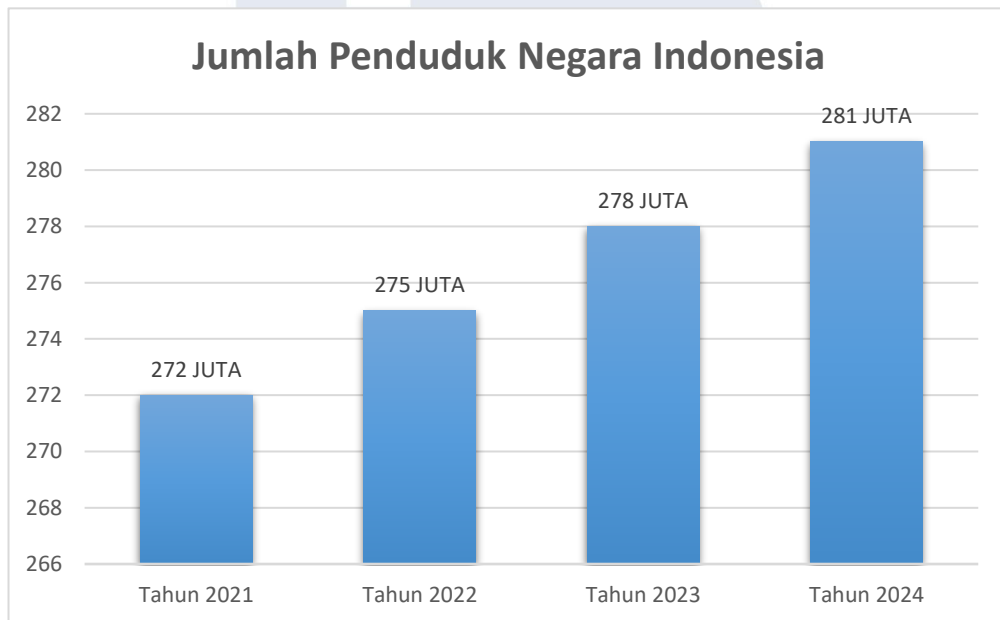


BAB I

PENDAHULUAN

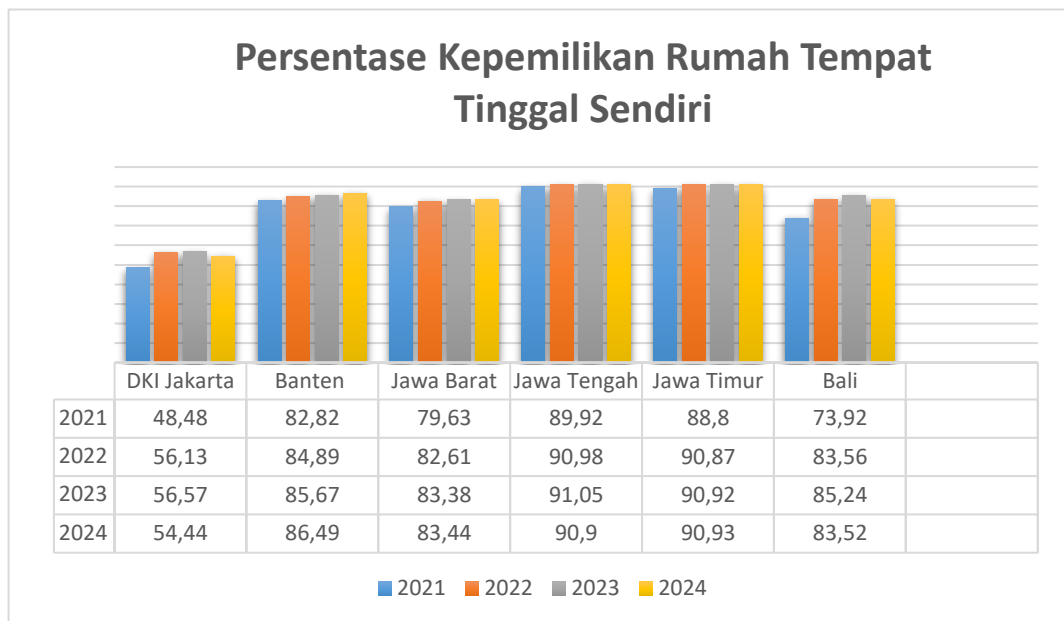
1.1 Latar Belakang

Indonesia mengalami kenaikan angka penduduk tiap tahun, menjadikannya sebagai salah satu negara yang memiliki pertumbuhan populasi terbesar di dunia. Kondisi ini dapat didukung dengan adanya data dari BPS tentang jumlah populasi di Indonesia pada tahun 2021-2024.



Gambar 1.1 Jumlah Penduduk Negara Indonesia
Sumber Data: Badan Pusat Statistik

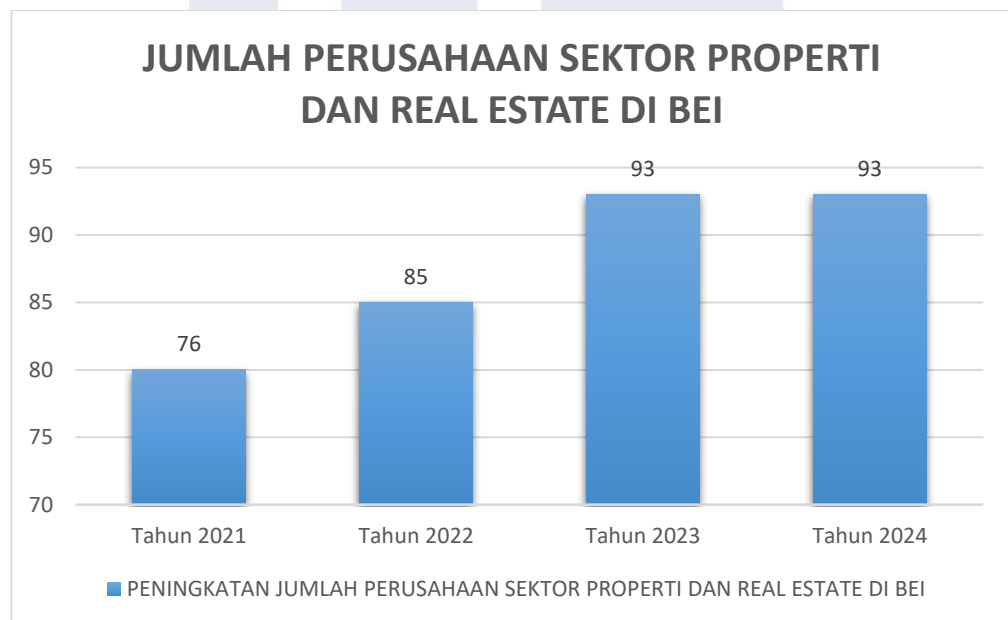
Gambar 1.1 menunjukkan bahwa pada tahun 2021 jumlah penduduk Indonesia mencapai 272 juta jiwa. Pada tahun 2022 terjadi peningkatan sebesar 1,10% yaitu 275 juta jiwa. Indonesia juga mengalami kenaikan di tahun 2023 sebesar 1,09% dengan jumlah 278 juta jiwa lalu meningkat sebanyak 1,08% di tahun 2024 menjadi 281 juta jiwa. Berdasarkan BPS (2023) jumlah penduduk terus mengalami pertumbuhan signifikan, dipengaruhi oleh faktor – faktor seperti tingkat kelahiran, penurunan angka kematian, dan peningkatan harapan hidup.



Gambar 1.2 Persentasi Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Sendiri Menurut Provinsi
Sumber Data: Badan Pusat Statistik

Berdasarkan Gambar 1.2 persentase kepemilikan rumah tempat tinggal sendiri pada periode 2021 – 2024 untuk 5 provinsi. Alasan dipilih 5 provinsi ini karena berdasarkan berita dari data.goodstats.id (2024) “Survei dari JakPat menyatakan mayoritas menginginkan properti di Jabodetabek (27%), diikuti Jawa Barat (20%), Jawa Timur (17%), Jawa Tengah (11%), DI Yogyakarta (5%), Bali dan Nusa Tenggara (4%), serta Banten (2%),” Data ini menunjukkan adanya tren peningkatan di sebagian besar provinsi. DKI Jakarta menjadi daerah dengan kepemilikan rumah terendah sebesar 48,48% di 2021 lalu naik hingga 56,57% pada 2023, namun Kembali turun ke 54,44% di tahun 2024. Sebaliknya, Banten dan Jawa Barat menunjukkan adanya peningkatan yang stabil dari kisaran 80% hingga mencapai 83% pada tahun 2024. Jawa Tengah dan Jawa Timur konsisten menjadi provinsi tertinggi dengan tingkat kepemilikan di atas 90% sepanjang periode. Sementara itu, Bali mencatat peningkatan yang cukup signifikan dari 73,92% pada 2021 hingga 85,24% di 2023, meskipun mengalami sedikit penurunan di tahun 2024 menjadi 83,52%.

Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk di negara Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal juga mengalami kenaikan. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok yang mana masyarakat harus penuhi. Dikarenakan kebutuhan pokok masyarakat tersebut diiringi dengan adanya peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya, perusahaan sektor *properties and real estate* dianggap bisa bertahan dalam industri. Sehingga dapat dibilang bahwa perusahaan sektor *properties and real estate* memiliki kesempatan atau peluang untuk mengalami pertumbuhan, kondisi ini didukung dengan data peningkatan perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2021-2024.



Gambar 1.3 Peningkatan Jumlah Perusahaan *Properties and Real Estate* di BEI
Sumber Data: IDX Anually Statistics

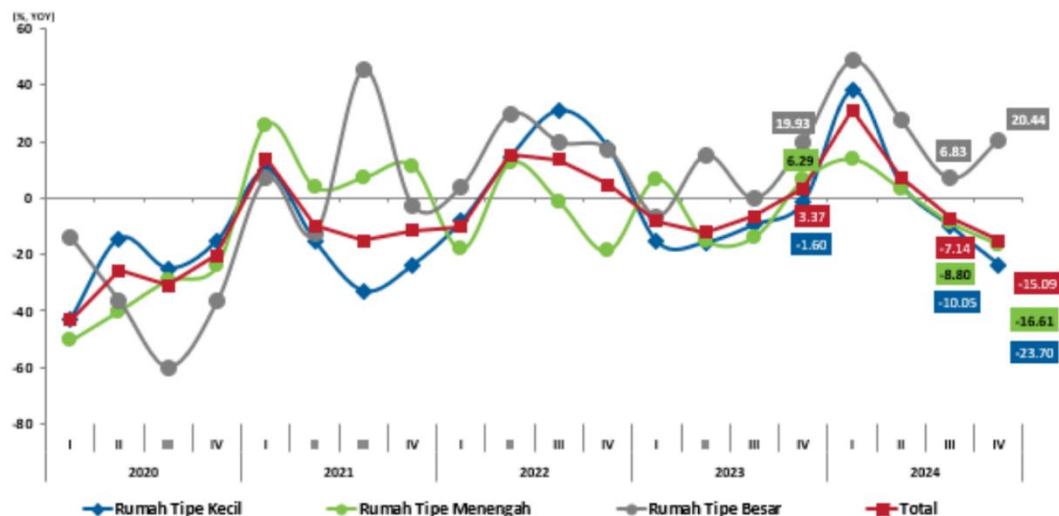
Berdasarkan Gambar 1.3, terdapat 76 perusahaan yang terdaftar pada BEI selama tahun 2021, kemudian di tahun 2022 mengalami peningkatan sebanyak 9 perusahaan atau 11,84%, menjadikan totalnya adalah 85 perusahaan. Pada tahun 2023 jumlah perusahaan sektor *properties and real estate* terdapat peningkatan sejumlah 8 perusahaan atau sebesar 9,41% dan tidak ada kenaikan di 2024, menjadi total 93 perusahaan. Ini menunjukkan bahwa sektor *properties*

and real estate memiliki kesempatan untuk mengalami peningkatan atau pertumbuhan.

Dilansir dari ekonomi.bisnis (2023) “Sektor properti, real estat dan konstruksi di Indonesia disebut telah berkontribusi senilai Rp2.349 - Rp2.865 triliun per tahun atau setara dengan 14,63 persen hingga 16,30 persen terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Posisi strategis sektor itu bisa ditunjukkan dengan angka kontribusi terhadap PDB nasional selama periode demikian tidak pernah kurang dari 12 persen. Bahkan, di masa Covid-19 pun sektor ini tidak mengurangi kontribusinya terhadap perekonomian nasional,”

Grafik 7

Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , yoy)



Gambar 1.4 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah
Sumber Data: Bank Indonesia

Berdasarkan Gambar 1.4 pertumbuhan tahunan penjualan rumah (% , YoY), terlihat tren untuk setiap tipe rumah dan total penjualan keseluruhan. Rumah tipe kecil menunjukkan adanya peningkatan pertumbuhan di triwulan IV tahun 2021 sampai pada triwulan III tahun 2022 sampai ke angka 17,75% lalu mengalami penurunan pertumbuhan menjadi -9,52% pada triwulan III 2023,

kemudian ada kenaikan di triwulan I 2024 tetapi menurun lagi pada triwulan III 2024 dan diakhir tahun 2024 menjadi -23,70% ini menunjukkan bahwa permintaan untuk rumah tipe kecil memiliki penjualan yang fluktuatif. Di sisi lain, Rumah tipe menengah memiliki pertumbuhan yang positif selama tahun 2021 dan mengalami penurunan ke angka -18,88% pada kuartal IV 2022, di tahun 2023 terdapat kenaikan pada kuartal I tetapi ada penurunan pada kuartal II dan III tetapi pada kuartal IV naik menjadi 6,29%. Di tahun 2024 terjadi kenaikan pada triwulan I 2024 lalu mengalami penurunan lagi di triwulan III dan pada akhir 2024 menurun lagi menjadi -16,61%. Sementara itu, Rumah tipe besar mencatat lonjakan pertumbuhan di tahun 2021 dan 2022 dan sedikit menunjukkan penurunan pada kuartal I 2023 walaupun masih mencatat angka positif dan tetap memiliki nilai yang positif di akhir tahun 2024 sebesar 20,44%. Kenaikan terjadi lagi pada kuartal II sampai IV 2022 dengan angka 17,28% lalu pada akhir 2023 menjadi 19,93%. Secara keseluruhan, total pertumbuhan penjualan rumah menunjukkan adanya fluktuasi dari ketiga kategori tersebut tetapi pada akhir tahun 2023 pertumbuhan masih mencatat angka positif yaitu 1,17% dan mengalami penurunan di tahun 2024 menjadi -15,09%.

Konsultan properti Colliers International menyatakan bahwa “pemberlakuan kembali kebijakan pembatasan sosial berskala besar (PSBB) setelah sempat dilaksanakan pelonggaran, bukan merupakan kondisi yang ideal bagi sektor properti. Keberadaan PSBB fase kedua akan membuat situasi semakin sukar bagi industri properti, pada PSBB pertama, telah terjadi perlambatan di sektor residensial atau rumah tinggal, menurut dia telah terjadi banyak penundaan dalam pembelian properti bahkan tingkat pencarian properti rumah disebut menurun”.(antaranews.com, 2021)

Berdasarkan berita dari kompas.com (2021) “Pemerintah memberikan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas pembelian rumah tapak dan rumah susun. Stimulus fiskal itu tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 21/PMK.010/2021 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Unit Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah (DTP)

tahun anggaran 2021. PMK ini telah resmi berlaku sejak diundangkan pada tanggal 1 Maret 2021 dan ditandatangani langsung Menteri Keuangan Sri Mulyani di Jakarta. Insentif PPN ini hanya berlaku untuk hunian rumah tapak dan rumah susun senilai maksimal Rp 5 miliar. Dalam Pasal 6 disebutkan, untuk hunian dengan harga di atas Rp 2 miliar hingga maksimal Rp 5 miliar akan ditanggung PPN-nya oleh pemerintah sebesar 50 persen atau setengah dari total PPN yang wajib dibayarkan. Sementara itu, untuk jenis hunian rumah tapak dan rumah susun dengan harga di bawah Rp 2 miliar akan ditanggung 100 persen PPN-nya oleh pemerintah”. Kebijakan ini mampu meningkatkan penjualan serta pertumbuhan pada sektor *properties and real estate*, hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya pertumbuhan pada Q1 2021.

Di tahun 2022, meskipun sektor properti menghadapi tantangan akibat kenaikan suku bunga acuan BI sebesar 5,50% industri ini menunjukkan adanya tanda pemulihan. Data pada gambar 1.3 menunjukkan pada Q1 2022 penjualan rumah mengalami penurunan di bawah angka nol dan lebih rendah dibanding tahun 2021. Namun, terjadi peningkatan pada kuartal berikutnya yang mencerminkan adanya pemulihan pada pasar properti. Hal ini menunjukkan meskipun suku bunga acuan BI meningkat, permintaan terhadap properti tetap mengalami pertumbuhan. Salah satu faktornya Adalah perpanjangan dari kebijakan pemerintah terkait insentif PPN yang diperpanjang sampai Desember 2023. Hal ini juga didukung oleh pernyataan Marine Novita sebagai *Country Manager* Rumah.com yang menjelaskan “pasar properti nasional menunjukkan tren yang semakin membaik sepanjang tahun 2022. Kenaikan harga properti berlangsung lebih cepat dibandingkan tahun sebelumnya, didukung pula oleh peningkatan permintaan pasar sebesar 16,4% secara tahunan. Indikator positif lainnya terlihat pada kuartal ketiga 2022, di mana terjadi lonjakan permintaan sebesar 9,2%”. Dimana kondisi ini sesuai dengan Gambar 1.4 yang menunjukkan adanya peningkatan pada penjualan rumah sepanjang tahun 2022.

“Pada tahun 2023, pertumbuhan ekonomi Indonesia memberikan dorongan positif terhadap sektor properti. Meskipun terjadi kenaikan suku bunga acuan dari 5,75% menjadi 6% pada Oktober 2023, sektor properti tetap menunjukkan daya tarik yang tinggi. Permintaan terhadap properti masih kuat, terutama karena tingginya kebutuhan akan hunian dan properti komersial. Selain itu, masyarakat masih memandang properti sebagai salah satu instrumen investasi yang aman untuk menjaga nilai aset di tengah tekanan inflasi” (Dahono, 2023). Untuk meredam dampak kenaikan suku bunga tersebut, pemerintah mengambil Langkah untuk memberikan insentif berupa relaksasi *Loan to Value (LTV)* hingga 100% dan pemberian diskon PPN 100% untuk pembelian rumah dengan maksimal harga Rp5 miliar yang diserahterimakan pada periode tanggal 1 November 2023 sampai Juni 2024 (PMK 120/2023). Kebijakan ini terbukti efektif untuk pertumbuhan sektor properti, yang tercermin juga pada Gambar 1.4 dimana pada Q1 2023 terjadi kontraksi sampai berada dibawah angka nol dan mulai membaik di Q4 2023 dengan penjualan yang positif.

Pada tahun 2024, sektor properti di Indonesia menghadapi tantangan yang cukup sulit, meskipun terjadi dorongan dari pertumbuhan ekonomi nasional. Kenaikan suku bunga acuan BI yang mencapai 6,25% pada April 2024 menjadi salah satu faktor yang menghambat sektor ini. Menurut M. Rizal Taufikurrahman, Kepala *Center of Economics and Finance INDEF* “sektor properti diprediksi mengalami “tren turun-naik” sepanjang tahun 2024 akibat tekanan suku bunga tinggi serta risiko resesi global yang turut memengaruhi daya beli Masyarakat” (Antaraneews.com, 2023). “Kenaikan suku bunga ini juga berdampak langsung pada penurunan penjualan properti, terutama di segmen rumah tipe kecil dan menengah. Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, pada triwulan IV-2024 penjualan properti residensial primer mengalami kontraksi sebesar 15,09% secara tahunan (yoy), dengan penurunan paling dalam terjadi pada rumah tipe kecil sebesar 23,70% dan tipe menengah sebesar 16,61%” (Infobanknews.com, 2024). Selain itu, “tingginya suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga menjadi salah satu hambatan

utama dalam proses penjualan properti. SHPR mencatat bahwa suku bunga KPR menjadi kendala signifikan dalam mendorong penjualan properti, dengan kontribusi hambatan sebesar 14,31%, disusul oleh kenaikan harga bangunan (21,40%) dan permasalahan perizinan (15,05%)” (Infobanknews.com, 2024). Hal ini tercermin pada Gambar 1.4 dimana di Q2 sampai Q4 2024 terdapat adanya penurunan penjualan rumah.

Pemerintah Indonesia memberikan perhatian khusus pada sektor *properties and real estate* karena dianggap memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi. Hal ini didukung dengan pernyataan Menteri Koordinator Perekonomian Republik Indonesia, Airlangga (2023), “sektor properti mempunyai sumbangan dan *multiplier-effect* yang besar dalam perekonomian nasional, di mana kontribusi terhadap PDB sebesar 14-16%, dan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan sekitar 9,3% atau sebesar Rp185 triliun per tahun, serta menyumbang ke penerimaan daerah (PAD) sebesar Rp92 Triliun atau sekitar 31,9% dari PAD Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/ Kota. Sektor properti juga telah mampu menyerap 13,8 juta tenaga kerja per tahun atau sekitar 10,2% dari total lapangan kerja pada tahun 2022”.

Dari kondisi diatas dapat dilihat jika sektor properti memiliki penjualan yang fluktuatif yang bisa dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kebijakan suku bunga, inflasi dan daya beli masyarakat. Berkaca dari hal tersebut, pendapatan dari penjualan properti tidak selalu stabil. Sektor properti memiliki karakteristik yang cukup berbeda, dari sisi profitabilitas yang diukur dengan *ROA*, sektor ini menunjukkan nilai *ROA* yang relatif lebih rendah dibanding sektor lain karena sifatnya yang padat aset dimana perusahaan harus memiliki modal besar dalam bentuk lahan, bangunan dan proyek infrastruktur sebelum memperoleh pendapatan. Selain itu, siklus pendapatan yang panjang dan tidak rutin serta adanya ketergantungan pada penyelesaian proyek dan pengakuan pendapatan membuat adanya fluktuasi pada laba yang cukup signifikan yang mana akan berdampak pada nilai *ROA* yang tidak stabil.

<i>Profit For The Period</i>				
<i>Sector</i>	2021	2022	2023	2024
<i>Energy</i>	709,78	1947,74	1193,50	1090,65
<i>Basic Materials</i>	304,62	362,55	268,21	301,91
<i>Industrials</i>	575,03	962,97	866,24	807,17
<i>Consumer Non-Cyclicals</i>	497,94	432,72	442,41	471,21
<i>Consumer Cyclicals</i>	75,97	88,61	68,45	80,11
<i>Healthcare</i>	399,02	237,80	202,08	205,35
<i>Financials</i>	1116,43	1565,82	1632,23	1912,86
<i>Properties & Real Estate</i>	55,69	111,52	150,67	330,96
<i>Technology</i>	71,50	-364,26	-283,17	-181,85
<i>Infrastructures</i>	691,06	647,35	582,21	577,99
<i>Transportation & Logistic</i>	-815,25	1964,29	42,98	9,56

Tabel 1.1 Rata – rata *Profit for the Period* Sector
Sumber Data: IDX Financial Data and Ratio

Pada Tabel 1.1 menunjukkan data rata - rata *profit for the period*, pada sektor *properties and real estate* menunjukkan peningkatan rata – rata *profit for the period* sepanjang tahun 2021 sampai 2024. Pada tahun 2021, sektor ini mencatatkan rata – rata sebesar Rp55,69 (dalam miliar) lalu naik pada tahun 2022 sebanyak 100,25% menjadi 111,52 (dalam miliar) kemudian pada 2023 mengalami peningkatan sebesar 35% dengan rata – rata ada di angka Rp150,67 (dalam miliar). Di tahun 2024 terjadi adanya peningkatan kembali sebesar 119% menjadi Rp330,96 (dalam miliar). Berdasarkan Gambar 1.5, terdapat dua sektor yang konsisten mengalami peningkatan yaitu *Financials* dan *Properties & Real Estate*, tetapi penulis lebih memilih sektor properti sebagai objek penelitian dikarenakan pada sektor finansial memiliki rasio serta perhitungan yang berbeda dibandingkan sektor lainnya. Kenaikan ini menunjukkan bahwa perusahaan properti berhasil mengelola asetnya lebih efisien, sehingga menghasilkan rata – rata *profit for the period* yang lebih tinggi dibandingkan tahun - tahun sebelumnya. Peningkatan ini menunjukkan bahwa sektor properti mulai pulih tidak hanya dari sisi permintaan pasar, tetapi juga dari keuangan perusahaan yang dipengaruhi oleh penjualan yang meningkat dan optimalisasi aset yang sebelumnya pasif saat masa pandemi.

Dengan beberapa kondisi diatas, perusahaan *properties and real estate* diharapkan memiliki peluang untuk meningkatkan penjualan. Peningkatan pada penjualan diiringi dengan beban yang efisien maka profitabilitas perusahaan akan meningkat. Untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan dapat mengelola aset dengan mengembangkan lahan yang belum terpakai menjadi proyek baru, seperti membangun perumahan dan apartemen. Perusahaan juga dapat menambah fasilitas baru pada perumahan yang sudah ada seperti *clubhouse/gym*, area terbuka untuk taman dan olahraga. Selain itu, perusahaan juga bisa melakukan *redevelopment* dengan properti/lahan yang sudah ada, contohnya seperti proyek lama yang sudah usang (kawasan lama dan tak terpakai) atau kawasan dengan nilai komersial yang rendah diubah dengan desain dan konsep yang lebih modern. Penggunaan aset yang efisien ini akan meningkatkan pendapatan perusahaan. Perusahaan dapat menambah fasilitas baru pada perumahan yang sudah ada seperti *clubhouse/gym*, area terbuka untuk taman dan olahraga perusahaan yang dapat melakukan pengelolaan asetnya secara efisien akan menghasilkan peningkatan laba dan akan mengalami peningkatan *ROA*. “*ROA* merupakan salah satu indikator untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dan merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan total aset yang dimilikinya” (Ariastani et al., 2021).

Peningkatan *revenue* dan total aset menunjukkan pentingnya profitabilitas (*ROA*) dalam mengukur kinerja perusahaan. Weygandt et al (2022) mengatakan bahwa, “profitabilitas mengukur pendapatan atau keberhasilan operasional suatu perusahaan dalam periode waktu tertentu”. Profitabilitas pada penelitian ini diprosikan dengan *Return on Asset*. Weygandt et al (2022) mendefinisikan *return on asset* sebagai, “rasio yang mengukur profitabilitas secara keseluruhan. Rasio ini dihitung dengan membagi antara *net income* dengan rata-rata total asset”. Aristiani (2021), menyatakan “*ROA* merupakan salah satu indikator dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan dan merupakan rasio

profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dengan memanfaatkan total aset yang dimilikinya”.

Profitabilitas (*ROA*) memiliki peran penting bagi perusahaan karena menjadi salah satu indikator utama kesehatan keuangan perusahaan dan keberlangsungan usaha. Pada perusahaan *properties and real estate* yang membutuhkan modal besar dan memiliki siklus proyek yang panjang, kemampuan menghasilkan keuntungan yang konsisten sangat penting untuk memastikan kelangsungan operasional dan pertumbuhan perusahaan. Profitabilitas (*ROA*) yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk membagikan dividen yang lebih tinggi kepada pemegang saham, hal ini akan menarik lebih banyak minat investor dari pasar modal. Profitabilitas (*ROA*) yang tinggi memungkinkan juga perusahaan bisa menginvestasikan kembali dana ke dalam pengembangan proyek baru seperti pembangunan properti komersial, residensial atau akuisisi lahan strategis untuk pengembangan di masa depan yang dapat meningkatkan pendapatan perusahaan.

Selain untuk perusahaan, profitabilitas (*ROA*) juga berperan penting bagi investor dan kreditor. Bagi investor, profitabilitas (*ROA*) yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola asetnya secara efisien untuk menghasilkan keuntungan, sehingga menunjukkan kinerja yang positif sehingga investor tertarik untuk berinvestasi sehingga mampu meningkatkan nilai saham dan memberikan *return* dalam bentuk dividen yang lebih tinggi, serta investor juga bisa mendapatkan keuntungan dari adanya *capital gain* saham. Hal ini membuat investor lebih tertarik karena mencerminkan potensi pertumbuhan dan stabilitas keuangan.

Sementara itu, bagi kreditor profitabilitas (*ROA*) yang tinggi menandakan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang tinggi dalam menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya, menunjukkan kinerja yang positif sehingga mengurangi risiko gagal bayar. Ini memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban pembayaran utangnya,

termasuk pokok dan bunga. Oleh karena itu, menjaga dan meningkatkan profitabilitas adalah prioritas utama bagi perusahaan.

Salah satu contoh perusahaan yang berhasil meningkatkan profitabilitas adalah PT Jaya Real Property. Berdasarkan data dari BEI pada, di tahun 2022 perusahaan melakukan peluncuran produk baru baik pada segmen perumahan maupun kondominium. Lebih dari setengah total penjualan dikontribusi oleh Bintaro Jaya, yang terus mengalami pertumbuhan penjualan sebesar 18% dibandingkan tahun sebelumnya. Sementara itu, pengembangan kawasan non-Bintaro, sebagian besar ditujukan untuk segmen kelas menengah, juga mencatatkan kinerja bagus, berkontribusi sekitar 31% dari penjualan. Momentum penjualan kondominium pada tahun sebelumnya berlanjut di tahun 2022. Segmen ini berkontribusi 14% terhadap total penjualan. “Perusahaan mencatat pertumbuhan pendapatan usaha sebesar 3,89% menjadi Rp2,26 triliun pada tahun 2022. Laba bersih tumbuh 11,83% menjadi Rp879,77 miliar, sementara margin laba bersih meningkat menjadi 38,11%. Total penjualan tumbuh 14% yoy menjadi Rp2,07 triliun. Total aset perusahaan per 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp12,25 triliun, tumbuh 4,29% dibandingkan total aset per 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp11,75 triliun. Peningkatan total aset pada tahun 2022, terutama disebabkan oleh kenaikan aset tidak lancar perusahaan sebesar 5,45%. Rasio profitabilitas mengalami peningkatan menjadi 7,03%, hal ini ditunjukkan oleh peningkatan laba bersih dan pendapatan usaha sehingga menyebabkan margin laba bersih perusahaan meningkat dari 35% menjadi 38%. Pertumbuhan Aset sekitar 4,29%”. Pada tahun 2022, JRPT mencatatkan *ROA* sebesar 7,06% meningkat dari tahun 2021 sebesar 7% dan RUPST menyetujui pembayaran dividen sebesar Rp19,50,- per saham, dengan nilai sebanyak-banyaknya sebesar Rp268.125.000.000,- atau setara dengan 34,87% dari laba bersih perusahaan yang telah dibayarkan sebagaimana mestinya. Sepanjang tahun 2022, pembangunan Bintaro Jaya Xchange Mall 2, yang dilengkapi oceanarium dan hotel serta ruang belanja, makan, dan hiburan, telah mencapai 55% pada akhir tahun dan diharapkan dapat beroperasi tahun 2023. Proyek tersebut mencakup pembangunan terowongan untuk

memperlancar akses ke stasiun kereta api komuter Jurangmangu dan layanan transit lainnya.

Di tahun 2023 “perusahaan membukukan pendapatan sebesar Rp2,50 triliun, menunjukkan kenaikan sebesar 10,83% dibandingkan tahun sebelumnya, Laba bruto juga mengalami pertumbuhan yang signifikan, dari Rp1,30 triliun pada tahun 2022 menjadi Rp1,46 triliun pada tahun 2023, Meskipun pengembangan utama yaitu Bintaro Jaya, berhasil mempertahankan pertumbuhan prapenjualan dua digit yang signifikan sebesar 15,77% yoy, peningkatan juga terjadi dari pengembangan diluar Bintaro, yang meningkat menjadi 34,26% dari total prapenjualan. Hal ini didukung oleh peningkatan penjualan sebesar 23,82%, menunjukkan kekuatan pasar segmen harga menengah ke bawah. Prapenjualan kondominium mengalami penurunan sebesar 33,22% menjadi Rp201 miliar pada tahun 2023, hal ini lebih disebabkan oleh kondisi makro menurunnya permintaan. Total aset meningkat 7,80% dari Rp12,25 triliun pada tahun disebabkan adanya peningkatan pada aset tidak lancar, Aset tidak lancar meningkat 12,94% dari Rp8,83 triliun pada tahun 2022 menjadi Rp9,97 triliun pada tahun 2023. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan properti investasi sebesar 49,49% dari Rp1,26 triliun menjadi Rp1,89 triliun pada tahun 2023. Dengan meningkatnya laba bersih perusahaan pada tahun 2023, margin laba bersih juga meningkat menjadi 40,13% dibandingkan dengan 38,11% pada tahun 2022. Pertumbuhan aset (7,80%) pada tahun 2023 mempengaruhi rasio laba bersih terhadap aset (*ROA*). Kenaikan laba bersih sebesar 16,43% pada tahun 2023 menyebabkan *ROA* naik sebesar 0,55% dari 7,06% menjadi 7,61%. JRPT membagikan dividen sebesar Rp21,- per lembar saham dengan jumlah laba yang dibagikan Rp 288.750.000.000,- atau 33,54%.” Di tahun 2023, “PT Jaya Real Property bekerja sama dengan Grup Taman Safari melalui perusahaan baru PT Aviary Jaya Lestari membangun Aviary Park seluas 6 hektar di Bintaro Creative District, Tangerang Selatan, sebagai fasilitas edukasi dan hiburan bertaraf internasional dengan berbagai ekosistem dan restoran, sekaligus bagian dari pengembangan kawasan

superblok yang terintegrasi dan mendukung gaya hidup modern di Bintaro Jaya”.

Terdapat 3 variabel independen yang diperkirakan dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu *debt to equity ratio*, *firm size* dan perputaran persediaan. Faktor pertama yang memengaruhi profitabilitas (*ROA*) adalah *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* merupakan salah satu rasio dari solvabilitas atau *leverage*. Weygandt et al., (2022) menyatakan, “solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan menciptakan strategi guna kelangsungan usahanya.” rasio *leverage* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Debt to Equity Ratio (DER)*. *DER* adalah rasio yang membandingkan antara *total debt* dengan *total equity* sebagai sumber pendanaan perusahaan. Keuntungan menggunakan utang yaitu pemberi utang tidak memiliki kontrol atas perusahaan, tetapi kekurangannya perusahaan memiliki beban cicilan dan bunga. Sedangkan jika menggunakan ekuitas perusahaan, keuntungannya adalah tidak perlu membayar adanya cicilan dan beban bunga, tetapi kekurangannya kepemilikan perusahaan terbagi dengan adanya investor.

Semakin rendah *debt to equity ratio*, sumber pendanaan perusahaan lebih banyak menggunakan ekuitas dibanding dengan utang. Ekuitas digunakan perusahaan untuk melakukan investasi terhadap aset yang bisa mendukung pengembangan properti, contohnya dengan membuat infrastruktur yang memadai di area perumahan seperti *Transit Oriented Development (TOD)* yaitu infrastruktur dan fasilitas publik yang lebih mudah diakses oleh pejalan kaki, pesepeda, dan pengguna transportasi umum. Dengan pembangunan apartemen dengan jarak 5–10 menit jalan kaki dari stasiun KRL, desain bangunan ramah pejalan kaki dengan trotoar lebar dan akses langsung ke stasiun serta fasilitas parkir sepeda dan area *drop-off* transportasi *online* untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi. Dengan adanya fasilitas ini bisa membuka lebih banyak akses ke pemukiman dan dapat meningkatkan potensi penjualan rumah, apartemen dan pendapatan sewa ruko. Peningkatan pendapatan tersebut jika diiringi dengan efisiensi beban, yaitu beban

pemeliharaan jalan dan pelebaran jalan dikarenakan penghuni dapat menggunakan fasilitas stasiun KRL yang menyebabkan peningkatan pada *net income*. Peningkatan *net income* dari pemanfaatan aset akan meningkatkan *ROA*. Penelitian oleh Chandra et al (2020) menunjukan *DER* memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap profitabilitas (*ROA*). Sedangkan penelitian oleh Napitupulu et al., (2020) menunjukan *leverage* yang diproksikan dengan *DER* tidak mempunyai pengaruh terhadap profitabilitas.

Faktor kedua yang diperkirakan mempengaruhi profitabilitas yaitu *Firm Size*. Menurut Diana & Osesoga (2020), “Ukuran perusahaan merupakan skala yang digunakan untuk menentukan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan diukur berdasarkan besarnya *logaritma natural* total aset yang dimiliki Perusahaan”. “Aset adalah sumber daya ekonomik kini yang dikendalikan oleh entitas sebagai akibat dari peristiwa masa lalu. Sumber daya ekonomik adalah hak yang memiliki potensi menghasilkan manfaat ekonomik” (IAI, 2024).

Perusahaan dengan *firm size* yang besar menandakan bahwa perusahaan memiliki jumlah aset yang besar. Aset perusahaan dapat berupa tanah atau lahan. Lahan yang dimiliki dapat digunakan untuk pengembangan atau ekspansi usaha. Contohnya dengan membangun proyek konservasi alam Oceanarium. Oceanarium merupakan tempat memelihara tumbuhan dan biota laut yang digunakan sebagai sarana penelitian, pelestarian dan pengembangan kelautan yang digunakan sebagai sarana rekreasi dan pada akhirnya berdampak pada potensi peningkatan penjualan dari pendapatan Oceanarium. Pendapatan yang meningkat diiringi dengan beban yang efisien yaitu beban pemeliharaan lahan tak terpakai atau penurunan nilai tanah akibat fluktuasi pasar, akan meningkatkan profitabilitas (*ROA*). Jadi semakin besar *firm size* maka perusahaan mampu meningkatkan profitabilitas (*ROA*). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Murthi et al. (2021) menyatakan bahwa *Firm Size* berpengaruh secara signifikan terhadap *Return On Asset (ROA)* sedangkan hasil penelitian

oleh Rantika et al. (2022) menyatakan bahwa Firm Size tidak berpengaruh terhadap *Return On Asset (ROA)*.

Rasio ketiga yang mempengaruhi profitabilitas adalah rasio perputaran persediaan. Menurut Kieso, et al., (2020) “persediaan adalah aset yang perusahaan simpan untuk dijual dalam proses bisnis biasa atau barang yang akan digunakan dalam proses produksi barang yang akan dijual”. Dalam perusahaan properti persediaan merujuk pada aset yang dimiliki perusahaan untuk dijual, dikembangkan, atau diinvestasikan. Persediaan pada sektor properti berupa tanah, bangunan, dan unit properti yang sedang dalam proses pembangunan. Perputaran persediaan diukur dengan *cost of good sold* dibagi dengan *average inventory*. Sektor properti mempunyai rasio perputaran persediaan yang relatif rendah dibanding sektor barang bergerak cepat/ritel ini mencerminkan karakteristik bisnis properti yang memiliki siklus jangka panjang, persediaan yang nilainya lebih tinggi serta likuiditas & kecepatan penjualan yang lebih rendah.

Meningkatnya perputaran persediaan pada perusahaan properti menunjukkan meningkatnya kemampuan perusahaan dalam menjual persediaan propertinya seperti tanah, unit yang sedang dibangun, maupun properti jadi. Meningkatnya rasio menunjukkan bahwa persediaan tidak mengendap lama yang berarti permintaan pasar terhadap produk kuat dan strategi perusahaan yang diterapkan efektif. Contohnya jika perusahaan mencatat adanya pra penjualan yang tinggi disebabkan oleh tingginya penjualan proyek perumahan, dimana komplek perumahan tersebut habis terjual dalam waktu singkat dan bisa diserahterimakan lebih cepat daripada yang seharusnya dijadwalkan. Dengan adanya percepatan tersebut, perusahaan dapat memperoleh dana pelunasan lebih cepat sehingga dana tersebut bisa digunakan untuk melanjutkan proyek baru. Penjualan yang tinggi akan meningkatkan pendapatan dan mengurangi beban karena properti yang dimiliki dapat cepat terjual sehingga meminimalkan biaya pemeliharaan properti atau penurunan nilai akibat fluktuasi pasar, sehingga dapat meningkatkan *net income*. *Net income* yang meningkat dari

penggunaan aset yang lebih efisien menyebabkan profitabilitas (*ROA*) meningkat. Selain itu, Hal ini sejalan dengan (Murthi, et al., 2021) perputaran persediaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Di lain sisi, menurut (Ramadita dan Suzan, 2019) perputaran persediaan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian oleh Yanti, et al., (2023) dengan pengembangan sebagai berikut:

1. Menambahkan variabel independen yaitu *Debt to Equity Ratio (DER)* yang mengacu pada penelitian Wellin et al (2024).
2. Tidak memasukkan variabel independen perputaran kas dan perputaran piutang karena berdasarkan penelitian Yanti, et al., (2023) menunjukan perputaran kas dan perputaran piutang tidak memiliki efek signifikan terhadap *ROA*.
3. Objek yang diteliti adalah perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2021 – 2024. Sedangkan penelitian oleh Yanti, et al., (2023) menggunakan objek perusahaan yang terdaftar di *Jakarta Islamic Index (JII)* periode 2018 – 2022.

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka penelitian ini berjudul :

“Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size*, dan Perputaran Persediaan terhadap Profitabilitas. (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor *Properties and Real Estate* Tahun 2021-2024)”

1.2 Batasan Masalah

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar pada sektor *properties and real estate* di BEI untuk periode 2021-2024.

Dari berbagai variabel yang dapat memengaruhi profitabilitas, terdapat tiga variabel independen yang dipakai oleh peneliti untuk diteliti, yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Firm Size*, dan Perputaran Persediaan. Profitabilitas diproksikan dengan *ROA*.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap Profitabilitas?
2. Apakah *Firm Size* berpengaruh positif terhadap Profitabilitas?
3. Apakah Perputaran Persediaan berpengaruh positif terhadap Profitabilitas?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuktikan bukti empiris mengenai:

1. Pengaruh negatif *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets (ROA)*.
2. Pengaruh positif *Firm Size (SIZE)* terhadap profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets (ROA)*.
3. Pengaruh positif Perputaran Persediaan (*ITO*) terhadap profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets (ROA)*.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi manfaat untuk beberapa pihak, yaitu:

1. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan bisa membantu investor agar lebih jeli dan teliti dalam menggunakan informasi berdasarkan laporan keuangan perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan bisa mendorong manajemen perusahaan dalam mempunyai dan mengembangkan pengetahuan mengenai beberapa faktor yang memengaruhi profitabilitas, terkhusus *ROA*.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat membantu agar lebih bisa memahami pengaruh *debt to equity ratio*, *firm size*, dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas dan dapat dipakai sebagai referensi pada penelitian selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan mengenai latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisikan mengenai teori dari profitabilitas sebagai variabel dependen, teori dari variabel – variabel independen beserta hubungan dari setiap variabel independen dengan dependen, pengembangan hipotesis dari tiap-tiap variabel dan model penelitian

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan gambaran umum dari objek penelitian, metode penelitian, variabel dependen dan independen, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel, dan juga teknik untuk menganalisis data.

BAB IV ANALISIS DATA & PEMBAHASAN

Bab ini berisikan analisis data dan pembahasan dari penelitian.

BAB V KESIMPULAN & SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian.

