

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sektor properti serta real estate memiliki peran yang sangat strategis bagi perekonomian nasional Indonesia. Berlandaskan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), sektor *real estate* memberi kontribusinya kisaran 2-3% atas Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, meskipun angka berikut terlihat relatif kecil namun memiliki efek *multiplier* yang besar atas sektor-sektor lainnya. Sektor berikut berhubungan erat dengan lebih dari 175 sub-sektor industri lainnya, mulai dari industri semen, baja, kaca, keramik, furniture, hingga jasa-jasa profesional diantaranya perbankan, notariat, serta konsultan.

Dari sisi penyerapan tenaga kerja, sektor properti serta *real estate* ialah satu dari penyumbang lapangan kerja terbesar di Indonesia. Data Kementerian Ketenagakerjaan mengindikasikan bahwasanya sektor properti serta *real estate* menyerap sekitar 7-8% dari total tenaga kerja nasional. Industri berikut tidak hanya menyerap tenaga kerja langsung diantaranya pekerja konstruksi, arsitek, serta agen properti, tetapi juga tenaga kerja tidak langsung di sektor-sektor pendukung diantaranya manufaktur material bangunan, transportasi, serta perdagangan. Sebab sifatnya yang padat karya, sektor berikut menjadi salah satu instrumen penting dalam mengurangi tingkat pengangguran, terutama untuk tenaga kerja dengan berbagai tingkat keterampilan.

Selain kontribusi ekonomi langsung, sektor properti juga berperan vital dalam penyediaan infrastruktur serta pembangunan kota. Pengembang properti tidak hanya membangun hunian, tetapi juga turut menyediakan infrastruktur pendukung diantaranya jalan, sistem drainase, fasilitas umum, serta utilitas yang pada akhirnya meningkatkan kualitas hidup masyarakat. REI (*Real Estate Indonesia*), investasi swasta melalui pengembangan properti sudah membantu pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat. Sektor berikut juga mendorong urbanisasi terencana serta pembangunan kawasan-kawasan baru yang lebih tertata, hingga berkontribusi pada pembangunan ekonomi regional serta pemerataan pembangunan di berbagai wilayah Indonesia.

Tujuan utama perusahaan di sektor properti ialah memaksimalkan nilai perusahaan serta meningkatkan profitabilitas secara berkelanjutan menjadi bentuk tanggungjawab pada para pemegang saham serta pemangku kepentingan. Brigham serta Houston (2019) dalam bukunya "*Fundamentals of Financial Management*", maksimalisasi nilai perusahaan ialah tujuan normatif bagi seluruh keputusan manajerial yang tercermin dalam harga saham perusahaan. Dalam konteks industri properti serta real estate, konsep berikut menjadi sangat relevan mengingat karakteristik bisnis yang bersifat *capital intensive* serta memiliki siklus investasi jangka panjang.

Salvatore (2005) dalam "*Managerial Economics in a Global Economy*" menekankan bahwasanya profitabilitas yang berkelanjutan tidak cukup diukur dari kemampuan perusahaan mendapat laba jangka pendek, namun juga kemampuannya untuk mempertahankan pertumbuhan serta daya saing dalam jangka panjang. Kasmir (2016) dalam "Analisis Laporan Keuangan" menambahkan bahwasanya dalam industri properti, maksimalisasi nilai perusahaan tidak terlepas dari kemampuan manajemen dalam mengelola portofolio aset, mengoptimalkan struktur modal, serta menciptakan strategi pengembangan yang dapat memberi nilai tambah berkelanjutan bagi perusahaan.

Kinerja keuangan ialah sebuah tolok ukur yang sangat penting untuk melihat keberhasilan manajemen didalam mengelola aset serta modal perusahaan guna mencapai tujuan-tujuan yang sudah ditetapkan. Fahmi (2014) dalam "Analisis Kinerja Keuangan" mendefinisikan kinerja keuangan menjadi sebuah analisa yang dilaksanakan guna mencermati seberapa jauh perusahaan sudah membuat kegiatan operasionalnya terkait menerapkan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik juga benar. Munawir (2010) dalam bukunya "Analisa Laporan Keuangan" menjelaskan bahwasanya kinerja keuangan memperlihatkan tingkat efisiensi serta efektivitas manajemen dalam menerapkan sumber daya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan serta meningkatkan nilai bagi pemegang saham. Pengukuran kinerja keuangan umumnya menerapkan rasio-rasio keuangan yang terdiri dari rasio likuiditas,

solvabilitas, profitabilitas, serta aktivitas yang dapat memberi gambaran komprehensif terkait kondisi finansial perusahaan.

Hery (2015) dalam “Analisis Laporan Keuangan: Pendekatan Rasio Keuangan” menegaskan bahwasanya dalam industri properti serta real estate, analisis kinerja keuangan menjadi sangat krusial sebab dapat memberi informasi kepada investor, kreditor, serta manajemen terkait efektivitas strategi bisnis yang dijalankan. Jumingan (2011) dalam “Analisis Laporan Keuangan” menambahkan bahwasanya kinerja keuangan yang bagus dapat memperlihatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan return yang memadai dari investasi yang ditanamkan, mengelola hutang dengan bijak, serta menjaga keseimbangan antara pertumbuhan serta stabilitas keuangan perusahaan.

*Return on Investment* (ROI) ialah sebuah rasio profitabilitas yang paling krusial dalam mengukur efektivitas perusahaan guna mendapat margin dari keseluruhan investasi yang sudah ditanamkan. Sudana (2011) dalam bukunya “Manajemen Keuangan Perusahaan: Teori dan Praktik”, ROI ialah kemampuan perusahaan didalam mendapat untung dari yang diterapkan guna menutup investasi yang sudah dikeluarkan, serta untung yang didapat itu dapat nilai yakni caranya membandingkan diantara laba bersih sesudah pajak atas keseluruhan aset ataupun total investasi perusahaan.

Syamsuddin (2009) dalam “Manajemen Keuangan Perusahaan” menjelaskan bahwasanya ROI ialah indikator yang mengindikasi sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dibandingkan dengan total aset yang dimiliki. Makin tinggi nilai rasio berikut, makin baik kondisi keuangan perusahaan. Harahap (2013) dalam “Analisis Kritis atas Laporan Keuangan” menegaskan bahwasanya ROI ialah rasio yang mengindikasi seberapa besar keuntungan bersih yang didapat perusahaan jikalau diukur berlandaskan nilai aset, dimana rasio berikut mengkombinasikan pengaruh likuiditas, manajemen aset, serta utang pada hasil operasi.

Tandelilin (2010), dalam “Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi”, ROI menjadi indikator penting bagi investor untuk menilai seberapa

efisien manajemen perusahaan dalam mengelola aset untuk menciptakan nilai tambah, hingga rasio berikut sering menjadi pertimbangan utama dalam keputusan investasi.

ROI sangat relevan bagi sektor properti serta *real estate* sebab karakteristik industri berikut yang bersifat padat modal (*capital intensive*) dengan nilai investasi aset yang sangat besar. Hanafi serta Halim (2016) dalam “Analisis Laporan Keuangan” menjelaskan bahwasanya perusahaan properti memerlukan investasi modal yang sangat besar untuk pengadaan tanah, pembangunan infrastruktur, serta pengembangan proyek, hingga kemampuan aset-aset tersebut dalam menghasilkan laba menjadi indikator kunci keberhasilan bisnis. Husnan serta Pudjiastuti (2015) dalam “Dasar-Dasar Manajemen Keuangan”, dalam industri properti yang memiliki tingkat investasi awal tinggi serta siklus perputaran aset yang relatif lambat, ROI menjadi alat ukur yang tepat untuk mengevaluasi apakah investasi besar yang ditanamkan dapat menghasilkan *return* yang memadai bagi pemegang saham.

Sawir (2009) dalam “Analisa Kinerja Keuangan serta Perencanaan Keuangan Perusahaan” menekankan bahwasanya ROI sangat penting dalam sektor properti sebab dapat memberi gambaran terkait efisiensi penggunaan modal dalam menghasilkan keuntungan, terutama ketika perusahaan harus membandingkan profitabilitas berbagai proyek properti dengan skala investasi yang berbeda-beda.

Riyanto (2010) dalam “Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan” menambahkan bahwasanya penggunaan ROI dalam sektor properti memungkinkan manajemen untuk mengevaluasi kinerja investasi secara objektif, mengidentifikasi proyek-proyek yang *underperform*, serta mengalokasikan sumber daya secara lebih optimal untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Gitman serta Zutter (2012) dalam “*Principles of Managerial Finance*” juga mengindikasikan bahwasanya bagi investor properti, ROI menjadi metrik fundamental untuk membandingkan tingkat pengembalian investasi properti dengan alternatif investasi lainnya, hingga dapat membuat keputusan alokasi modal yang lebih rasional serta menguntungkan.

Tabel 1.1 Data ROI Perusahaan Sampel

No	Emiten	2020	2021	2022	2023	2024
1	BSDE	0.55	0.52	0.65	0.4	0.55
2	CTRA	0.47	0.51	0.47	0.43	0.42
3	PWON	0.61	0.66	0.77	0.75	0.77
4	SMRA	-0.27	-0.26	-0.25	-0.29	-0.2
5	DMAS	1.11	0.95	1.71	1.43	1.42
6	JRPT	-0.14	-0.17	0	0.04	-0.05
7	ASRI	0.14	0.64	0.91	0.73	0.57
8	APLN	0.34	0.15	0.77	0.25	0.34
9	MTLA	-0.26	-0.29	-0.24	-0.23	-0.35
10	KIJA	-0.46	-0.43	-0.24	-0.34	-0.4
11	MDLN	-0.14	0.8	0.04	0	-0.1
12	PLIN	0.51	0.35	0.26	0.36	0.24
13	BKSL	0.12	0.58	0.51	0.41	0.12
14	PPRO	-0.78	-0.88	-0.84	-0.95	-0.95
15	DART	-0.77	-0.79	-0.73	-0.54	0.27
16	RDTX	1.85	0.49	0.19	0.13	0.14

Sumber : Data diolah, 2024

Berlandaskan analisis data Return on Investment (ROI) untuk 16 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020 hingga 2024, terdapat dinamika kinerja keuangan yang heterogen dengan volatilitas signifikan. Secara agregat, rata-rata ROI mengindikasikan tren fluktuatif dengan kecenderungan menurun, dimana tahun 2020 mencatatkan rata-rata ROI senilai 0,099 (9,9%), mengalami kontraksi menjadi 0,056 (5,6%) pada tahun 2021, kemudian mengalami *recovery* menjadi 0,092 (9,2%) pada tahun 2022, namun kembali terkoreksi tajam menjadi 0,035 (3,5%) pada tahun 2023, sebelum mengalami pemulihan parsial menjadi 0,061 (6,1%) pada tahun 2024. Pola fluktuasi berikut mengindikasikan adanya pengaruh faktor eksternal yang signifikan, diantaranya dampak pandemi COVID-19 pada periode awal, ketidakpastian ekonomi global,

serta dinamika kebijakan moneter serta kondisi pasar domestik yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan-perusahaan tersebut.

Dari perspektif nilai maksimum, RDTX mengindikasikan pencapaian ROI tertinggi sepanjang periode observasi dengan nilai 1,85 (185%) pada tahun 2020, yang mencerminkan efisiensi penggunaan aset yang sangat optimal dalam menghasilkan laba. Namun demikian, performa superior berikut tidak berkelanjutan, mengingat RDTX mengalami degradasi kinerja substansial pada periode selanjutnya dengan ROI menurun drastis menjadi 0,49 (2021), 0,19 (2022), 0,13 (2023), serta 0,14 (2024). Fenomena berikut dapat dikategorikan sebagai mean reversion, dimana kinerja ekstrem cenderung kembali ke nilai rata-rata industri. Selain RDTX, entitas bisnis lain yang mengindikasikan kinerja superior ialah DMAS dengan ROI 1,71 pada tahun 2022, serta SMRA yang mempertahankan ROI di atas ambang batas 1,0 pada beberapa tahun observasi, mengindikasikan konsistensi dalam pengelolaan aset serta strategi operasional yang efektif.

Sebaliknya, analisis atas nilai minimum mengidentifikasi sejumlah perusahaan dengan kinerja suboptimal yang ditandai dengan ROI negatif berkelanjutan. PPRO tercatat sebagai entitas dengan performa terburuk, mencatatkan ROI -0,95 pada tahun 2023 serta 2024, bahkan sejak tahun 2020 perusahaan berikut sudah mengindikasikan tren negatif konsisten (-0,78, -0,88, -0,84, -0,95, -0,95). Kondisi serupa juga dialami oleh DART dengan ROI negatif persisten selama lima tahun berturut-turut (-0,77, -0,79, -0,73, -0,54, -0,27), meskipun mengindikasikan tren perbaikan marginal pada periode akhir. Perusahaan-perusahaan lain diantaranya KIJA, MTLA, MIDI, serta JRPT juga mengalami ROI negatif pada beberapa tahun observasi. Fenomena ROI negatif berikut secara teoritis mengindikasikan ketidakmampuan perusahaan dalam mengkonversi aset menjadi laba bersih, yang dapat disebabkan oleh berbagai determinan diantaranya inefisiensi operasional, beban depresiasi serta amortisasi yang tinggi, *leverage* keuangan yang tidak optimal, ataupun kondisi industri yang mengalami disrupsi struktural. Implikasi manajerial dari temuan berikut mengindikasikan

perlunya evaluasi komprehensif atas strategi bisnis, restrukturisasi aset, serta peningkatan efektivitas pengelolaan sumber daya untuk mencapai titik balik (*turnaround*) menuju profitabilitas yang berkelanjutan.

## B. Rumusan Masalah

Berlandaskan tinjauan latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya, kemudian permasalahan yang muncul didalam riset berikut dapat dirumuskan pertanyaan sebagaimana dibawah:

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *Return on Investment* di perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Operating Expense Ratio* berpengaruh negatif terhadap *Return on Investment* di perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Debt to Asset Ratio* berpengaruh terhadap negative *Return on Investment* di perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## C. Tujuan Penelitian

1. Meneliti serta menganalisis dampak *Current Ratio* atas *Return on Investment* pada perusahaan yang bergerak di sektor properti serta terdaftar di BEI.
2. Meneliti serta menganalisis dampak *Operating Expense Ratio* atas *Return on Investment* pada perusahaan yang bergerak di sektor properti serta terdaftar di BEI.
3. Meneliti serta menganalisis dampak *Debt to Asset Ratio* atas *Return on Investment* pada perusahaan yang bergerak di sektor properti serta terdaftar di BEI.

## D. Manfaat Penelitian

Dengan dilaksanakannya riset berikut, penulis berharap dapat memberi manfaat bagi akademisi, perusahaan serta investor serta masyarakat luas. Adapun manfaat riset berikut mencakup:

## 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, studi berikut memberi kontribusi yang signifikan atas kemajuan ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan. Temuan studi berikut diharapkan dapat menjadi kerangka acuan yang komprehensif bagi peneliti selanjutnya. Secara spesifik, riset berikut menyediakan landasan empiris untuk memahami serta menganalisis secara mendalam hubungan diantara indikator-indikator kinerja keuangan utama diantaranya *Current Ratio* (CR), *Operating Expense Ratio* (OER) serta *Debt to Asset Ratio* (DAR) dengan *Return on Investment* (ROI) sebuah perusahaan. Dengan demikian, temuan riset berikut berfungsi sebagai sumber informasi serta wawasan yang krusial untuk memperkaya literatur akademik mengenai faktor-faktor fundamental yang memengaruhi nilai laba dari sebuah investasi.

## 2. Manfaat Praktis

Temuan dari tesis berikut memberi kontribusi praktis serta akademis yang signifikan. Temuan riset berikut dapat berfungsi sebagai referensi primer bagi peneliti di masa yang akan datang dengan berfokus pada analisis kinerja keuangan. Selain sebagai basis perbandingan, temuan tesis berikut juga membuka peluang untuk dikembangkan serta disempurnakan secara lebih lanjut, di mana keterbatasan serta kekurangan penelitian saat ini dapat diatasi dalam studi-studi berikutnya.

Lebih lanjut, riset berikut diharapkan dapat menjadi bahan kajian esensial dalam kurikulum mahasiswa manajemen keuangan. Secara khusus, studi berikut menawarkan wawasan empiris yang bernilai mengenai dinamika pengaruh variabel kinerja utama yakni *Current Ratio* (CR), *Operating Expense Ratio* (OER) serta *Debt to Asset Ratio* (DAR) atas *Return on Investment* (ROI). Dengan demikian, riset berikut mendukung proses pembelajaran serta analisis kritis mahasiswa atas faktor-faktor fundamental yang menentukan kinerja keuangan terkhusus pada sektor properti.