

BAB I

PENDAHULUAN

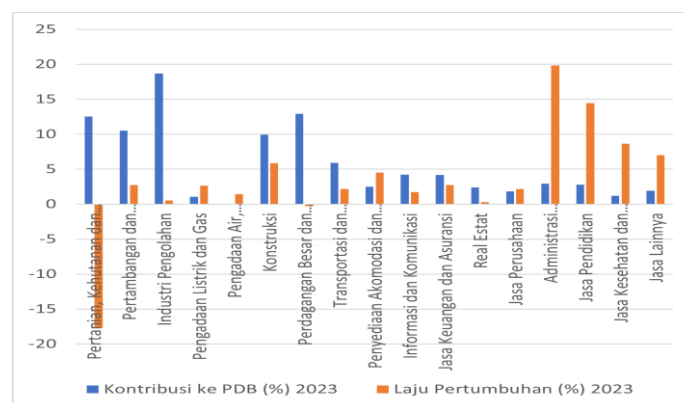
1.1 Latar Belakang

Perekonomian Indonesia tersusun dari berbagai aktivitas produksi dan jasa yang dijalankan oleh beragam pelaku usaha di hampir seluruh sektor ekonomi. Interaksi antara rumah tangga, dunia usaha, dan pemerintah membentuk arus barang, jasa dan modal yang pada akhirnya tercermin dalam Produk Domestik Bruto (PDB) serta penyerapan tenaga kerja nasional. Berdasarkan data (Badan Pusat Statistik, 2024), stabilitas ekonomi nasional tetap terjaga dengan pertumbuhan PDB yang didorong oleh konsumsi rumah tangga dan investasi fisik. Di tengah perubahan struktur ekonomi global dan perkembangan teknologi, peran pelaku usaha menjadi semakin penting dalam menjaga kelangsungan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi Indonesia.

Perusahaan-perusahaan di Indonesia memegang peranan penting dalam menggerakkan perekonomian nasional. Aktivitas produksi, distribusi dan jasa yang dijalankan oleh badan usaha baik BUMN, swasta nasional maupun asing menjadi sumber utama pembentukan nilai tambah, penyerapan tenaga kerja, juga sebagai penggerak arus investasi di berbagai sektor. Menurut (Tambunan, 2021), kekuatan ekonomi Indonesia sangat bergantung pada ketahanan sektor korporasi dalam menghadapi guncangan eksternal melalui diversifikasi usaha. Di tengah dinamika global dan domestik tersebut, perusahaan Indonesia telah berkembang menjadi pilar utama perekonomian yang adaptif, peran korporasi tidak hanya sebagai pelaku

produksi, tetapi juga sebagai penggerak inovasi, penyerapan tenaga kerja modern, serta akselerator pemulihan di era pasca-pandemi. Transformasi digital, peningkatan investasi lintas sektor, serta kolaborasi antara badan usaha milik negara, swasta nasional, dan perusahaan multinasional semakin memperkuat ekosistem bisnis di Indonesia.

Dalam Produk Domestik Bruto (PDB) di Indonesia, kontribusi dunia usaha tercermin pada beragam lapangan usaha utama seperti industri pengolahan, perdagangan besar dan eceran, konstruksi, transportasi dan pergudangan, jasa keuangan, hingga real estat dan jasa-jasa lainnya. Setelah mengalami kontraksi tajam pada masa pandemi covid-19, perekonomian Indonesia berangsur pulih dan kembali tumbuh di kisaran 5 persen per tahun (Badan Pusat Statistik, 2024). Namun, laju pemulihan antar sektor tidak seragam, beberapa sektor melaju cepat, sementara sektor padat modal seperti properti/real estat masih berjuang dengan perlambatan permintaan dan tekanan profitabilitas (Suranto, 2023). Dalam konteks ketimpangan pemulihan inilah, penting untuk melihat lebih jauh bagaimana masing-masing sektor berkontribusi terhadap PDB dan pertumbuhannya, yang selanjutnya disajikan pada Gambar 1:



Gambar 1. 1 Perbandingan Kontribusi Sektor Ekonomi Indonesia ke PDB Tahun 2023 (Persen)

Berdasarkan Gambar 1.1 di atas, terdapat dua indikator utama untuk mengukur kinerja makro setiap sektor, yaitu kontribusi dan laju pertumbuhan. Kontribusi merepresentasikan seberapa besar persentase sumbangan suatu sektor terhadap total nilai Produk Domestik Bruto (PDB) nasional, sedangkan laju pertumbuhan yaitu untuk mengukur seberapa cepat nilai tambah sektor tersebut bertumbuh dibandingkan tahun sebelumnya. Dari Grafik tersebut terlihat bahwa sektor industri pengolahan memiliki kontribusi tertinggi terhadap PDB diikuti dengan sektor perdagangan, pertanian, dan pertambangan. Sektor konstruksi sendiri mencatatkan sumbangan yang sangat signifikan, yakni menyentuh angka 10 persen terhadap PDB, sementara sektor padat modal seperti properti/real estat terus berjuang dengan isu-isu mengenai efisiensi dan daya saing. Sektor properti menempati posisi yang sangat strategis dalam kerangka ekonomi Indonesia karena perannya yang multifungsi, sebagai penyedia kebutuhan esensial (perumahan), katalis untuk investasi, dan fasilitator berbagai sektor turunan. Menurut publikasi BPS yang dikutip dalam laporan investasi dan analisis sektor properti, nilai tambah sektor properti pada 2024 mencapai sekitar Rp520,7 triliun dengan laju pertumbuhan sekitar 2,5 persen (Dida, 2025). Jika digabungkan dengan sektor konstruksi, kontribusinya terhadap PDB nasional mencapai kisaran 15-16 persen, sehingga menjadikannya salah satu dari empat sektor dengan andil terbesar dalam perekonomian Indonesia (SIP Law Firm, 2023) penggabungan kedua sektor ini didasarkan pada hubungan struktural hulu-hilir yang tidak dapat dipisahkan. Perusahaan pengembang properti bertindak sebagai inisiator utama (hulu) yang

memicu terjadinya aktivitas pembangunan fisik (hilir) yang dicatat secara statistik sebagai sektor konstruksi. Akumulasi dari ekosistem bisnis kedua sektor inilah yang pada akhirnya menghasilkan kontribusi masif sebesar 15 hingga 16 persen terhadap total PDB nasional Indonesia.

Selain kontribusi langsungnya terhadap *output* nasional, sektor properti menunjukkan efek pengganda yang lebih luas dibandingkan dengan sektor lain. Selain itu, lebih dari 170 sektor ekonomi bergantung pada aktivitas properti, meliputi bahan bangunan, logam, semen, furnitur, transportasi, dan perbankan. Ini menyiratkan bahwa pembangunan proyek perumahan baru atau area perumahan mendorong pertumbuhan di beragam industri pendukung mulai dari produksi hingga distribusi (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023). Di luar efek pengganda, sektor properti juga melibatkan tenaga kerja yang besar, berjumlah sekitar 13,8 juta individu atau 10,2% dari total angkatan kerja nasional (Badan Pusat Statistik, 2024). Dari perspektif investasi, sektor ini memegang posisi terbesar keempat dalam realisasi investasi nasional, hanya tertinggal di belakang industri logam dasar, transportasi, dan pertambangan. Statistik ini membuktikan bahwa sektor properti berfungsi sebagai kekuatan pendorong ekonomi domestik, memainkan peran penting dalam mendorong pembangunan ekonomi dan kesetaraan di berbagai wilayah. Selain itu, sektor properti memiliki urgensi sosial yang signifikan karena berkaitan dengan kepuasan kebutuhan dasar masyarakat yang dimana *backlog* perumahan nasional tetap sebesar 12,7 juta unit, menunjukkan bahwa potensi permintaan akan perumahan terus besar (Kajian

Stabilitas Keuangan No. 42: Perkembangan Pasar Properti dan Pembiayaan Perumahan, 2024).

Meskipun sektor properti berkontribusi terhadap perekonomian nasional, sektor ini telah mengalami perlambatan pertumbuhan yang signifikan selama lima tahun terakhir (2020-2024), terutama dalam subsektor properti perumahan. Menurut data Bank Indonesia yang bersumber dari Indeks Harga Properti Perumahan (IHPR), kenaikan harga rumah baru di pasar primer nasional pada kuartal awal 2024 hanya 1,89% (*year-on-year*). Kenaikan yang relatif sederhana ini menunjukkan stagnasi permintaan di pasar perumahan, yang secara rumit terkait dengan eskalasi suku bunga acuan BI di samping daya beli konsumen yang terbatas (Bank Indonesia, 2024).



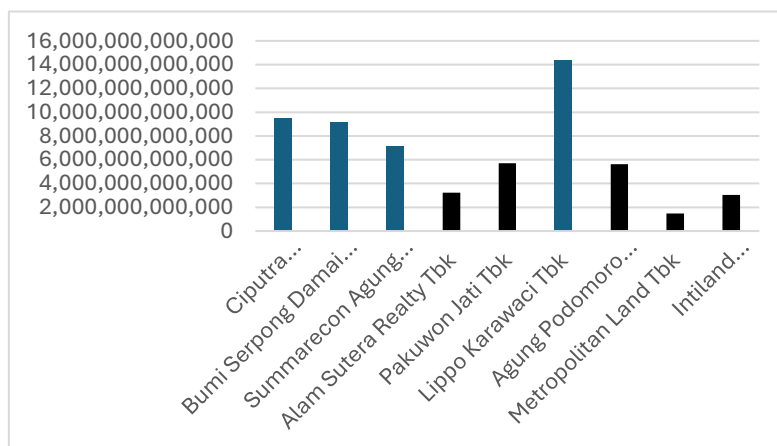
Sumber: Bank Indonesia (2024)

Gambar 1. 2 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia 2020-2024 (Indeks)

Menurut Gambar 1.2 yang disajikan, ditunjukkan bahwa selama interval lima tahun terakhir, eskalasi penilaian properti perumahan tetap relatif *invariant*, berfluktuasi dalam batas-batas 1-2% setiap tahun. Permintaan aktual untuk perumahan belum mencapai ambang batas optimal karena berbagai hambatan

struktural. Kenaikan harga perumahan yang sedang berlangsung tidak diimbangi oleh kenaikan pendapatan individu yang sepadan. Kenaikan suku bunga hipotek selama jangka waktu 2023-2024 juga berdampak negatif pada kapasitas untuk mengamankan pembiayaan, mengakibatkan individu kelas menengah ke bawah menunda keputusan mereka mengenai akuisisi rumah.

Bersamaan dengan itu, di sisi penawaran, perusahaan pengembangan terkemuka yang berfungsi sebagai pendorong utama industri telah menunjukkan perlambatan dalam operasional mereka. Bukti empiris yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan bahwa emiten besar seperti Ciputra Development (CTRA), Bumi Serpong Damai (BSDE), Summarecon Agung (SMRA), dan Lippo Karawaci (LPKR) secara kolektif menyumbang 65-70% dari pendapatan agregat dalam sektor properti nasional. Kondisi ini mengindikasikan struktur pasar yang terkonsentrasi, di mana 4 perusahaan utama menguasai pangsa pasar sekitar 65-70% selama 5 tahun terakhir (2020-2024). Untuk menggambarkan lebih jelas dominasi pendapatan masing-masing emiten tersebut, berikut disajikan data pendapatan perusahaan properti papan utama di Bursa Efek Indonesia tahun 2024:



Gambar 1. 3 Data Rata-rata Pendapatan Perusahaan Properti dan Real Estat Papan Utama di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024 (Milyar)

Berdasarkan Gambar 1.3 terlihat bahwa tidak semua emiten properti papan utama memiliki skala pendapatan yang sama, beberapa perusahaan jauh lebih dominan dibandingkan yang lain. Jika dihitung menggunakan rata-rata pendapatan selama periode 2020-2024, empat perusahaan dengan diagram batang berwarna biru yaitu Bumi Serpong Damai (BSDE), Ciputra Development (CTRA), Lippo Karawaci (LPKR), dan Summarecon Agung (SMRA) secara konsisten menempati posisi teratas dan menguasai porsi terbesar dari total pendapatan sektor properti nasional.

Dari sisi struktur pasar, emiten besar cenderung menguasai porsi aset, *landbank*, dan pendapatan yang signifikan di pasar, tetapi konsentrasi tersebut tidak selalu diimbangi oleh struktur biaya yang efisien. Di mana, banyak perusahaan menghadapi tumpukan persediaan tanah dan proyek dalam pembangunan yang membutuhkan biaya pemeliharaan tinggi, sementara penjualan bersifat siklik dan rentan terhadap pelemahan permintaan. Hal ini dapat menyebabkan beban aset menganggur, rasio *leverage* yang tinggi, dan tekanan terhadap kemampuan menghasilkan laba meskipun posisi pasar relatif dominan (CNBC Indonesia, 2023).

Pada perilaku perusahaan, perusahaan pengembang properti besar kerap menerapkan strategi ekspansi agresif, seperti meluncurkan proyek baru secara masif, intensifkan promosi penjualan, dan andalkan pembiayaan utang untuk mempercepat pembangunan nya. Pendekatan ini membantu untuk menjaga pangsa pasar dan dorong *pre-sales*, tapi rentan tekan margin jika diskon besar-besaran, biaya konstruksi melonjak, atau penyerapan unit melambat. Selain itu,

ketergantungan tinggi pada utang membuatnya peka terhadap kenaikan suku bunga dan kebijakan kredit perbankan, yang akhirnya akan mengurangi fleksibilitas keuangan (Imawan Teguh et al., 2024).

Selain itu, pada aspek kinerja, margin laba seperti *Price Cost Margin* (PCM) sering menunjukkan bahwa perusahaan besar belum optimal mengubah aset luas menjadi profit dan nilai pasar yang tinggi. Laba bersih mudah terkikis oleh beban bunga utang, biaya pemasaran, serta cadangan rugi stok properti di tengah harga yang fluktuatif.

Dalam hal menghadapi permasalahan stagnansi penjualan dan inefisiensi aset tersebut, paradigma *Structure-Conduct-Performance* (SCP) menjadi pendekatan yang relevan untuk digunakan. Pemilihan SCP didasarkan pada data bahwa pasar properti dan real estat Indonesia memiliki struktur yang diduga terkonsentrasi, di mana 4 emiten raksasa (CTRA, BSDE, SMRA, LPKR) menguasai 65-70% total pendapatan pasar. Melalui pendekatan SCP, penelitian ini dapat membuktikan apakah dominasi kekuatan pasar *Market Power* yang besar tersebut mampu mengamankan profit perusahaan di tengah lesunya daya beli atau justru perilaku ekspansi aset fisik *Tangibility* yang masif malah menjadi beban inefisiensi yang menghancurkan kinerja. Berbagai penelitian terdahulu di Indonesia telah menerapkan kerangka SCP pada sektor perbankan, seperti studi (Naylah, 2010) yang mengeksplorasi hubungan antara konsentrasi pasar, efisiensi, dan profitabilitas, tetapi penerapan yang serupa pada sektor properti masih relatif langka.

Maka dari itu, penelitian ini berusaha mengisi kesenjangan tersebut dengan menggunakan paradigma SCP dalam menganalisis perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), memanfaatkan periode terbaru 2020-2024 untuk menangkap dampak pandemi dan fase pemulihan berikutnya serta menggabungkan variabel seperti *tangibility* sebagai indikator intensitas modal dalam komponen struktur, *capital labour ratio* (CLR) dalam aspek perilaku dan *Price Cost Margin* (PCM) sebagai indikator kinerjanya.

Dengan rancangan tersebut, penelitian ini akan menelaah keterkaitan antara struktur pasar, perilaku perusahaan, dan kinerja sektor properti dan real estat di Indonesia melalui pendekatan SCP. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul “Pengaruh *Concentration Ratio*, *Tangibility*, *Capital Labour Ratio* dan *Advertising Intensity* terhadap *Price Cost Margin* pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2020-2024”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat konsentrasi pasar (struktur pasar) pada sektor properti dan real estat di Indonesia selama 2020-2024?
2. Bagaimana pengaruh *Concentration Ratio*, *Tangibility*, *Capital Labour Ratio* dan *Advertising Intensity* secara parsial dan simultan terhadap *Price Cost Margin* perusahaan properti dan real estat?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan ruang lingkup permasalahan yang telah diidentifikasi di atas, penulisan ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis tingkat konsentrasi pasar (struktur pasar) pada sektor properti dan real estat selama periode 2020-2024.
2. Menguji pengaruh struktur pasar dan perilaku perusahaan secara parsial dan simultan terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estat.

1.4 Kegunaan Hasil Penulisan

Hasil penulisan ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1.4.1 Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Penulisan ini berpotensi melengkapi literatur mengenai manajemen keuangan dan ekonomi sektor properti, khususnya di Indonesia, dengan fokus pada strategi pengelolaan keuangan, pengaruh kebijakan pemerintah, dan dinamika pasar modal. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi studi-studi selanjutnya di bidang ekonomi dan bisnis properti.

1.4.2 Kegunaan Praktis

a. Bagi Pemerintah dan Regulator

Sebagai bahan evaluasi dan dasar pertimbangan dalam merumuskan kebijakan fiskal dan moneter yang lebih efektif untuk sektor properti.

b. Bagi Pelaku Industri Properti dan Real Estat

Memberikan wawasan strategis terkait pengelolaan modal, efisiensi operasional, dan manajemen risiko dalam menghadapi tantangan pasar dan kebijakan.

c. Bagi Investor dan Pasar Modal

Sebagai alat analisis dalam pengambilan keputusan investasi pada emiten properti, serta memahami dinamika sektor dalam kaitannya dengan kinerja pasar modal.

1.5 Lokasi dan Jadwal Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan melalui analisis data sekunder laporan keuangan perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.5.2 Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama 7 bulan dari bulan Oktober 2025 sampai dengan bulan April 2026, dengan tahapan penelitian pada tabel 1.1 berikut.

Tabel 1. 1 Jadwal Penelitian

[illegible]