

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perusahaan *property & real estate* merupakan badan usaha yang berfokus pada sektor *real estate*, meliputi aktivitas pengembangan, pembelian, penjualan, penyewaan, hingga pengelolaan *property & real estate* sebagai aset. Aset tersebut dapat berupa lahan, bangunan komersial, perkantoran, apartemen, perumahan, maupun *property & real estate* industri. Industri *property & real estate* di Indonesia memiliki peran signifikan dalam perekonomian nasional, dengan memberikan kontribusi terhadap pembangunan infrastruktur, peningkatan pertumbuhan ekonomi, serta perkembangan berbagai sektor usaha lainnya Arifana dan Handayani (2025). Beberapa kondisi perekonomian saat ini menyebabkan perusahaan harus mencari cara untuk memberikan inovasi bisnis yang terus diperbarui agar usahanya dapat bersaing dan tidak tergerus dengan percepatan bisnis yang terus menerus memunculkan pesaing baru. Perusahaan yang kompetitif akan dapat bertahan lama, namun sebaliknya jika perusahaan monoton dan tidak berusaha bersaing maka usahanya kemungkinan akan dilikuidasi atau mengalami kebangkrutan Fitriyah dan Syaiful (2024).

Berdasarkan hasil observasi dari berbagai penelitian sebelumnya mengenai nilai perusahaan, diketahui bahwa sektor *property & real estate* menghadapi risiko yang cukup tinggi sehingga manajemen perusahaan perlu bekerja lebih keras dalam menjalankan operasionalnya. Terdapat beberapa

fenomena yang terlihat pada perusahaan *property & real estate* dan *real estate*, antara lain: tingginya pertumbuhan industri *property & real estate* dan *real estate* di Indonesia pasca krisis moneter, yang didorong oleh maraknya pembangunan pusat perdagangan dan gedung perkantoran, bisnis *property & real estate* dan *real estate* dikenal memiliki siklus yang cepat berubah, bersifat kompleks, serta penuh tantangan. Fenomena tersebut tentu berpengaruh terhadap tingkat nilai perusahaan pada sektor *property & real estate* dan *real estate* Arifana & Handayani (2025).

Industri *property & real estate* diperkirakan tetap mengalami kelesuan pada awal 2024, dipicu oleh tingginya suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) yang berada di level 6%. Menurut analis NH Korindo Sekuritas Indonesia, Axell Ebenhaezer, kondisi tersebut menjadi sentimen negatif bagi sektor *property & real estate*, mengingat sebagian besar transaksi pembelian *property & real estate* di Indonesia dilakukan melalui kredit (Laoli, 2023). Naiknya suku bunga acuan BI hingga 6% mendorong peningkatan biaya pinjaman baik bagi konsumen maupun pengembang. Akibatnya, masyarakat menjadi lebih selektif dalam mengambil KPR sehingga penjualan *property & real estate* mengalami penurunan. Bagi perusahaan *property & real estate*, berkurangnya permintaan berdampak pada menurunnya pendapatan, sementara kewajiban bunga atas pembiayaan proyek semakin membebani. Tekanan dari sisi pendapatan yang melemah dan biaya keuangan yang meningkat tersebut secara langsung mengurangi Profitabilitas perusahaan, terlihat dari penurunan tingkat profitabilitas serta risiko likuiditas yang makin besar. Berikut data suku bunga acuan di BI sebagai berikut :

Tabel 1.1 Data Suku Bunga Acuan BI

Periode	BI Rate
Oktober 2023	6,00%
Januari 2024	6,00%
Februari 2024	6,00%

(Sumber : Bank Indonesia)

Dapat dilihat dari tabel diatas yang menjelaskan pada periode Oktober 2023 suku bunga mencapai 6,00%, pada Januari 2024 suku bunga mencapai 6,00%, dan pada februari 2024 suku bunga mencapai 6,00%. Kondisi tersebut memperkuat sentimen negatif terhadap sektor property dan real estate, mengingat mayoritas transaksi pembelian properti di Indonesia dilakukan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia hingga 6% mendorong peningkatan suku bunga KPR dari rata-rata sekitar 7,6% pada tahun 2022 menjadi sekitar 9,5% pada awal tahun 2024, sehingga meningkatkan beban cicilan yang harus ditanggung konsumen. Akibatnya, masyarakat menjadi lebih selektif dalam mengambil KPR dan cenderung menunda pembelian rumah, yang pada akhirnya berdampak pada penurunan penjualan property dan real estate. Berikut data dampak ke Kredit Pemilikan Rumah (KPR):

Tabel 1.2 Data dampak ke Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Tahun	Rata-rata Bunga KPR
2022	7,6%
2023	9,1%
Awal 2024	9,5%

(Sumber : OJK dan Bank Indonesia/Statistik Perbankan Indonesia)

Dari tabel diatas dapat diketahui pada tahun 2022 rata-rata bunga KPR sebesar 7,6%, pada tahun 2023 rata-rata bunga KPR sebesar 9,1%, serta pada awal tahun 2024 rata-rata bunga KPR sebesar 9,5%. Dampaknya cicilan

rumah meningkat yang menyebabkan minat para pembeli menjadi menurun. Berdasarkan data yang disajikan, penjualan properti dan permintaan KPR mengalami penurunan selama periode 2020 hingga 2024. Pada kuartal I tahun 2020, penjualan rumah tercatat mengalami penurunan sebesar 30 persen, sedangkan permintaan KPR menurun sebesar 25 persen. Kondisi ini mencerminkan dampak awal pandemi yang menekan aktivitas ekonomi dan daya beli masyarakat. Pada kuartal I tahun 2021, penurunan masih terjadi meskipun tidak sedalam tahun sebelumnya. Penjualan rumah turun sebesar 10 persen, sementara permintaan KPR menurun sebesar 8 persen. Hal ini menunjukkan adanya perbaikan kondisi pasar dibandingkan tahun 2020, namun pemulihan belum sepenuhnya stabil. Memasuki kuartal I tahun 2022, penurunan penjualan rumah tercatat sebesar 10,11 persen, sedangkan permintaan KPR menurun sekitar 7 persen. Penurunan ini mengindikasikan bahwa sektor properti masih menghadapi tekanan, meskipun aktivitas ekonomi mulai bergerak kembali. Pada kuartal I tahun 2023, penurunan penjualan rumah berlanjut dengan persentase sebesar 8,26 persen, sementara permintaan KPR menurun sebesar 6 persen. Angka ini menunjukkan bahwa pelemahan pasar properti masih berlangsung, meskipun laju penurunannya relatif lebih kecil dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Selanjutnya, pada kuartal I tahun 2024, penurunan kembali meningkat cukup signifikan. Penjualan rumah turun sebesar 18 persen dan permintaan KPR menurun sebesar 15 persen. Kondisi ini mengindikasikan adanya tekanan baru pada sektor properti, yang kemungkinan dipengaruhi oleh faktor suku bunga, kondisi ekonomi makro, serta daya beli masyarakat. Secara keseluruhan, data tersebut menunjukkan bahwa selama

periode 2020 hingga 2024, sektor properti mengalami fluktuasi dengan kecenderungan penurunan pada awal tahun, baik dari sisi penjualan rumah maupun permintaan KPR, sehingga mencerminkan lemahnya permintaan pasar dalam periode tersebut. Berikut data dari penurunan penjualan properti awal 2024:

Tabel 1.3 Data Penurunan Penjualan Properti 2020-2024

Indikator	Perubahan
Penjualan rumah Q1 2020	Turun 30%
Permintaan KPR 2020	Turun 25%
Penjualan rumah Q1 2021	Turun 10%
Permintaan KPR 2021	Turun 8%
Penjualan rumah Q1 2022	Turun 10,11%
Permintaan KPR 2022	Turun 7%
Penjualan rumah Q1 2023	Turun 8,26%
Permintaan KPR 2023	Turun 6%
Penjualan rumah Q1 2024	Turun 18%
Permintaan KPR 2024	Turun 15%

(Sumber : Data Real Estate Indonesia)

Dari tabel diatas menunjukkan kalau penjualan rumah Q1 2020-2024 dan Permintaan KPR mengalami penurunan.

Rasio profitabilitas adalah indikator yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba selama periode tertentu sekaligus mencerminkan seberapa efektif manajemen dalam mengelola kegiatan operasional perusahaan. Tingkat efektivitas tersebut dapat dilihat dari perbandingan antara laba yang dihasilkan dengan penjualan serta investasi yang dimiliki perusahaan. Kebijakan perusahaan dalam menetapkan besarnya laba dapat dievaluasi melalui tingkat profitabilitas yang berhasil dicapai. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan adalah *Return on Assets*

(ROA) (Islam & Sumatera, 2016). Profitabilitas dapat digunakan sebagai ukuran untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu mengelola modal kerja secara efektif dan efisien dalam menghasilkan tingkat keuntungan yang diharapkan. Secara umum, isu profitabilitas memiliki makna yang lebih krusial dibandingkan sekadar besarnya laba, karena laba yang tinggi tidak selalu menunjukkan kinerja perusahaan yang efisien. Oleh sebab itu, perusahaan tidak cukup hanya berorientasi pada peningkatan jumlah laba, melainkan perlu lebih menitikberatkan pada upaya peningkatan tingkat profitabilitas (Islam & Sumatera, 2016).

Profitabilitas dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti Likuiditas, Aktivitas dan Leverage. Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dengan kata lain, likuiditas menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk melunasi utang jangka pendek sebelum jatuh tempo sesuai kesepakatan Fitriyah & Syaiful (2024). Rasio aktivitas mencerminkan berbagai aspek operasional dan keuangan yang digunakan untuk menilai seberapa efisien perusahaan dalam memanfaatkan asetnya, termasuk persediaan, piutang, dan aset tetap, untuk menghasilkan pendapatan dan laba. Rasio leverage menggambarkan besarnya utang yang dimiliki perusahaan. Perusahaan dengan utang jangka panjang atau tingkat utang yang tinggi menghadapi risiko yang lebih besar, karena penggunaan utang yang berlebihan dapat membahayakan kelangsungan operasional perusahaan Wijayatu Sholihah et al (2024).

Penelitian yang dilakukan oleh (Mufalichah & Nurhayati, 2022) menjelaskan bahwa likuiditas yang diproksikan dengan current Ratio(CR)

tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hasil dari analisis penelitian yang dilakukan (Mufalichah & Nurhayati, 2022) menjelaskan bahwa rasio aktivitas yang diproksikan dengan Total Asset Turnover(TATO) berpengaruh terhadap profitabilitas. Leverage memiliki pengaruh terhadap Profitabilitas di Perusahaan *Property dan Real Estate* (R. Zahra et al., 2024).

Berdasarkan latar belakang tersebut, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas perusahaan *property & real estate* dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti likuiditas, aktivitas, dan leverage. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif dan relevan bagi manajemen perusahaan dalam mengoptimalkan strategi keuangan serta memperkuat daya saing di tengah perkembangan industri *property & real estate* yang dinamis. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2020–2024.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024?
2. Apakah Aktivitas berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024?
3. Apakah Leverage berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024?

4. Apakah Likuiditas, Aktivitas dan Leverage berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024
2. Untuk mengetahui Pengaruh Aktivitas terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024
3. Untuk mengetahui Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 - 2024
4. Untuk mengetahui Pengaruh Likuiditas, Aktivitas dan Leverage perusahaan terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2024

D. Manfaat Penelitian

Berikut beberapa manfaat penelitian mengenai pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap profitabilitas pada perusahaan *property & real estate* periode 2020–2024 :

- 1. Manfaat bagi perusahaan**

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan keuangan, seperti pengelolaan kas, piutang, persediaan proyek, serta kebijakan penggunaan utang, agar perusahaan mampu meningkatkan laba secara optimal.
- b. Penelitian ini memberikan gambaran empiris mengenai hubungan antara rasio likuiditas, aktivitas, dan leverage dengan profitabilitas pada perusahaan property dan real estate, sehingga perusahaan dapat menyusun strategi keuangan yang lebih tepat sesuai dengan kondisi industri selama periode 2020–2024.
- c. Menjadi dasar bagi pengambilan keputusan untuk memperkuat daya saing perusahaan di tengah kompetisi industri *property & real estate* yang ketat.

2. Manfaat bagi investor dan pemangku kepentingan

- a. Penelitian ini dapat memberikan informasi yang relevan mengenai pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap profitabilitas perusahaan property dan real estate, sehingga investor dapat menilai Profitabilitas perusahaan secara lebih komprehensif sebelum mengambil keputusan investasi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas pengambilan keputusan investasi investor dengan menyediakan bukti empiris mengenai faktor-faktor keuangan yang memengaruhi profitabilitas perusahaan property dan real estate.