

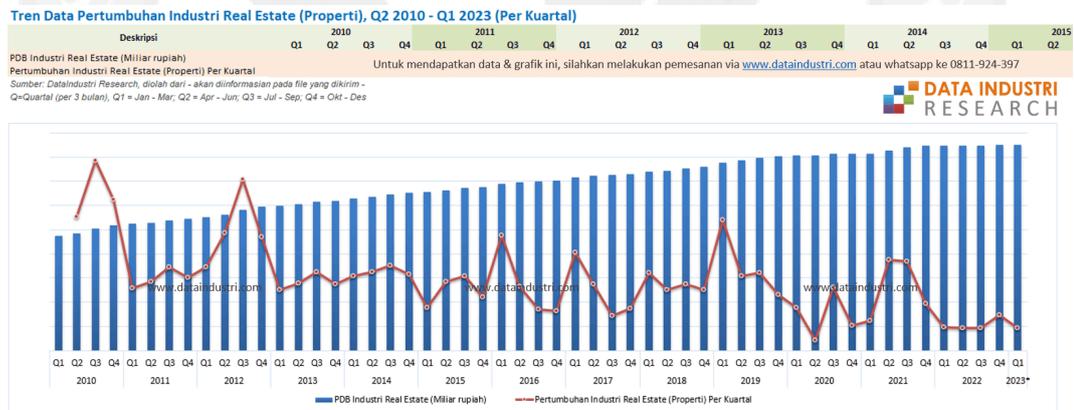
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara luas yang memiliki jumlah 280 juta penduduk melalui data ([Indonesia population \(2024\) live — Countrymeters](#)). Adanya program insentif pemerintah untuk memudahkan penduduk mencari tempat tinggalnya.

Dengan seiringnya waktu maka jumlah penduduk akan semakin meningkat dan diperlukannya tempat tinggal bagi dapat berupa perumahan, apartamen, kondominium dan property lainnya (dikutip melalui link: https://www.gamedia.com/best-seller/real-estate/#1_Residential). Seiringnya tahun akan memicu kenaikan harga properti seperti data berikut ini:



Gambar 1. 1 Data Pertumbuhan Properti 2010-2023

(dikutip melalui link: <https://www.dataindustri.com/produk/tren-data-pertumbuhan-industri-real-estate-properti/>)

Kondisi ini menciptakan tantangan dan peluang bagi sektor properti. Di satu sisi, permintaan yang terus meningkat mendorong pertumbuhan industri properti, namun di sisi lain, tantangan aksesibilitas dan keterjangkauan harga menjadi

hambatan terutama bagi kalangan menengah ke bawah. Oleh karena itu, pemerintah pun terus meluncurkan berbagai program seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) untuk mendorong pertumbuhan sektor ini (Boediardjo, 2023)

Sektor properti di Indonesia memegang peranan penting dalam pembangunan nasional karena memberikan kontribusi besar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB), penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sebagai bagian dari sektor riil, industri properti tidak hanya mencerminkan pertumbuhan ekonomi suatu negara, tetapi juga menjadi indikator aktivitas investasi dan daya beli masyarakat. Namun demikian, dalam periode 2019–2024, sektor ini menghadapi tantangan signifikan, terutama akibat pandemi COVID-19 yang menghambat aktivitas konstruksi, menurunkan permintaan hunian, dan memicu ketidakpastian pasar (Syasha Claudia, 2024).

Di tengah ketidakpastian tersebut, pengukuran kinerja keuangan perusahaan menjadi semakin penting untuk menilai daya tahan dan efisiensi perusahaan dalam mengelola sumber daya yang ada. Salah satu indikator utama yang digunakan adalah Return on Assets (ROA), yang mencerminkan sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba dari keseluruhan aset yang dimiliki. Dalam konteks sektor properti yang padat modal dan bergantung pada manajemen aset, ROA menjadi tolak ukur penting dalam menentukan apakah strategi perusahaan berjalan secara optimal (Parawansa et al., 2021).

Pencapaian ROA sendiri dipengaruhi oleh berbagai faktor internal perusahaan. Beberapa faktor utama yang diduga berpengaruh antara lain ukuran

perusahaan (*size*), kepemilikan aset tetap (*tangibility*), pertumbuhan perusahaan (*growth*), dan rasio utang terhadap aset (*debt to assets*). Ukuran perusahaan sering kali dikaitkan dengan skala ekonomi dan kemampuan untuk mengakses sumber daya finansial yang lebih besar. Semakin besar ukuran perusahaan, semakin besar pula kapasitas operasional dan potensi efisiensinya.

Sementara itu, *tangibility* mencerminkan seberapa besar aset tetap yang dimiliki perusahaan, yang biasanya penting dalam industri properti karena aset tetap seperti tanah dan bangunan merupakan modal utama (SIRAIT, 2024). Aset ini juga bisa dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman. Selanjutnya, pertumbuhan perusahaan (*growth*) menunjukkan potensi ekspansi dan inovasi yang dapat memengaruhi laba, tetapi seringkali menuntut investasi besar dan membawa risiko keuangan (Ramli & Yusnaini, 2022). Di sisi lain, rasio *debt to assets* menunjukkan seberapa besar ketergantungan perusahaan terhadap pembiayaan eksternal, yang jika terlalu tinggi dapat membebani keuangan perusahaan dan menekan laba bersih (Utami & Welas, 2019).

Selain faktor internal, dinamika sosial dan ekonomi saat ini juga memengaruhi kinerja sektor properti. Perubahan gaya hidup dan preferensi generasi milenial—yang diperkirakan akan mendominasi populasi produktif Indonesia pada 2025—menjadi tantangan tersendiri. Generasi ini cenderung memilih hunian yang terjangkau, fleksibel, dan terintegrasi dengan teknologi digital, namun di sisi lain mengalami kendala dalam memiliki rumah akibat keterbatasan pendapatan. Data menunjukkan bahwa lebih dari 80% milenial di Indonesia kesulitan memiliki rumah pertama karena tingginya harga properti dan uang muka.

Tidak hanya itu, transformasi digital juga turut mengubah lanskap industri properti. Banyak perusahaan mulai mengadopsi teknologi digital seperti pemasaran online, tur virtual, dan aplikasi pencarian hunian. Meskipun strategi ini dapat meningkatkan efisiensi dan daya jangkau perusahaan, namun dibutuhkan investasi awal yang besar serta kesiapan manajemen dalam beradaptasi dengan perubahan digital.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka penting untuk melakukan analisis terhadap pengaruh *size*, *tangibility*, *growth*, dan *debt to assets* terhadap Return on Assets (ROA) pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019–2024. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memahami faktor-faktor apa saja yang secara signifikan memengaruhi profitabilitas sektor properti, sekaligus menjadi acuan dalam pengambilan keputusan strategis oleh manajemen, investor, dan pembuat kebijakan.

1.2 Batasan Masalah

Penelitian ini mengidentifikasi dampak dari faktor *size*, *tangibility*, *growth* dan *debt to assets* terhadap return on assets. Data dan informasi yang dikumpulkan terbatas pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam rentang waktu 2019 hingga 2024.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian ini, maka penulis menggunakan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Apakah *Size* berpengaruh terhadap *Return on Assets* pada properti perusahaan Indonesia?

- 2) Apakah *Tangibility* berpengaruh terhadap *Return on Assets* pada properti perusahaan Indonesia?
- 3) Apakah *Growth* berpengaruh terhadap *Return on Assets* pada properti perusahaan Indonesia?
- 4) Apakah *Debt to Assets* berpengaruh terhadap *Return on Assets* pada properti perusahaan Indonesia?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk meneliti *Return on Assets* perusahaan properti di Indonesia. Tujuan spesifik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Meneliti dan menganalisa pengaruh *size* terhadap *return on assets* pada properti perusahaan Indonesia
- 2) Meneliti dan menganalisa pengaruh *tangibility* terhadap *return on assets* pada properti perusahaan Indonesia
- 3) Meneliti dan menganalisa pengaruh *growth* terhadap *return on assets* pada properti perusahaan Indonesia
- 4) Meneliti dan menganalisa pengaruh *debt to assets* terhadap *return on assets* pada properti perusahaan Indonesia

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi sebagai berikut:

1.5.1 Manfaat Teoritis

Studi ini mengonfirmasi keterkaitan antara variabel independen (*size*, *tangibility*, *growth*, *business risk* dan *debt to assets*) dan variabel dependen (*return*

on assets). Selain itu, diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan informasi, wawasan, panduan, dan nilai tambah bagi pembaca serta penelitian di masa depan, terutama dalam konteks permasalahan serupa namun dengan objek yang berbeda.

1.5.2 Manfaat Praktis

- a. **Bagi Perusahaan Properti** Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan manajerial dalam mengelola struktur aset, pembiayaan, serta strategi pertumbuhan yang lebih optimal untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.
- b. **Bagi Investor dan Calon Investor** Penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan terkait faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan properti, sehingga dapat membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih cermat dan berbasis data.
- c. **Bagi Pemerintah dan Regulator Pasar Modal**

Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi dalam merumuskan kebijakan atau regulasi yang mendukung pertumbuhan sehat sektor properti, terutama dalam mendorong efisiensi dan transparansi keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.