat tingginya suku bunga acuan dan lemahnya daya beli masyarakat. Kondisi ini berdampak pada menurunnya laba bersih dan *Return on Assets* (ROA) perusahaan.



Sumber : Annual report setiap perusahaan, data diolah peneliti (2026)

Gambar 1. 1 Rata-Rata ROA Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Tahun 2017-2025

Berdasarkan grafik rata-rata *Return on Assets* (ROA) perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017–2025, terlihat bahwa tingkat profitabilitas perusahaan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Pada tahun 2017, rata-rata ROA tercatat sebesar 0,067, kemudian mengalami penurunan menjadi 0,054 pada tahun 2018. Penurunan ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki mengalami pelemahan dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi oleh meningkatnya biaya operasional, melambatnya pertumbuhan penjualan, maupun belum optimalnya pemanfaatan aset perusahaan dalam mendukung aktivitas bisnis (Brigham & Houston, 2022).

Memasuki tahun 2019, rata-rata ROA meningkat menjadi 0,073, yang menunjukkan adanya perbaikan profitabilitas perusahaan. Peningkatan tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan aset secara lebih efektif dalam menghasilkan laba. Kenaikan ROA umumnya mencerminkan meningkatnya efisiensi operasional serta membaiknya kemampuan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan sehingga menghasilkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi (Hery, 2021).

Pada periode 2020–2021, rata-rata ROA kembali mengalami penurunan menjadi 0,050 pada tahun 2020 dan mencapai titik terendah sebesar 0,048 pada tahun 2021. Penurunan tersebut terjadi sejalan dengan melemahnya kondisi sektor properti akibat dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan penurunan daya beli masyarakat, tertundanya proyek pembangunan, serta melambatnya permintaan terhadap properti. Kondisi tersebut mengurangi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki sehingga berdampak pada menurunnya tingkat profitabilitas perusahaan (Otoritas Jasa Keuangan, 2021).

Selanjutnya, pada periode 2022–2024, rata-rata ROA menunjukkan tren peningkatan yang cukup konsisten. Nilai ROA meningkat menjadi 0,061 pada tahun 2022, kemudian menjadi 0,068 (6,8%) pada tahun 2023, dan mencapai nilai tertinggi sebesar 0,075 pada tahun 2024. Peningkatan ini mengindikasikan bahwa perusahaan mulai mampu meningkatkan efektivitas penggunaan aset dalam menghasilkan laba. Membaiknya aktivitas ekonomi nasional, meningkatnya permintaan properti, serta pemulihan sektor konstruksi dan real

estat setelah pandemi menjadi beberapa faktor yang mendukung peningkatan profitabilitas perusahaan pada periode tersebut.

Namun demikian, pada tahun 2025 rata-rata ROA kembali mengalami penurunan menjadi 0,054. Penurunan tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset kembali melemah dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi ini sejalan dengan perlambatan pertumbuhan sektor properti yang dipengaruhi oleh tingginya suku bunga, melemahnya daya beli masyarakat, serta sikap hati-hati konsumen dalam melakukan investasi properti. Selain itu, tingginya biaya pendanaan juga memberikan tekanan terhadap laba perusahaan sehingga berdampak pada penurunan profitabilitas (Maybank Sekuritas Indonesia, 2024)

Pertumbuhan penjualan (*sales growth*) yang melambat juga menjadi permasalahan utama. Berdasarkan laporan Kontan.co.id. tahun 2024, penjualan rumah tapak di wilayah Jabodetabek turun hingga 25% pada tahun politik 2024–2025, yang disebabkan oleh inflasi, kenaikan suku bunga, dan sikap hati-hati masyarakat terhadap investasi jangka panjang (Wandira, 2024).

Selain faktor penjualan, struktur keuangan perusahaan juga berperan penting. Sektor properti dikenal sebagai industri padat modal yang sangat bergantung pada pendanaan eksternal. *Debt to Asset Ratio* (DAR) menjadi indikator penting dalam menilai seberapa besar aset perusahaan dibiayai oleh utang. Ketika beban utang tinggi, beban bunga yang ditanggung perusahaan juga meningkat, sehingga berpotensi menekan laba dan menurunkan ROA. Menurut laporan Maybank Sekuritas Indonesia (2024), sektor properti

menghadapi risiko likuiditas dan tekanan biaya pendanaan akibat tingginya suku bunga global dan domestik.

Selain *leverage*, ukuran perusahaan (*firm size*) juga menjadi faktor yang memengaruhi profitabilitas. Perusahaan besar seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) lebih mampu mempertahankan pertumbuhan penjualan di tengah tekanan ekonomi karena memiliki akses pendanaan yang kuat dan diversifikasi proyek. Sebaliknya, perusahaan dengan skala kecil lebih rentan terhadap fluktuasi pasar dan kesulitan pembiayaan. The Jakarta Post, (2025) melaporkan bahwa pasar perumahan melambat akibat kondisi ekonomi dan pengetatan kredit, namun perusahaan besar cenderung lebih mampu beradaptasi dibandingkan yang kecil.

Debt to Asset Ratio (DAR) menggambarkan proporsi aset perusahaan yang dibiayai oleh utang. Penelitian Susanto, (2022) serta Shahfira & Hasanuh (2021), menemukan bahwa DAR berpengaruh negatif signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA), yang menunjukkan bahwa tingginya penggunaan utang dapat menurunkan profitabilitas perusahaan. Namun, hasil berbeda ditunjukkan oleh Apriliawati et al., (2024) yang menyatakan bahwa DAR tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA.

Sales Growth mencerminkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan penjualan. Susanto, (2022) dan Marlisa (2020) menemukan bahwa *Sales Growth* berpengaruh positif signifikan terhadap ROA. Sebaliknya, Apriliawati et al., (2024) serta Manurung et al. (2021) menyatakan

bahwa *Sales Growth* tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA, yang mengindikasikan bahwa peningkatan penjualan tidak selalu diikuti peningkatan laba.

Firm Size menunjukkan besar kecilnya perusahaan berdasarkan total aset. Penelitian Susanto, (2022) dan Shahfira & Hasanuh (2021), menemukan bahwa *Firm Size* berpengaruh positif signifikan terhadap ROA. Namun, Apriliawati et al., (2024), Marlisa (2020), dan Manurung et al. (2021) menemukan bahwa *Firm Size* tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA.

Perbedaan hasil penelitian tersebut dapat disebabkan oleh perbedaan sektor industri, periode penelitian, serta kondisi ekonomi yang melatarbelakangi penelitian. Selain itu, masih terbatas penelitian yang secara khusus meneliti perusahaan property dan real estate dengan periode observasi yang mencakup masa pandemi dan pasca pandemi COVID-19. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk memperoleh bukti empiris yang lebih relevan dan kontekstual terkait faktor-faktor yang memengaruhi ROA pada sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.

Fenomena-fenomena tersebut menunjukkan bahwa ROA perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia pada periode 2020–2024 dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara empiris **Pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Sales Growth* dan *Firm Size* terhadap *Return on Asset* (ROA)** pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang

bermanfaat bagi manajemen perusahaan, investor, dan pemangku kepentingan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan struktur keuangan dan efisiensi operasional perusahaan. Penelitian ini serta diharapkan dapat mengisi kesenjangan dalam literatur serta memberikan kontribusi praktis dalam pengambilan keputusan keuangan perusahaan di masa yang penuh ketidakpastian.

B. Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini:

1. Apakah *Debt to Asset Ratio* (X_1) berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025?
2. Apakah *Sales Growth* (X_2) berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025?
3. Apakah *Firm Size* (X_3) berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025?
4. Apakah *Debt to Asset Ratio* (X_1), *Sales Growth* (X_2) dan *Firm Size* (X_3) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (X_1) terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Sales Growth* (X_2) terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Firm Size* (X_3) terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025.
4. Untuk menganalisis pengaruh simultan *Debt to Asset Ratio* (X_1), *Sales Growth* (X_2) dan *Firm Size* (X_3) terhadap *Return on Asset* (Y) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025.

D. Manfaat Penelitian

Setelah penelitian ini dilakukan, maka manfaat dari penelitan ini adalah:

1. Bagi Penulis;

   Penelitian ini membantu untuk memperluas dan memperkaya wawasan melalui bekal teoritis yang diperoleh penulis dari proses pembelajaran selama di perkuliahan lalu mengimplementasikannya kedalam penelitian serta mengasah keterampilan terkait dengan penulisan yang baik dan benar.

2. Bagi Akademisi;

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk memperluas dan memperdalam ilmu serta sebagai literatur bagi teman-teman mahasiswa dan pihak lain yang akan menyusun skripsi atau untuk melakukan penelitian.

3. Bagi Pengembangan Keilmuan Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan terutama dalam bidang manajemen keuangan dan dapat membantu untuk memperdalam pemahaman tentang faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.