

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

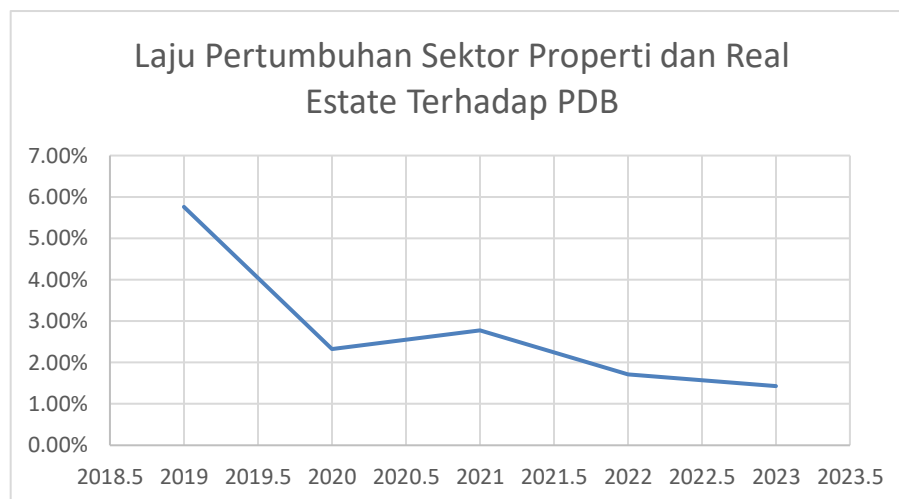
Sebagai salah satu pilar utama dalam pembangunan nasional, industri *property* dan *real estate* terus menunjukkan pertumbuhan yang signifikan dari waktu ke waktu. Pertumbuhan ini didorong oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak, ruang usaha yang representatif, serta infrastruktur yang mampu menunjang berbagai aktivitas ekonomi di berbagai wilayah di Indonesia. Kebutuhan tersebut sejalan dengan urbanisasi yang pesat, pertumbuhan penduduk, serta berkembangnya sektor bisnis dan industri di berbagai daerah. Industri *property* dan *real estate* mencakup berbagai kategori properti yang memiliki fungsi dan karakteristik masing-masing. Properti residensial terdiri atas rumah tapak (*landed house*) dan apartemen yang diperuntukkan bagi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Sementara itu, properti komersial meliputi ruko, gedung perkantoran, hotel, dan pusat perbelanjaan yang berfungsi sebagai sarana pendukung kegiatan bisnis dan perdagangan. Di sisi lain, properti industri mencakup bangunan seperti pabrik, gudang, dan fasilitas manufaktur yang menjadi bagian penting dalam mendukung kegiatan produksi dan distribusi barang dalam skala besar (Denhoo, 2025).

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu bidang usaha yang memiliki karakteristik risiko tinggi dan cenderung sulit untuk diprediksi. Ketidakpastian dalam sektor ini umumnya disebabkan oleh berbagai faktor eksternal yang saling memengaruhi seperti kondisi ekonomi makro, fluktuasi suku

bunga, tingkat inflasi, serta perubahan regulasi dan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan perizinan, perpajakan, maupun pengendalian harga. Selain itu, daya beli masyarakat juga menjadi salah satu faktor kunci yang memengaruhi permintaan terhadap properti baik dalam segmen residensial, komersial, maupun industri. Risiko utama dalam investasi properti dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis antara lain risiko pasar yang mencakup ketidakstabilan harga dan permintaan terhadap properti, risiko likuiditas yang berkaitan dengan kesulitan dalam menjual aset properti dalam waktu singkat tanpa mengalami kerugian, serta risiko regulasi yang muncul akibat perubahan kebijakan pemerintah yang dapat berdampak langsung pada kelangsungan usaha (Susilowati, 2023: 27).

Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, (2025) laju pertumbuhan sektor properti dan real estate di Indonesia terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) selama periode lima tahun terakhir dari tahun 2019 hingga 2023 menunjukkan pola yang fluktuatif serta mencerminkan dinamika kondisi ekonomi nasional dari tahun 2019 hingga tahun 2023. Pada tahun 2019, sektor Properti dan real estate tumbuh sebesar 5,76%. Namun, memasuki tahun 2020 pertumbuhannya mengalami penurunan yang cukup signifikan menjadi 2,32%, atau turun sebesar 3,44% dibandingkan tahun sebelumnya. Pada tahun 2021, sektor properti dan real estate menunjukkan sedikit pemulihan dengan mencatatkan pertumbuhan sebesar 2,78%, yang berarti terjadi peningkatan sebesar 0,46% dibandingkan tahun 2020. Meski demikian, tren kenaikan tersebut tidak berlanjut secara konsisten karena pada tahun 2022 pertumbuhannya justru kembali menurun menjadi 1,72%, atau turun sebesar 1,06% dari tahun sebelumnya.

Penurunan ini berlanjut pada tahun 2023 di mana laju pertumbuhan PDB sektor properti dan real estate hanya mencapai 1,43%, atau menurun sebesar 0,29% dibandingkan dengan tahun 2022. Data ini mencerminkan bahwa meskipun sempat menunjukkan tanda-tanda pemulihan pasca-pandemi, sektor properti dan real estate belum sepenuhnya kembali ke kondisi pertumbuhan yang stabil dan berkelanjutan seperti pada tahun 2019. Berdasarkan data BPS (2025), pertumbuhan sektor properti dan real estate di Indonesia terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) selama periode 2019–2023 dapat digambarkan sebagai berikut:



Sumber: Laporan Badan Pusat Statistik, data diolah

Gambar 1.1
Laju Pertumbuhan Sektor Property dan Real Estate Terhadap PDB

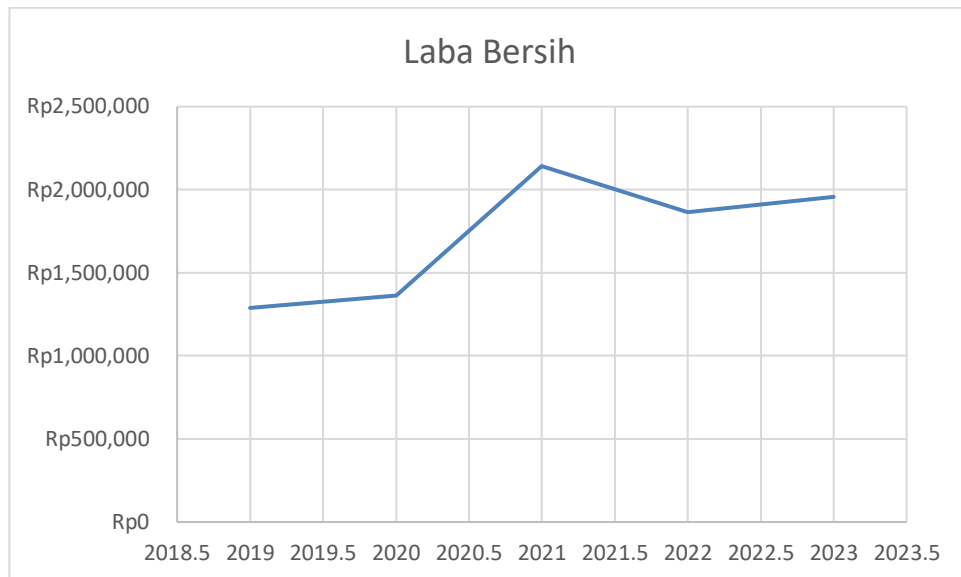
Berdasarkan data yang diperoleh, laba bersih pada subsektor properti perumahan menunjukkan pola fluktuatif selama periode lima tahun terakhir yakni dari tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, laba bersih tercatat sebesar Rp1.288.534. Kemudian, pada tahun 2020 terjadi peningkatan laba bersih sebesar

5,65%, mencapai angka Rp1.361.287. Kenaikan ini dapat dikaitkan dengan mulai pulihnya sektor properti dari tekanan awal pandemi COVID-19 serta adanya penyesuaian strategi bisnis oleh sejumlah perusahaan untuk mempertahankan kinerja keuangannya.

Peningkatan yang lebih signifikan terjadi pada tahun 2021 di mana laba bersih melonjak sebesar 57,37% menjadi Rp2.142.274. Lonjakan ini mencerminkan pemulihan yang lebih kuat di tengah kondisi pasar yang mulai membaik disertai dengan dorongan dari kebijakan stimulus pemerintah, rendahnya suku bunga, serta meningkatnya permintaan terhadap hunian pasca-pandemi. Namun demikian, pada tahun 2022 laba bersih mengalami penurunan sebesar 12,89%, yakni menjadi Rp1.866.156. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh berbagai faktor seperti kenaikan harga bahan bangunan, inflasi, serta mulai berkurangnya dampak positif stimulus ekonomi.

Meskipun sempat menurun, pada tahun 2023 laba bersih kembali menunjukkan pemulihan dengan kenaikan sebesar 4,82%, sehingga mencapai angka Rp1.956.182. Kenaikan ini menjadi indikator bahwa meskipun menghadapi tantangan, subsektor properti perumahan tetap memiliki daya tahan dan potensi untuk kembali tumbuh. Visualisasi dalam bentuk diagram garis menggambarkan pola naik-turun yang jelas dari tahun ke tahun sehingga mempertegas adanya dinamika yang cukup kompleks dalam kinerja keuangan subsektor ini. Secara keseluruhan, pergerakan laba bersih dalam periode tersebut mencerminkan bahwa sektor properti perumahan mengalami fase pemulihan yang kuat pasca-pandemi namun tetap menghadapi sejumlah tantangan eksternal yang memengaruhi

stabilitas kinerjanya sebelum kembali menunjukkan tren positif di tahun terakhir pengamatan.

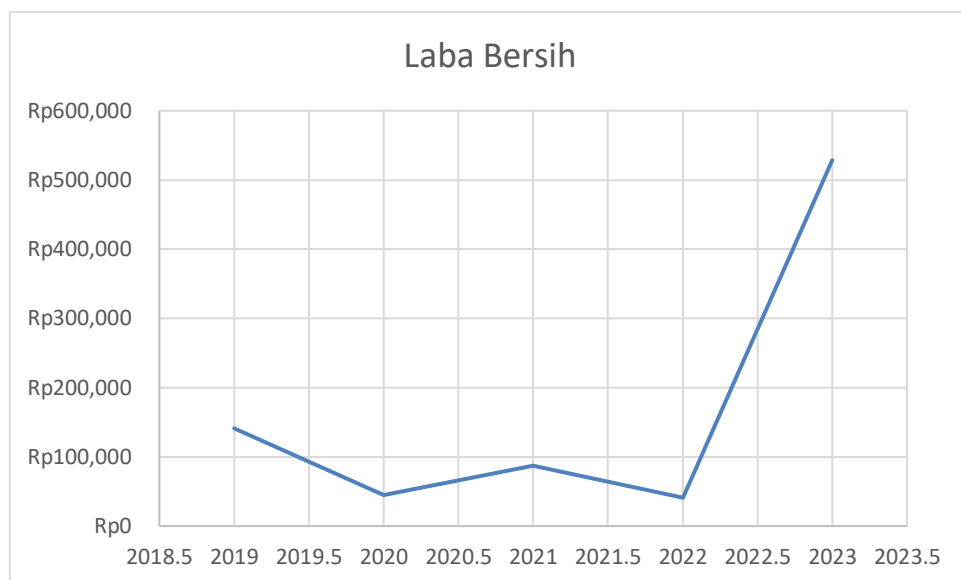


Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.2
Pertumbuhan Laba Bersih Subsektor Perumahan

Pada subsektor industri, berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp141.140 pada tahun 2019. Namun, pada tahun 2020 laba bersih mengalami penurunan cukup signifikan menjadi sebesar Rp45.250 atau turun sekitar 67,95% dibandingkan tahun sebelumnya. Memasuki tahun 2021, subsektor ini menunjukkan perbaikan kinerja dengan mencatatkan laba bersih sebesar Rp87.636 yang berarti terjadi peningkatan sebesar 93,65% dibandingkan laba bersih tahun 2020. Meskipun demikian, pada tahun 2022 laba bersih kembali mengalami penurunan menjadi Rp40.981 atau turun sebesar 53,25% dibandingkan tahun 2021. Adapun pada tahun 2023, subsektor industri mencatatkan pertumbuhan laba bersih yang sangat signifikan melonjak sebesar Rp528.623 atau meningkat

sebesar 1.190,41% dibandingkan tahun 2022. Perkembangan ini mencerminkan adanya fluktuasi kinerja keuangan yang cukup tajam dalam lima tahun terakhir yang kemungkinan besar dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kondisi makroekonomi, perubahan regulasi, tingkat permintaan pasar, serta adaptasi perusahaan terhadap dinamika industri. Visualisasi dalam bentuk diagram garis menunjukkan pola kenaikan dan penurunan yang jelas dari tahun ke tahun yang mempertegas adanya fluktuasi kinerja keuangan pada subsektor ini.



Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.3
Pertumbuhan Laba Bersih Subsektor Industri

Pada subsektor komersial, kinerja laba bersih menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan selama periode 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, subsektor ini mencatatkan kerugian sebesar -Rp9.721. Memasuki tahun 2020, kinerja keuangan mengalami perbaikan yang sangat drastic dengan laba bersih sebesar Rp96.505 yang berarti mengalami peningkatan sebesar 1.091,91% dibandingkan

tahun sebelumnya. Namun, pada tahun 2021 laba bersih menurun menjadi Rp24.862 atau turun sebesar 74,23% dibandingkan tahun 2020. Selanjutnya, pada tahun 2022 laba bersih kembali mengalami penurunan menjadi Rp8.844 atau turun sebesar 64,44% dibandingkan tahun 2021. Pada tahun 2023, subsektor komersial kembali mencatatkan kerugian sebesar -Rp6.054, yang menunjukkan penurunan sebesar 168,44% dibandingkan dengan laba tahun 2022. Perkembangan ini menunjukkan bahwa subsektor komersial mengalami volatilitas laba yang cukup tinggi dalam lima tahun terakhir yang kemungkinan besar disebabkan oleh perubahan kondisi pasar, tekanan ekonomi, serta faktor internal perusahaan yang beragam. Visualisasi dalam bentuk diagram garis menunjukkan pola kenaikan dan penurunan yang jelas dari tahun ke tahun yang mempertegas adanya fluktuasi kinerja keuangan pada subsektor ini

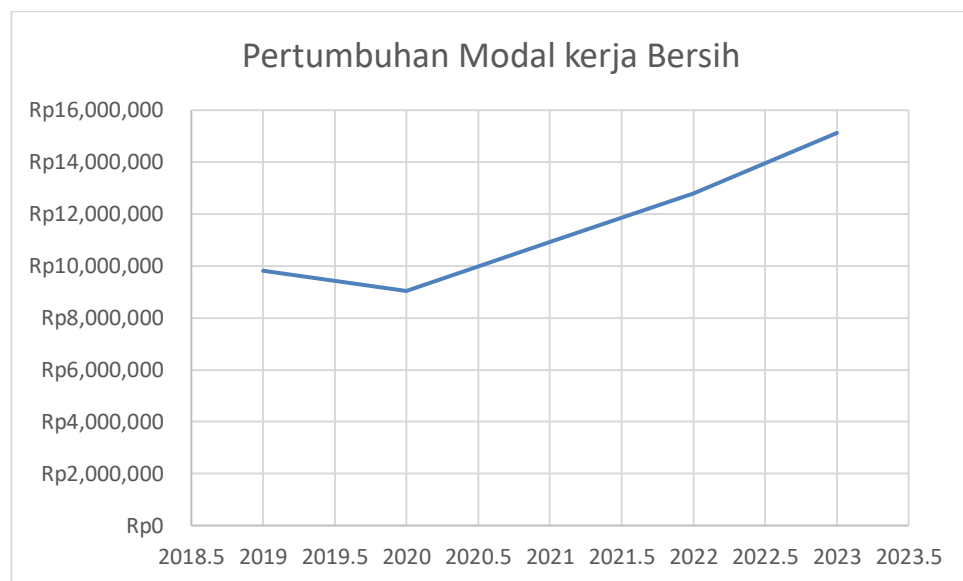


Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.4
Pertumbuhan Laba Bersih Subsektor Komersial

Selain itu, berdasarkan data yang diperoleh modal kerja bersih pada subsektor perumahan menunjukkan perkembangan yang bervariasi sepanjang

tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, modal kerja bersih tercatat sebesar Rp9.826.987. Kemudian pada tahun 2020 terjadi penurunan modal kerja bersih menjadi Rp9.036.182 yang berarti mengalami penurunan sebesar 8,05% dibandingkan tahun sebelumnya. Namun, pada tahun 2021 subsektor ini menunjukkan pemulihan dengan peningkatan modal kerja bersih menjadi sebesar Rp10.931.340 atau mengalami kenaikan sebesar 20,95% dari tahun 2020. Tren positif ini berlanjut pada tahun 2022 di mana modal kerja bersih kembali meningkat menjadi Rp12.791.170 yang mencerminkan pertumbuhan sebesar 17,04% dibandingkan dengan tahun 2021. Selanjutnya pada tahun 2023 modal kerja bersih subsektor perumahan mencapai Rp15.122.440 yang berarti mengalami pertumbuhan sebesar 18,26% dibandingkan tahun sebelumnya.



Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.5
Pertumbuhan Modal Bersih Subsektor Perumahan

Sementara itu, pada subsektor industri modal kerja bersih menunjukkan dinamika yang beragam sepanjang tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019,

modal kerja bersih tercatat sebesar Rp7.144.962.035.136. Pada tahun berikutnya yakni 2020 nilai tersebut sedikit menurun menjadi Rp7.140.965.069.390 yang mencerminkan penurunan sebesar 0,06% dibandingkan dengan tahun 2019. Memasuki tahun 2021, subsektor industri mengalami peningkatan modal kerja bersih menjadi Rp7.318.759.440.988 atau mengalami pertumbuhan sebesar 2,49% dibandingkan tahun sebelumnya. Namun, pada tahun 2022 terjadi penurunan modal kerja bersih menjadi Rp6.979.445.481.664 yang berarti mengalami kontraksi sebesar 4,63% dibandingkan tahun 2021. Selanjutnya pada tahun 2023, modal kerja bersih subsektor industri kembali meningkat menjadi Rp7.301.605.527.722 dengan tingkat pertumbuhan sebesar 4,61% dibandingkan tahun 2022. Secara keseluruhan, data tersebut menunjukkan bahwa subsektor industri mengalami fluktuasi dalam modal kerja bersih selama periode lima tahun tersebut dengan kecenderungan yang tidak sepenuhnya stabil mencerminkan adanya tantangan serta upaya pemulihan dalam kinerja keuangannya.



Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.6
Pertumbuhan Modal Bersih Subsektor Industri

Sedangkan pada subsektor komersial, modal kerja bersih mengalami

fluktuasi yang cukup signifikan sepanjang periode 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, modal kerja bersih tercatat sebesar Rp378.750. Pada tahun 2020, nilai tersebut meningkat menjadi Rp609.135 yang berarti terjadi kenaikan sebesar 60,84% dibandingkan tahun sebelumnya. Selanjutnya pada tahun 2021, modal kerja bersih kembali mengalami peningkatan menjadi Rp618.685 meskipun pertumbuhannya relatif kecil yaitu sebesar 1,57% dibandingkan tahun 2020. Namun pada tahun 2022 terjadi penurunan modal kerja bersih secara cukup tajam menjadi Rp324.489 dengan persentase penurunan sebesar 47,56% dibandingkan tahun 2021. Penurunan ini berlanjut pada tahun 2023 di mana modal kerja bersih kembali menurun menjadi Rp252.342 yang berarti mengalami penurunan sebesar 22,22% dibandingkan tahun sebelumnya. Dengan demikian, data tersebut menunjukkan bahwa subsektor komersial mengalami pertumbuhan yang positif pada awal periode namun mengalami tekanan cukup besar dalam dua tahun terakhir akibat penurunan modal kerja bersih yang berkelanjutan.



Sumber: idx.go.id, data diolah

Gambar 1.7
Pertumbuhan Modal Bersih Subsektor Komersial

Seiring dengan dinamika yang terjadi, analisis terhadap rasio keuangan

menjadi krusial untuk mengukur kinerja perusahaan properti secara lebih objektif. Menurut (Febriana et al., 2020: 70) rasio likuiditas dengan indikator *Current Ratio (CR)* Digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo dengan mengandalkan total aset lancar yang dimilikinya. Semakin besar proporsi aset lancar dibandingkan dengan kewajiban lancar, maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan utang jangka pendek. Apabila rasio lancar menunjukkan angka 1:1 atau setara dengan 100%, hal ini menunjukkan bahwa aset lancar perusahaan cukup untuk membayar seluruh kewajiban jangka pendeknya.

Sementara itu, rasio solvabilitas yang diukur melalui indikator *Debt to Equity Ratio (DER)* mencerminkan struktur permodalan perusahaan dan tingkat ketergantungannya terhadap utang serta dapat digunakan oleh perusahaan untuk mengetahui perbandingan antara utang dan ekuitas dalam pendanaan serta mengukur sejauh mana kemampuan modal sendiri dalam memenuhi seluruh kewajiban perusahaan (Seto et al., 2023: 47).

Rasio profitabilitas dengan indikator *Return on Equity (ROE)* mengukur tingkat pengembalian yang diperoleh pemegang saham atas investasi yang mereka tanamkan dalam perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin efektif perusahaan dalam mengelola modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan yang pada akhirnya mencerminkan tingkat profitabilitas perusahaan (Rustiana et al. 2022: 148).

Rasio Aktivitas yang diukur dengan *Working Capital Turnover* menggambarkan efektivitas perusahaan dalam mengelola modal kerja untuk

menghasilkan penjualan (Fitriana, 2024: 41). Oleh karena itu, analisis rasio keuangan menjadi penting untuk mengevaluasi kesehatan keuangan, kinerja operasional, serta manajemen risiko Perusahaan.

Pentingnya analisis rasio keuangan ini juga tercermin dalam penelitian Sari & Hardiyanti (2023) yang melakukan penelitian mengenai perbandingan kinerja keuangan perusahaan sebelum dan pada masa pandemi Covid-19 pada Perusahaan transportasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan atau perubahan pada rasio likuiditas (*Current Ratio*) antara periode sebelum dan selama pandemi. Namun, temuan berbeda disampaikan oleh Tude et al. (2022) menyatakan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada kinerja keuangan, khususnya pada variabel likuiditas (*Current Ratio*), antara sebelum dan saat pandemi Covid-19 pada PT Garuda Indonesia Tbk dan PT AirAsia Indonesia Tbk.

Penelitian terkait rasio solvabilitas juga memberikan temuan yang beragam. Dalam penelitiannya Hariman & Mangantar (2019) yang menganalisis perbandingan kinerja keuangan PT Sampoerna Tbk dan PT Gudang Garam Tbk selama periode 2013–2017 menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*) antara kedua perusahaan tersebut. Berbeda dengan itu, penelitian yang dilakukan oleh Pangerapan et al. (2020) mengenai perbandingan kinerja keuangan antara PT Telekomunikasi Indonesia Tbk dan PT Smartfren Telecom Tbk periode 2014–2018 menunjukkan adanya perbedaan kinerja keuangan yang signifikan antara kedua perusahaan.

Dalam konteks rasio profitabilitas, Ayudhia et al. (2022) melakukan

penelitian terhadap perusahaan sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di BEI dan hasilnya menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan pada rasio profitabilitas (*Return on Equity*) antara sebelum dan selama pandemi Covid-19. Sebaliknya, Siwu & Tirayoh (2022) menemukan adanya perbedaan yang signifikan pada profitabilitas (*Return On Equity*) sebelum dan selama pandemi pada sektor *consumer cyclicals* yang terdaftar di BEI periode 2018–2021. Perbedaan ini disebabkan oleh penurunan laba bersih serta tingginya ekuitas perusahaan yang belum dikelola secara efektif.

Sementara itu, pada rasio aktivitas Yanti & Widodo (2023) dalam penelitiannya yang menganalisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan *Food and Beverage* yang terdaftar di BEI menyimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio aktivitas (*Working Capital Turnover*) antara periode sebelum dan selama pandemi Covid-19. Namun, berbeda dengan temuan dalam penelitiannya Tomassoyan et al. (2024) pada perusahaan telekomunikasi milik swasta yang terdaftar di BEI menemukan adanya perbedaan signifikan pada rasio aktivitas (*Working Capital Turnover*) antara PT Smartfren Telecom Tbk, PT XL Axiata Tbk, dan PT Indosat Tbk.

Berdasarkan fenomena yang terjadi serta hasil penelitian terdahulu yang bervariasi tersebut, timbul pertanyaan apakah terdapat perbedaan yang signifikan dalam kinerja keuangan antara perusahaan properti dan real estate pada subsektor perumahan, industri, dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini akan menggunakan analisis rasio keuangan meliputi rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas untuk membandingkan

ketiga jenis subsektor tersebut. Berdasarkan fenomena tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: "**Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Subsektor Perumahan, Industri, dan Komersial** (Studi Kasus pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019–2023)."

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka dapat dikemukakan rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana kinerja keuangan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2023.
2. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2023.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin diperoleh dari penelitian yang dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana kinerja keuangan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2023.

2. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan kinerja keuangan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, Industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2023.

1.4 Manfaat penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah disebutkan, manfaat yang diperoleh dari penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran bagaimana kinerja keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri, dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek (BEI) Indonesia tahun 2019-2023.

2. Manfaat Praktis

Penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta dapat menjadi referensi pemecahan masalah atas masalah yang terjadi khususnya tentang kinerja keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2023.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih sebagai tempat penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2023 melalui data yang didapatkan melalui situs <https://www.idx.co.id>. Adapun data yang penulis

dapatkan berupa laporan keuangan tahunan dari 2019-2023.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mulai bulan Januari 2025 sampai dengan bulan Juli 2025.