

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah Penelitian

Meningkatnya jumlah perusahaan yang menyebabkan harus mampu bersaing ketat dan berinovasi dalam produknya karena berkembang dari tahun ke tahun untuk bertahan dan memperoleh keuntungan. Tidak semua perusahaan yang berdiri sendiri dapat berhasil dan mendapatkan keuntungan seperti yang diharapkan, tetapi keuntungan digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan operasi perusahaan karena tidak dapat mempertahankan usahanya, banyak bisnis mengalami kebangkrutan (Pratiwi dan Wiksuana, 2020). Salah satu sektor yang saat ini berkembang dan bertambah jumlahnya adalah perusahaan properti dan hal ini tentunya akan menjadi pendorong kuat dalam persaingan.

Perusahaan properti ialah salah satu sub sektor industri yang terdaftar di BEI. Perusahaan-perusahaan ini bergerak di bagian pengembangan jasa yang memfasilitasi pembangunan wilayah yang terpadu dan dinamis. Pentingnya perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) karena sebagai bahan pertimbangan perusahaan untuk meningkatkan kinerja keuangan dan harga saham serta sebagai bahan pertimbangan investor untuk menentukan keputusan investasi menunjukkan bahwa indeks kinerja perusahaan sektor properti di Indonesia dinilai baik (Novrianti dan Isyнуwardhana, 2024). Selain itu sektor properti merupakan salah satu indikator penting untuk mengukur kesehatan ekonomi suatu negara. Kondisi sektor ini dapat memberikan gambaran tentang kondisi perekonomian suatu negara. apakah sedang tumbuh atau mengalami penurunan. Selain menyediakan hunian layak, proyek properti juga dapat membuka

lapangan kerja sehingga mampu menggerakkan perekonomian (Octavia dan Mudawanah, 2025).

Hasil kuartal dibandingkan periode sama tahun kemudian. penjualan emiten properti Indonesia turun 10% di kuartal I 2020. Sementara itu terjadi penurunan laba bersih 32% diatribusikan pada induk usaha asal kuartal I 2020. Bila dijumlahkan pendapatan turun Rp 1,3 triliun sebagai Rp 6,6 triliun terjadi pada awal triwulan II saat diberlakukannya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang mengakibatkan penurunan permintaan perumahan, penutupan mal, dan penutupan toko serta penyewaan (Oktafira dan Barusman, 2022). *Return on Asset* di perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2020 sebesar 0,22% kemudian tahun 2021 naik menjadi 0,91% dan tahun 2022 naik menjadi 1,43%. Kenaikan ini menggambarkan seberapa efektif suatu perusahaan dalam menghasilkan profit dari *asset* yang dimilikinya namun terjadi penurunan pada tahun 2023 sebesar 0,85% sehingga menjadi 0,58%. Apabila dilihat dari rata-rata *asset* perusahaan sub sektor properti terus mengalami kenaikan di setiap tahunnya yang menyebabkan hal tersebut menjadi latar belakang peneliti melakukan penelitian.

Setelah menghadapi pandemi yang berat, pasar properti mulai kembali menggeliat sejak awal 2022. Bahkan properti mulai dipandang sebagai sektor menjanjikan untuk berinvestasi. Berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2022 mengalami peningkatan sebesar 2% secara tahunan lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yang mencatatkan angka pertumbuhan 1,94%. Pada 2023, sektor properti menunjukkan kinerja yang kurang baik karena pertumbuhan ekonomi yang melambat (Vernando et al., 2024). Berdasarkan data

outlook sejumlah lembaga seperti *World Bank* pertumbuhan ekonomi global di 2023 hanya mencapai 30%. Pada awal 2024 pertumbuhan sektor properti memang agak lambat dimana hal ini menunjukkan adanya angka yang tidak stabil yang dipengaruhi oleh beban operasional yang tinggi dan biaya pemeliharaan yang meningkat.

Meningkatkan profitabilitas merupakan salah satu tujuan dari semua perusahaan baik bagi perusahaan yang ada di dalam negeri maupun di luar negeri (Mujito dan Muharam, 2023). Peningkatan *profit* suatu perusahaan tersebut menjadi nilai tambah bagi perusahaan tersebut, di mana investor serta memiliki manfaat yang besar bagi perusahaan untuk bersaing dalam dunia usaha yang semakin kuat (Suliyanti dan Damayanti, 2022). Semakin besar hasil ROA, perusahaan menunjukkan keahlian manajemen dalam mengoptimalkan aset perusahaan sehingga memperoleh keuntungan yang besar (Mariadi & Dewi, 2022). Melalui pengukuran rasio profitabilitas perusahaan dapat mengetahui hasil dari suatu kebijakan yang dilakukan oleh perusahaan termasuk hasil dari perusahaan meningkatkan efektifitas manajemennya. Tingkat efektivitas manajemen dapat diukur dari laba yang dihasilkan dari penjualan maupun pendapatan investasi (Aramana, 2021). Peningkatan *profit* juga penting bagi perusahaan properti di Indonesia agar dapat terus bersaing dalam dunia bisnis yang semakin maju.

Tabel 1. 1
Data Laba/Rugi Perusahaan Sektor Properti Periode 2020-2023 (disajikan dalam ribuan rupiah)

No	Kode	Tahun					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	BKSL	395.068	43.657	(556.301)	229.270	(167.082)	317.829

2	DART	13.121	(260.776)	(400.173)	(411.222)	(421.159)	(343.797)
3	BAPA	4.874	4.956	(3.737)	(2.052)	(3.712)	(2.857)
4	BCIP	50.247	23.201	12.990	124.179	12.378	11.321
5	DMAS	496.364	1.335	1.348	714.858	1.218	1.210
6	POSA	(353.207)	(150.934)	(135.567)	(141.256)	(38.582)	(61.784)
7	ELTY	2.726	715.400	(326.358)	(273.529)	(789.619)	(1.122)
8	LPKR	1.662	(2.061)	(9.637)	(1.623)	(2.327)	653.699
9	JRPT	1.049	1.037	1.013	786.726	879.772	1.024
10	KIJA	67.100	141.140	45.249	87.635	40.980	528.623

Sumber: Bursa Efek Indonesia. (Data diolah penulis. 2025)

Didasarkan pada data di atas yang diperoleh melalui website www.idx.co.id, terlihat bahwa beberapa perusahaan telah mengalami laba negatif yang signifikan selama beberapa tahun. PT. Duta Anggada Realty Tbk (DART) mencatatkan laba negatif selama 4 tahun berturut-turut yakni pada tahun 2020 sebesar Rp. (400.173), 2021 sebesar Rp. (411.222), 2022 sebesar Rp. (421.159), dan pada tahun 2023 sebesar Rp. (343.797). PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) mencatatkan laba negatif selama 4 tahun berturut-turut yakni pada tahun 2020 sebesar Rp. (3.737), 2021 sebesar Rp. (2.052), 2022 sebesar Rp. (3.712), dan 2023 sebesar Rp. (2.857). PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) juga mencatatkan laba negatif selama 3 tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2020 sebesar Rp. (9.637), 2021 sebesar Rp. (1.623), dan 2022 sebesar Rp. (2.327). Hal tersebut menunjukkan bahwa banyak perusahaan yang menghadapi tantangan serius dalam mempertahankan profitabilitas pada kondisi pasar yang tidak menentu akibat dampak dari Pandemi Covid-19. Penurunan laba yang signifikan di sektor properti selama periode ini sangat dipengaruhi oleh pandemi Covid-19, yang menyebabkan penurunan permintaan untuk property sebagaimana disebutkan pada data statistik yang dirilis berdasarkan survei yang dilakukan

oleh Badan Pusat Statistik (2020), sektor properti terkena dampak Covid-19 dengan penurunan permintaan sebesar 59,15%. Pernyataan ini memperkuat fenomena pada sektor properti dengan adanya pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan minat beli masyarakat karena properti tidak menjadi fokus atau kebutuhan utama dari masyarakat disaat pandemi. Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan Amalia dan Mariana (2022) bahwa pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan minat beli masyarakat terhadap penjualan perumahan mencapai 50% hingga 60% dan penurunan sektor perhotelan mencapai 65%.

Periode 2020-2023, selain mengalami penurunan pendapatan akibat pandemi Covid-19 juga menghadapi tantangan dalam pengelolaan biaya operasional termasuk biaya pemeliharaan dan pengelolaan properti yang tidak terpakai agar dapat menggunakan dana secara efisien dalam kondisi pasar yang tidak stabil. Pemilihan periode 2020-2023 dalam penelitian ini didasarkan pada fenomena signifikan yang mempengaruhi kinerja sektor properti yaitu dampak pandemi Covid-19 yang dimulai pada 2020 yang menyebabkan penurunan drastis dalam permintaan dan keuntungan perusahaan. Tahun 2021 dan 2022 menunjukkan pemulihan, di mana sektor properti mulai bangkit kembali dan menarik minat investasi dengan peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Namun, pada tahun 2023, sektor ini menghadapi tantangan baru akibat pertumbuhan ekonomi yang melambat dan faktor eksternal seperti inflasi yang menciptakan ketidakpastian di pasar, di mana hal ini menjadi krusial untuk menganalisis bagaimana rasio aktivitas, efisiensi operasional, dan tingkat solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas dalam konteks yang dinamis dan tidak stabil.

Tabel 1. 2
Data TATO, BOPO, DER, dan ROA Perusahaan Sektor Properti Periode
2020-2023

Kode	Tahun	TATO	BOPO	DER	ROA
BKSL	2020	0,25	-237,27%	79,23%	-3,03%
	2021	0,55	55,72%	58,83%	1,38%
	2022	0,004	154,60%	61,98%	-0,10%
	2023	0,09	64,27%	31,34%	1,60%
DART	2020	0,05	-246,64%	128,40%	-6,01%
	2021	0,04	-219,19%	163,80%	-6,23%
	2022	0,05	-357,07%	210,36%	-6,52%
	2023	0,01	540,63%	263,36%	-5,44%
BAPAs	2020	0,07	-61,19%	6,03%	-2,63%
	2021	0,04	-59,76%	5,42%	-1,47%
	2022	0,03	-154,52%	5,11%	-2,74%
	2023	0,06	-198,73%	7,20%	-2,12%
BCIP	2020	0,08	-948,85%	103,60%	1,43%
	2021	0,07	-133,64%	98,58%	0,01%
	2022	0,11	296,67%	90,63%	1,39%
	2023	0,10	339,84%	89,32%	1,24%
DMAS	2020	0,39	22,20%	22,14%	19,97%
	2021	0,24	27,25%	14,25%	11,69%
	2022	0,29	16,86%	15,70%	18,40%
	2023	0,29	22,96%	14,25%	18,02%
POSA _s	2020	0,06	-121,91%	687,72%	-13,88%
	2021	0,06	-108,89%	-5.572,93%	-15,55%
	2022	0,07	-110,51%	-728,35%	-14,10%
	2023	0,07	-105,30%	-375,11%	-18,70%
ELTY	2020	0,05	-202,25%	40,16%	-2,76%
	2021	0,07	-239,98%	43,37%	-2,34%
	2022	0,10	-110,96%	36,90%	-7,97%
	2023	0,15	366,23%	40,90%	-12,99%
LPKR	2020	0,23	-195,10%	120,01%	-18,58%

Kode	Tahun	TATO	BOPO	DER	ROA
	2021	0,32	354,63%	131,61%	-3,12%
	2022	0,33	545,70%	160,56%	-4,67%
	2023	0,34	133,02%	152,83%	1,32%
JRPT	2020	0,19	30,26%	45,80%	8,83%
	2021	0,19	37,43%	44,08%	6,70%
	2022	0,18	35,35%	41,98%	7,18%
	2023	0,19	32,83%	42,46%	7,76%
KIJA	2020	0,20	106,41%	94,88%	0,37%
	2021	0,20	93,03%	92,91%	0,71%
	2022	0,21	152,10%	101,53%	0,31%
	2023	0,25	81,58%	86,79%	4,08%

Sumber: Bursa Efek Indonesia. (Data diolah penulis. 2025)

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa PT. Duta Anggada Realty Tbk (DART) untuk rasio aktivitas yang diproksikan dengan Total Asset Turnover (TATO) menunjukkan penurunan dari 0,05 di tahun 2020 menjadi 0,01 di tahun 2023, hal ini menggambarkan bahwa perusahaan menggunakan asetnya kurang efisien untuk menghasilkan laba. Efisiensi operasional yang diproksikan dengan BOPO mengalami peningkatan yang signifikan yang mengindikasikan efisiensi yang menurun dalam pengelolaan biaya yang berpotensi berdampak negatif pada profitabilitas perusahaan. Rasio tingkat solvabilitas yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) meningkat dari 128,40% di tahun 2020 menjadi 263,36% di tahun 2023, hal ini menunjukkan bahwa proporsi utang perusahaan terhadap ekuitasnya semakin tinggi yang menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan utang daripada modal untuk membiayai operasional. Rasio profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA) menunjukkan penurunan nilai yang signifikan selama 3 tahun berturut-turut yang

berarti perusahaan kurang efisien dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. Selain itu, PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) juga mengalami penurunan TATO sepanjang 3 tahun berturut-turut dari tahun 2020-2022 yaitu dari 0,07 hingga 0,03. BOPO juga mengalami peningkatan selama 3 tahun yaitu tahun 2020 sebesar -61,19%, 2022 sebesar -154,52% dan 2023 sebesar -198,73%. Kedua perusahaan ini menunjukkan penurunan yang signifikan dalam TATO dan ROA, serta peningkatan BOPO dan DER yang mencerminkan tantangan yang dihadapi dalam mengelola biaya operasional dan efisiensi penggunaan asset yang diakibatkan dari adanya dampak pandemi yang mengurangi permintaan dan meningkatkan biaya operasional yang mengakibatkan penurunan profitabilitas. Penurunan rasio-rasio ini menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut menghadapi tantangan serius dalam mempertahankan kinerja keuangan mereka terutama dalam konteks ketidakpastian pasar di tengah pemulihan pasca-pandemi sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi lebih lanjut bagaimana rasio-rasio ini saling berhubungan dan mempengaruhi.

Tingginya minat masyarakat akan berinvestasi pada properti akan membuat setiap perusahaan yang berada dalam sektor tersebut berlomba-lomba untuk menjadi yang terbaik guna menarik minat investornya sehingga perusahaan dapat terus melakukan ekspansi. Profitabilitas dapat digunakan sebagai alat ukur keberhasilan suatu perusahaan, apabila profitabilitasnya perusahaan tinggi maka perusahaan tersebut dapat dikatakan berhasil mencapai tujuan yang diinginkannya (Suliyanti dan Damayanti, 2022). Dengan melihat profitabilitas perusahaan yang tinggi para *stakeholder* akan tertarik menanamkan saham pada

perusahaan tersebut karena profitabilitas dapat menunjukkan kinerja perusahaan di masa mendatang (Tandrio dan Handoyo, 2023).

Penelitian yang dilakukan menggunakan *Return on Assets* (ROA) sebagai proksi profitabilitas. *Return on Asset* (ROA) adalah salah satu jenis rasio profitabilitas untuk mengetahui seberapa baik perusahaan dapat mengendalikan total investasi dalam operasinya dengan tujuan menghasilkan profit menggunakan aset yang dimiliki (Muchtar, 2021). ROA merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan semua asetnya, atau kekayaan, setelah disesuaikan dengan biaya untuk mendanai kekayaan tersebut. Nilai ROA yang lebih tinggi dianggap lebih baik karena perusahaan dianggap dapat menggunakan asetnya secara efektif untuk menghasilkan laba (Putra & Putra, 2023).

Adapun dalam penelitian ini faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan yaitu rasio aktivitas, efisiensi operasional, dan tingkat solvabilitas. Rasio aktivitas ialah rasio yang digunakan untuk mengevaluasi kemampuan bisnis untuk menjalankan operasi sehari-harinya. Rasio aktivitas diproksikan dengan *Total Asset Turnover* (TA:TO). *Total Asset Turnover* mengacu pada pengukuran yang menunjukkan efisiensi yang perusahaan gunakan untuk menghasilkan asetnya. Dengan menggunakan *Total Asset Turnover* ini dapat mengukur kemampuan aset perusahaan untuk menghasilkan pendapatan, makin lancar aset perusahaan berputar maka pendapatan perusahaan semakin meningkat (Aliyansyah, 2021). Pemilihan rasio aktivitas yang diproksikan dengan *Total Asset Turnover* (TA:TO) dikarenakan adanya penurunan permintaan perumahan dan proyek yang membuat efisiensi

penggunaan asset menjadi krusial dimana banyak perusahaan memiliki asset yang tidak terpakai secara optimal yang menyebabkan penurunan pendapatan sehingga rasio aktivitas ini menjadi celah untuk mengevaluasi seberapa efisien suatu perusahaan menggunakan asset untuk menghasilkan pendapatan.

Semakin tinggi TATO maka semakin baik perusahaan dalam menggambarkan aktivasnya untuk menghasilkan penjualan bersih perusahaan property sehingga TATO digunakan pada perusahaan properti untuk melihat apakah aktiva yang dimiliki perusahaan efektif dalam meningkatkan penjualan bersih. Aktiva yang digunakan pada perusahaan properti dapat meningkatkan penjualan bersih dan berdampak pada pendapatan perusahaan (Sumertini & Cipta, 2022). Selain itu menggunakan *Total Assets Turnover* ini dapat digunakan sebagai acuan dalam mengukur rasio aktivitas dengan menggunakan perbandingan antara penjualan dengan total aset. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Utami dan Manda (2021) menunjukkan bahwa *Total Asset Turnover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Sejalan dengan penelitian Suryaman et al., (2023) yang menyatakan rasio aktivitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, namun berbeda dengan penelitian oleh Sari dan Riharjo (2021) *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Penelitian Titisnamia dan Puspita (2023) juga menyatakan *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan yang menunjukkan bahwa tingkat penjualan yang tinggi atau rendah dapat mempengaruhi keuntungan yang didapatkan oleh suatu perusahaan. Semakin tinggi tingkat penjualan suatu perusahaan, semakin besar juga kemungkinan

mendapatkan keuntungan, ini menunjukkan bahwa pengelolaan aktiva dari perusahaan dilakukan dengan baik sehingga penggunaan aktiva dapat dioptimalkan dan juga dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan keuntungan (Bairizki et al., 2022).

Selanjutnya efisiensi operasional yaitu kemampuan suatu organisasi untuk mengelola sumber daya dan proses bisnisnya secara efektif. Efisiensi operasional yang baik dapat membantu perusahaan meningkatkan pendapatan dan mengurangi biaya. Perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional pasti membutuhkan biaya, jika tidak ada biaya tidak mungkin kegiatan tersebut dapat dilaksanakan (Putro et al., 2024). Biaya operasional memiliki keterkaitan dengan pendapatan operasional, sehingga Biaya Operasional Pendapatan Operasional (BOPO) adalah hal yang saling berkaitan yang berarti bahwa perusahaan akan memperoleh keuntungan yang lebih besar jika pendapatan lebih besar dari biaya operasional, dan sebaliknya. Biaya Operasional Pendapatan Operasional (BOPO) adalah rasio yang membandingkan biaya operasional dengan pendapatan operasional. Nilai BOPO yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mengelola biaya operasionalnya dengan tidak efisien. (Fitriyani, 2019). Pemilihan efisiensi operasional yang diproksikan dengan BOPO dikarenakan adanya lonjakan biaya operasional termasuk biaya pemeliharaan dan pengelolaan properti yang tidak terpakai sehingga membuat efisiensi operasional menjadi krusial ketika pengeluaran tidak sebanding dengan pendapatan yang dihasilkan akibat keterbatasan pendapatan yang disebabkan adanya penurunan permintaan akibat dari pandemi covid-19 sehingga membuat efisiensi operasional menjadi celah untuk mengevaluasi seberapa besar efisiensi

operasional dapat mempengaruhi profitabilitas di tengah tantangan biaya yang meningkat. Selain itu, BOPO digunakan dalam efisiensi operasional dikarenakan pada rasio BOPO digunakan dalam penelitian untuk mengukur tingkat efisiensi dan kemampuan suatu perusahaan dalam melakukan kegiatan operasional mengingat kegiatan utama perusahaan properti adalah mengelola tanah serta bangunan yang dipasarkan kepada masyarakat. Kegiatan operasional perusahaan properti biasanya berhubungan dengan tanah serta bangunan yang membutuhkan biaya operasional yang tinggi baik dalam pembangunan, penjualan, dan merenovasi dimana hal ini menunjukkan peningkatan biaya operasional yang tinggi dapat mempengaruhi laba perusahaan yang diperoleh (L. E. Dewi et al., 2015).

Penelitian yang telah dilakukan Destiani et al, (2023) menunjukkan BOPO berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas, sama halnya dengan penelitian Desmon et al, (2023) menyatakan bahwa BOPO berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas sehingga dapat dikatakan bahwa BOPO yang semakin meningkat menunjukkan tingkat efisiensi operasional yang semakin turun. Namun Puspitasari et al, (2021) dalam penelitiannya menyatakan bahwa BOPO tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Jika nilai BOPO cenderung meningkat, maka mengindikasikan bahwa perusahaan tidak mampu memaksimalkan pendapatan guna menutup atau meng-cover biaya-biaya operasionalnya yang berarti kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan (profitabilitas) juga akan mengalami penurunan. Oleh karena itu, jika perusahaan tidak mampu mengendalikan biaya operasionalnya maka akan berdampak buruk bagi perusahaan (Fitriyani, 2019).

Selanjutnya, tingkat solvabilitas yaitu kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Solvabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) (Erjha, et al., 2023). *Debt To Equity Ratio* ialah rasio yang dapat mengevaluasi jumlah utang suatu perusahaan dibandingkan dengan ekuitas. Rasio ini dapat digunakan untuk menggambarkan tingkat penggunaan utang suatu perusahaan dalam membiayai operasi maupun pertumbuhan perusahaan (Silanno dan Loupatty, 2021). Perusahaan dengan tingkat *Debt to Equity Ratio* yang rendah maka banyak diminati oleh para investor dikarenakan rendahnya resiko keuangan perusahaan tersebut dan akan menunjukkan prospek perusahaan semakin baik karena tingkat pengembalian yang tinggi yang akan menyebabkan harga saham tinggi. Sebaliknya, apabila tingkat *Debt to Equity Ratio* perusahaan tinggi maka menunjukkan bahwa perusahaan tidak dapat memenuhi kewajibannya, dan akan mengakibatkan tingkat resiko yang tinggi terhadap *financial* perusahaan serta turunnya tingkat keuntungan yang mengakibatkan para investor cenderung menghindari saham dengan rasio utang yang tinggi sehingga hal tersebut membuat harga saham menurun (Anggrainy et al., 2023).

Pemilihan rasio solvabilitas yang diproksikan dengan *Debt to Equity* (DER) dikarenakan ketidakpastian yang ditimbulkan oleh pandemi memperburuk celah yang ada pada manajemen utang. Banyak perusahaan properti mengalami peningkatan utang karena akibat dari mempertahankan aktivitas operasional selama masa sulit sehingga menjadi krusial yang dapat membatasi fleksibilitas *financial* dan meningkatkan risiko kebangkrutan sehingga rasio solvabilitas menjadi celah untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan untuk memenuhi

kewajiban jangka panjangnya di tengah ketidakpastian ekonomi serta dampak operasional yang signifikan selama masa transisi.

Adanya penerapan kebijakan tersebut menjadikan perusahaan mengambil berbagai keputusan agar dapat terhindar dari kebangkrutan usaha, seperti dengan menerapkan pemutusan hubungan kerja (PHK) menerapkan *work from home* dan penutupan beberapa kantor cabang. Hal ini menjadikan produktivitas perusahaan menurun dan kegiatan perusahaan melambat sehingga mengakibatkan penurunan laba (Hari & Adiputra, 2024). Oleh karena itu apabila perusahaan properti mempertahankan kegiatan operasional dengan menggunakan hutang dapat berdampak buruk hingga terjadinya kebangkrutan.

Penelitian yang dilakukan Jurlinda, et al, (2022) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas yang diprosikan dengan *Return On Asset*. Berbeda dengan penelitian Chandra, et al. (2020) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh negatif serta signifikan terhadap *Return On Asset*. Namun Faujia dan Nurulrahmatia (2024) dalam penelitiannya menyatakan *Debt to Equity Ratio* tidak mempunyai pengaruh signifikan secara parsial terhadap *Return on Assets*.

Permasalahan dalam penelitian ini timbul karena adanya *research gap* yang menunjukkan hasil penelitian yang berbeda-beda dan adanya kondisi yang kontradiktif dengan fakta empiris antara variabel-variabel yang diteliti terhadap profitabilitas yang berakibat pada pemahaman tentang faktor-faktor yang lebih mendalam berpengaruh terhadap profitabilitas sangat terbatas dan memerlukan kajian ulang. Berdasarkan fenomena dan permasalahan serta adanya ketidakstabilan dari hasil yang dilakukan oleh beberapa penelitian sebelumnya

yang berbeda. Kebaruan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti terletak pada penggunaan variabel independen dimana peneliti menggunakan variabel independen efisiensi operasional yang mana umumnya penelitian terdahulu menggunakan variabel likuiditas untuk diteliti bersama dengan variabel independen rasio aktivitas dan tingkat solvabilitas. Selain itu objek penelitian mengambil data dari sektor perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2020-2023. Pada tahun 2020 merupakan tahun awal Indonesia menghadapi pandemi Covid-19 yang berdampak pada perusahaan sektor properti dan tahun 2021-2023 merupakan tahun perusahaan sektor properti mulai bangkit sehingga terdapat perbedaan perolehan laba sebelum dan pasca Covid-19 (Silindung dan Yanti, 2023).

Selanjutnya, fenomena terkait laba perusahaan yang turun yang diikuti oleh penurunan harga saham akibat turunnya kinerja perusahaan dan minat masyarakat terhadap perusahaan properti pada tahun 2020 sampai 2024 awal yang berkaitan erat dengan harga saham, dimana apabila nilai harga saham menurun maka akan berpengaruh kepada kinerja perusahaan yang akan dinilai buruk (Bintari et al., 2024). Akibat pandemi Covid-19 sektor properti ikut merasakan dampaknya, dimana banyak emiten melaporkan penurunan pendapatan serta emiten lainnya melaporkan untung bersih menurun (Astuti dan Alfie, 2021). Di sisi lain, fenomena di periode 2020-2023 sektor properti di Indonesia mengalami fluktuasi yang cukup besar dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti pandemi Covid-19 yang mempengaruhi daya beli masyarakat dan pembiayaan perbankan. Banyak perusahaan properti yang menghadapi kesulitan dalam menghasilkan keuntungan yang stabil.

Tidak hanya itu kasus kecurangan laporan keuangan pada sektor properti yaitu pada PT. Hanson International Tbk terkait manipulasi laporan keuangan perusahaan yang dilakukan sejak tahun 2016. Perseroan menggunakan metode akrual dalam pengakuan pendapatan. Akan tetapi, perseroan tidak mengungkapkan perjanjian pengikatan jual beli kavling siap bangun tersebut (Patriandari, 2024). PT Waskita Karya periode laporan keuangan tahun 2004 sampai tahun 2008 menyajikan laporan keuangannya dengan kondisi kelebihan pencatatan laba bersih sebesar Rp500 miliar. Nilai asset PT. Waskita adalah sebesar 1,6 triliun dan nilai yang diduga digelembungkan oleh manajemen sebesar Rp.400 miliar atau sebesar 0,3% dari nilai asset tersebut (Kurniasari et al., 2024). Berdasarkan kasus keterlambatan pencatatan laporan keuangan dan kecurangan penyampaian laporan keuangan maka dikatakan bahwa pentingnya profitabilitas sebagai alat ukur karena kemampuan perusahaan untuk memperoleh profit yang tinggi dapat menarik investor untuk berinvestasi agar perusahaan dapat memperluas usahanya. Maka dengan profitabilitas yang rendah cenderung mendorong perusahaan untuk melakukan kecurangan laporan keuangan (Annafi dan Yudowati, 2021).

Adanya efisiensi operasional yang baik dapat membantu mengurangi risiko kecurangan laporan keuangan karena efisiensi operasional yang baik dapat mengurangi risiko kesalahan manusia, mempercepat proses pencatatan dan penyusunan laporan keuangan, membantu perusahaan mengalokasikan sumber daya untuk tugas yang lebih strategis, membantu perusahaan menyajikan informasi keuangan dengan tepat waktu dan dalam format yang mudah dipahami, membantu perusahaan meningkatkan akuntabilitas dan transparansi

informasi laporan keuangan, membantu perusahaan menurunkan risiko kecurangan akuntansi dalam penyusunan laporan keuangan (Kamaruddin et al., 2024). Berdasarkan fenomena dan permasalahan maka penulis tertarik untuk melakukan kajian ulang yang lebih dalam dengan judul **Pengaruh Rasio Aktivitas, Efisiensi Operasional, dan Tingkat Solvabilitas Terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka diidentifikasi masalah sebagai berikut:

Tahun 2020 penurunan laba dan untung bersih menurun terjadi pada sektor properti saat menghadapi pandemi Covid-19. Adanya pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan minat beli masyarakat karena properti tidak menjadi fokus atau kebutuhan utama dari masyarakat disaat pandemi. Pada tahun 2021 laba sektor properti meningkat dari tahun 2020 dan pada tahun 2022 kembali naik namun pada tahun 2023 kembali turun. Penyebabnya adanya angka yang tidak stabil sebagian besar disebabkan oleh beban operasional yang tinggi termasuk biaya pemeliharaan dan pengelolaan properti yang meningkat serta pendapatan yang tidak sebanding dengan biaya tersebut.

1.3. Batasan Masalah

Penelitian ini membatasi hanya berfokus pada pengaruh rasio aktivitas, efisiensi operasional, dan tingkat solvabilitas terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023.

Kinerja profitabilitas diukur menggunakan metrik *Return on Assets* (ROA), dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah dan batasan masalah maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh rasio aktivitas terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?
2. Bagaimana pengaruh efisiensi operasional terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?
3. Bagaimana pengaruh tingkat solvabilitas terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?

1.5. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh rasio aktivitas terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh efisiensi operasional terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

3. Untuk menganalisis pengaruh tingkat solvabilitas terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

1.6. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil kajian diharapkan memberikan kontribusi pada manajemen keuangan maupun strategi bisnis dengan menekankan pentingnya evaluasi biaya dan pengelolaan aset selama masa krisis dalam konteks pandemi covid-19. Temuan ini juga dapat digunakan untuk mengembangkan model konseptual yang menggambarkan pengaruh antara pengelolaan aset, evaluasi biaya, manajemen utang dan struktur permodalan, serta profit dalam situasi pandemi serta dapat menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan

2. Manfaat Praktis

Hasil kajian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam pengambilan keputusan strategis dalam pengelolaan aset, efisiensi operasional yang pada akhirnya dapat meningkatkan margin keuntungan dan mengoptimalkan pengeluaran serta struktur permodalan bagi pihak emiten dalam mengembangkan strategi yang lebih efektif dan dapat menjadi panduan bagi perusahaan tentang pentingnya fleksibilitas dan adaptasi untuk membantu perusahaan agar lebih responsif terhadap perubahan permintaan dan kondisi pasar.