

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi yang terjadi saat ini, setiap perusahaan dituntut untuk berperan aktif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Salah satu sektor yang memberikan peran besar pembangunan perekonomian Indonesia adalah perusahaan industri manufaktur yang berfungsi sebagai penggerak pemerataan pembangunan secara berkelanjutan. Dari berbagai jenis industri, sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor yang memiliki karakteristik sebagai instrument investasi jangka panjang yang didukung oleh kepemilikan aset bernilai tinggi sehingga dapat dimanfaatkan tidak hanya sebagai sarana investasi, tetapi juga sebagai jaminan perusahaan (Saputra & Ardiles, 2024). Selain itu, dalam menghadapi persaingan usaha yang semakin kompetitif, pada sektor ini dituntut untuk tidak hanya menjadi sebuah entitas yang sehat dan inovatif, tetapi harus mampu mengelola setiap peluang secara optimal agar dapat bertahan, bersaing, dan terus berkembang di tengah dinamika perekonomian global.

Dalam konteks tersebut, perusahaan properti dan real estate merupakan entitas bisnis yang bergerak dalam bidang pengelolaan, pengembangan, serta penjualan aset berupa tanah dan bangunan, baik untuk kepentingan hunian, perkantoran, perdagangan, maupun industri. Kegiatan utama perusahaan ini meliputi pembelian lahan, pembangunan proyek, hingga penjualan atau penyewaan properti kepada konsumen. Sektor ini

berperan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan ruang usaha, serta turut mendukung pertumbuhan ekonomi melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan nilai investasi, dan kontribusi terhadap pendapatan negara. Oleh karena itu, kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate memiliki peran strategis dalam menjaga stabilitas dan perkembangan ekonomi nasional (Martini, 2024).

Sejalan dengan peran strategis tersebut, kinerja keuangan perusahaan pada sektor properti dan real estate menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Namun berdasarkan informasi yang dilaporkan dalam berita Ekonomi Bisnis.com, bahwa tidak seluruh perusahaan properti mampu mempertahankan kinerja keuangan yang stabil. Salah satu contohnya adalah PT PP Properti Tbk (PPRO) mencatat rugi bersih sebesar Rp 207,49 miliar pada kuartal I tahun 2024, berbalik dari laba bersih Rp 1,95 triliun pada periode yang sama tahun sebelumnya, seiring dengan penurunan pendapatan usaha dari Rp 219,25 miliar menjadi Rp 95,66 miliar atau turun 56,37% dan meningkatnya beban keuangan dari Rp 20,95 miliar menjadi Rp 207,49 miliar, yang mencerminkan tekanan kinerja operasional dan finansial perusahaan di tengah kondisi pasar properti yang kurang kondusif (Tonce, 2024). Kondisi kerugian tersebut menunjukkan menurunnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari total asset yang dimiliki, yang tercermin pada penurunan *Return On Assets* (ROA), sehingga mengindikasikan bahwa asset perusahaan belum dikelola secara optimal untuk menciptakan profitabilitas. Oleh karena itu, ROA menjadi indikator

yang relevan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate.

Selain mencerminkan tekanan operasional melalui kerugian yang dialami, kondisi keuangan PT PP Properti Tbk (PPRO) juga diperlihatkan dari upaya restrukturisasi kewajiban keuangannya. Berdasarkan informasi yang dilaporkan dalam berita ekonomi investasi, PT PP Properti Tbk memperoleh pengesahan putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan total utang sebesar Rp 9,63 triliun yang direstrukturisasi melalui skema konversi menjadi perpetual loan dengan tenor jangka panjang dan pembayaran berbasis arus kas perusahaan. Restrukturisasi utang tersebut mencerminkan upaya perusahaan dalam memperbaiki struktur keuangan dan menjaga keberlangsungan usaha di tengah tekanan kinerja. Namun, besarnya kewajiban keuangan yang dimiliki perusahaan berpotensi mempengaruhi efektivitas pemanfaatan asset dalam menghasilkan laba, sehingga berdampak pada *Return On Assets* (ROA) (Nityakanti, 2025). Kondisi ini menunjukkan bahwa ROA menjadi indikator penting untuk menilai sejauh mana asset perusahaan mampu dikelola secara optimal setelah dilakukannya restrukturisasi utang.

Dalam konteks yang lebih luas, kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate juga dipengaruhi oleh perkembangan pasar properti secara nasional. Berdasarkan informasi yang dilaporkan dalam berita pers Bank Indonesia, hasil survei harga properti residensial triwulai I tahun 2024 menunjukkan bahwa harga properti residensial di pasar primer meningkat sebesar 1,89% (year on year) dan penjualan properti residensial tumbuh

sebesar 31,16% (year on year), dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mencapai 76,25% dari total pembiayaan (Haryono, 2024). Perkembangan tersebut berpotensi mempengaruhi struktur asset dan arus kas perusahaan properti, sehingga berdampak pada kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan asset untuk menghasilkan laba. dengan demikian, kondisi pasar properti menjadi faktor eksternal yang relevan dalam mempengaruhi *Return On Assets* (ROA) perusahaan properti dan real estate.

Selaras dengan kondisi tersebut, berdasarkan informasi yang disampaikan dalam berita ekonomi sektor properti Indonesia, kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Indonesia sepanjang tahun 2022 menunjukkan kondisi yang berfluktuasi antar emiten. Sejumlah perusahaan mampu mencatatkan peningkatan pendapatan dan laba bersih yang signifikan, seperti PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang mencatatkan pertumbuhan laba bersih sebesar 93,19% menjadi Rp 625,37 miliar dengan pendapatan mencapai Rp 5,72 triliun, serta PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang mencatatkan laba bersih Rp 2,43 triliun atau meningkat 81,34% dengan pendapatan sebesar Rp 10,23 triliun. Selain itu, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) dan PT Metropolitan Land Tbk (MLTA) juga menunjukkan pertumbuhan kinerja yang positif, sementara PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mencatat peningkatan laba meskipun pendapatan relative menurun. Disisi lain, masih terdapat emiten yang menghadapi tekanan kinerja, seperti PT Intiland Development Tbk (DILD) yang mencatat kerugian meskipun pendapatan meningkat (Monty, 2023). Kondisi tersebut mencerminkan bahwa kinerja keuangan perusahaan

properti dan real estate tidak seragam dan dipengaruhi oleh kemampuan masing-masing perusahaan dalam mengelola pendapatan dan profitabilitas, sehingga relevan untuk dijadikan dasar dalam penelitian sektor properti dan real estate.

Berkaitan dengan fenomena tersebut, sektor properti dan real estate menunjukkan karakteristik kinerja keuangan yang berbeda apabila dibandingkan dengan sektor industri barang konsumsi, meskipun dianalisis menggunakan variabel yang sama, seperti Return On Assets (ROA), leverage, dan rasio likuiditas. Pada sektor barang konsumsi, ROA umumnya dipengaruhi oleh tingginya perputaran aset dan stabilitas permintaan pasar, sehingga laba dapat dihasilkan secara lebih konsisten dalam jangka pendek. Sebaliknya, pada sektor properti dan real estate, ROA cenderung dipengaruhi oleh besarnya aset tetap, lamanya siklus proyek, serta waktu pengakuan pendapatan yang relatif lebih panjang. Dari sisi leverage, perusahaan properti umumnya memiliki tingkat penggunaan utang yang lebih tinggi dibandingkan sektor barang konsumsi karena kebutuhan pendanaan proyek berskala besar, sementara sektor barang konsumsi cenderung memiliki struktur pendanaan yang lebih fleksibel. Perbedaan karakteristik ini menunjukkan bahwa meskipun variabel keuangan yang digunakan sama, hubungan dan pengaruhnya terhadap profitabilitas dapat berbeda antar sektor, sehingga analisis kinerja keuangan perlu dilakukan secara spesifik berdasarkan karakteristik industrinya (Apridasari et al., 2024).

Sebagai perbandingan lintas sektor, berdasarkan laporan yang dimuat pada berita Detiknet, sektor Telekomunikasi PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk menunjukkan kinerja keuangan yang solid pada kuartal III tahun 2025 di tengah kondisi makroekonomi yang menantang dan dinamika pasar yang dinamis. Perusahaan berhasil membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp109,6 triliun selama sembilan bulan pertama tahun 2025, disertai dengan pencapaian EBITDA (laba sebelum Bunga, Pajak, Depresiasi, dan Amortisasi) sebesar Rp54,4 triliun dengan margin 49,6 persen. Dari sisi profitabilitas, Telkom mencatat laba bersih sebesar Rp15,8 triliun dengan margin laba bersih 14,4 persen, yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset dan biaya secara efektif. Capaian tersebut menunjukkan bahwa sektor telekomunikasi memiliki tingkat profitabilitas yang relatif stabil dibandingkan sektor properti dan real estate yang umumnya menghadapi siklus pendapatan lebih panjang dan ketergantungan tinggi pada kondisi pasar, sehingga perbedaan karakteristik ini penting diperhatikan dalam analisis kinerja keuangan lintas sektor (Khairurizqi, 2025).

Berdasarkan perbandingan karakteristik tersebut, kinerja *Return On Assets* (ROA) sektor barang konsumsi dan sektor telekomunikasi, dapat diketahui bahwa kedua sektor tersebut umumnya menunjukkan tingkat ROA yang relatif lebih stabil dan konsisten. Pada perusahaan sektor barang konsumsi, tingginya ROA didukung oleh perputaran aset yang cepat serta permintaan pasar yang cenderung stabil, sehingga aset dapat dimanfaatkan secara optimal untuk menghasilkan laba dalam jangka pendek. Sementara

pada sektor telekomunikasi , ROA yang relatif stabil dipengaruhi oleh basis pelanggan yang luas, pendapatan berulang, serta efisiensi pengelolaan aset jaringan dan infrastruktur. Berbeda dengan sektor properti dan real estate yang cenderung memiliki tingkat ROA yang lebih fluktuatif dan relatif lebih rendah akibat besarnya aset tetap, panjangnya siklus proyek, serta pengakuan pendapatan yang tidak berkelanjutan. Selain itu, dipengaruhi dengan kondisi makroekonomi, suku bunga, dan regulasi turut mempengaruhi efektivitas pemanfaatan aset dalam menghasilkan laba. Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan bahwa pola ROA sektor properti dan real estate berbeda dibandingkan dengan sektor lainnya.

Berdasarkan kondisi tersebut, agar bisa tetap bertahan dan memperoleh keuntungan, perusahaan perlu memperhatikan kinerja keuangannya, terutama dalam hal profitabilitas. Salah satu ukuran yang kerap digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba adalah *Return On Assets* (ROA). ROA menunjukkan tingkat efektivitas perusahaan dalam mengelola seluruh aset yang dimilikinya untuk memperoleh laba bersih. Semakin tinggi nilai ROA, maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan keuntungan (Saputra & Ardiles, 2024).

Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah Beban Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO), yang mencerminkan sejauh mana efisiensi perusahaan dalam mengendalikan biaya operasional. Jika beban operasional terlalu besar dibandingkan dengan pendapatannya, tentu akan menurunkan keuntungan yang diperoleh

perusahaan. Beban operasional pendapatan operasional (BOPO) adalah perbandingan antara total beban operasional dan pendapatan operasional. Rasio ini dikenal sebagai indikator efisiensi yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam mengontrol beban operasional terhadap pendapatan operasional. Semakin rendah nilai rasio ini, maka semakin efisien penggunaan biaya operasional yang dikeluarkan perusahaan yang bersangkutan sehingga kemungkinan suatu perusahaan ada dalam kondisi keuangan bermasalah menjadi lebih kecil (Sukarno & Syaichu, 2019). Pada penelitian (R. P. Astuti, 2022) menemukan bahwa BOPO berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROA, sedangkan penelitian (Subekti & Wardana, 2022) menemukan bahwa BOPO berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA.

Selain efisiensi operasional, leverage atau tingkat penggunaan utang turut mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Penggunaan utang yang berlebihan berpotensi meningkatkan risiko serta beban bunga, namun apabila dikelola dengan tepat, justru dapat membantu meningkatkan pendapatan. Leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur proporsi aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Rasio leverage juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan mengalami pembubaran (Kasmir, 2023). Pada penelitian (Maulana & Rahayu, 2022) menemukan bahwa leverage berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA, sedangkan penelitian

(Widhi & Suarmanayasa, 2021) menemukan bahwa leverage berpengaruh negatif terhadap ROA.

Disamping itu, pertumbuhan Penjualan menjadi faktor penting karena peningkatan tingkat penjualan umumnya diikuti oleh kenaikan laba. Pertumbuhan penjualan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan pendapatan dari periode ke periode berikutnya, serta menunjukkan stabilitas keuangan dan keberhasilan perusahaan dalam mempertahankan kinerja penjualan. Setiap perusahaan berupaya mencapai pertumbuhan penjualan yang stabil atau meningkat agar dapat memperkuat posisi keuangannya dan menjaga kelangsungan usahanya (Widhi & Suarmanayasa, 2021). Pada penelitian (Sembiring, 2020) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap ROA, sedangkan penelitian (Widhi & Suarmanayasa, 2021) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap ROA.

Namun demikian, tidak seluruh perusahaan yang mengalami pertumbuhan penjualan tinggi mampu meningkatkan profitabilitas. Ada kalanya perusahaan tetap mengalami penurunan laba meskipun penjualannya meningkat, misalnya karena biaya operasional yang terlalu besar atau pengelolaan aset yang kurang efisien. Hal inilah yang menunjukkan bahwa hubungan antara BOPO, leverage, dan pertumbuhan penjualan terhadap *Return On Assets* (ROA) tidak selalu sejalan dan bisa berbeda-beda pada setiap perusahaan.

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian terdahulu karena penelitian ini lebih memfokuskan pada perusahaan sektor properti dan real estate periode 2020-2024 yang memiliki karakteristik aset besar, siklus proyek jangka panjang, serta tingkat penggunaan utang yang relatif tinggi. Selain itu, penelitian ini mengkombinasikan variabel Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO), leverage, dan pertumbuhan penjualan terhadap Return On Assets (ROA) dalam satu model penelitian. Penelitian sebelumnya umumnya hanya meneliti sebagian variabel atau menggunakan objek penelitian dari sektor lain seperti perbankan, perdagangan, tekstil dan garmen, maupun sektor konsumsi. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang lebih spesifik mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate yang memiliki karakteristik berbeda dibanding sektor lainnya.

Dengan adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu serta pentingnya profitabilitas bagi keberlangsungan perusahaan, maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis dan mengetahui sejauh mana **“Pengaruh Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO), Leverage, Pertumbuhan Penjualan Terhadap Return On Assets (ROA) Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2024”**. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang dapat memengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan di sektor

properti dan real estate, sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam meningkatkan kinerja keuangannya.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO) berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?
2. Apakah Leverage berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?
3. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?
4. Apakah Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO), Leverage, Pertumbuhan Penjualan secara simultan berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Berdasarkan sumber dari rumusan masalah di atas maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui pengaruh Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO) terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
2. Mengetahui pengaruh leverage terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
3. Mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.
4. Mengetahui pengaruh Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO), Leverage, Pertumbuhan penjualan secara simultan terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.

Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini menjadi sarana untuk menambah wawasan dan pemahaman peneliti mengenai bagaimana pengaruh Beban Operasional Pendapatan Operasional (BOPO), leverage, dan pertumbuhan penjualan terhadap *Return On Assets* (ROA) pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

2. Bagi Perusahaan Properti dan Real Estate

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan bagi pihak manajemen perusahaan dalam mengelola kinerja keuangannya, khususnya dalam menekan beban operasional, mengatur penggunaan leverage, serta mendorong pertumbuhan penjualan agar profitabilitas perusahaan dapat meningkat.

3. Bagi Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Penelitian ini diharapkan bisa menambah referensi atau bahan bacaan bagi mahasiswa maupun peneliti lain yang ingin mengkaji topik yang serupa dan hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan profitabilitas perusahaan.