

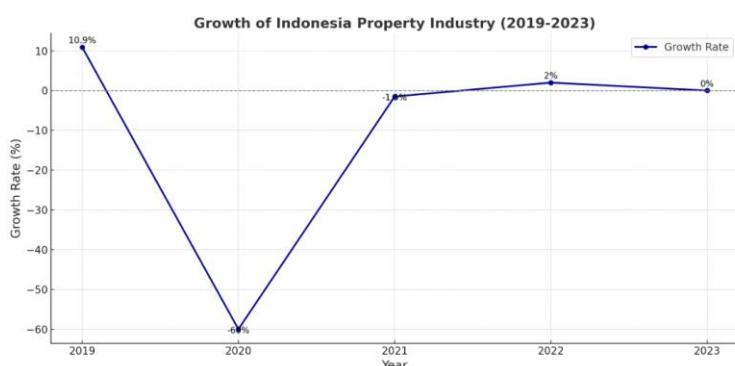
# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi saat ini mendorong terjadinya persaingan yang semakin intens di antara perusahaan-perusahaan. Persaingan ini merupakan fenomena yang tak terhindarkan dan merupakan hal yang wajar dalam dunia bisnis. Sektor *Property & Real Estate* merupakan salah satu bidang perusahaan layanan yang berkonsentrasi pada pertumbuhan dan aktivitas, meliputi kontruksi apartemen, hunian, *shopping center*, perkantoran, dll. (Iliyanis, 2023).

Sektor *Property & Real Estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri *Property & Real Estate* dinilai merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang bangunnya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa, semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang *Property & Real Estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian suatu negara (Hasanah dan Putri, 2018).



Gambar 1.2 Pertumbuhan Industri *Real Estate (Property)*

Data Indonesia *Property Watch* (IPW) menyebutkan Industri *Property* Indonesia anjlok 60% pada kuartal I 2020 disandingkan kenaikan 10,9% tahun 2019, dengan kemerosotan mulai terpandang ketika kuartal II/2020 imbas pandemi Covid-19 yang menekan transaksi dan memerosotkan penjualan property. (Gunawan, 2020).

Penurunan signifikan sektor *property* terjadi karena pandemi Covid-19. Padahal, pada 2019 industri *Property* terbilang berkembang dengan stabil terutama di sektor hunian tapak. Mengetahui Indonesia *Property Watch*, penjualan *Property* merosot 50,1% pada kuartal awal 2020 dikarenakan mobilitas konsumen terganggu dan transaksi tidak bisa sepenuhnya online. CEO IPW, Ali Tranghanda, mengindikasi pembeli ingin memandang *Property* secara fisik sebelum membeli (Gunawan, 2020).

Sementara itu, Warsito (2020) telah melakukan analisis siklus pasar *Property* residensial di masa pandemi Covid-19 dengan *Hodrick-Prescott* (HP) Filter. Sejak 2020, nilai aktual indeks harga *Property* berada di bawah trennya. Rinciannya, pada kuartal I tahun 2021, indeks harga *Property* residensial berada pada nilai 0,3% di bawah indeks harga trennya. Sementara pada akhir 2021, indeks harga *Property* residensial berada 1,5% di bawah indeks harga trennya. Hal tersebut mengindikasikan pada akhir 2021 sebagai fase resesi pasar *Property* residensial Indonesia (Gunawan, 2020).

Setelah menghadapi pandemi yang berat, pasar *Property* mulai kembali menggeliat sejak awal tahun 2022. Bahkan, *Property* mulai dipandang sebagai sektor menjanjikan untuk berinvestasi. Ketua Umum Asosiasi *Real Estate Broker*

Indonesia (AREBI) Lukas Bong menyebut, sudah banyak analisis atau indikator yang mengemukakan bahwa sektor *Property* bertumbuh pada tahun 2022. Meski begitu, pada 2022 masih banyak kendala yang terjadi karena pandemi Covid-19 (Gunawan, 2020). Indeks Harga *Property* Residensial triwulan IV 2022 naik 2% , lebih menonjol dari triwulan sebelumnya (1,94%). Indeks Permintaan *Property* Komersial untuk sewa timbul 5,84%, melonjak dari 2,14% triwulan III (Yulius, 2024).

Pada 2023, sektor *Property* global menunjukkan kinerja yang kurang baik karena pertumbuhan ekonomi yang melambat. Berdasarkan data outlook sejumlah lembaga, seperti IMF dan World Bank, pertumbuhan ekonomi global di 2023 hanya mencapai 3,0%. Kendati demikian, menurut Chief Economist IEI Sunarsip mengindikasi pandemi Covid-19 relatif tidak berimbas pada Sektor *Property* Indonesia sebab pasar *Property* domestik belum terasosiasi dengan pasar global dan korelasi perusahaan lokal dengan offshore masih minim (Yulius, 2024).

Kontribusi industri *Property* sebagai salah satu sektor unggulan untuk menggerakkan perekonomian Indonesia terhadap PDB pada triwulan kedua 2023 tercatat sebesar 9,43% untuk sektor konstruksi dan 2,40% untuk sektor *Real Estate*. Industri *Property* juga turut memberikan *multiplier effect* bagi industri pendukung serta mempengaruhi perkembangan sektor keuangan sekaligus menyerap tenaga kerja secara signifikan (Ekon, 2023).

Profitabilitas sektor *Property* & *Real Estate* yang diestimasi dengan *Return On Asset* merasakan kemerosotan tajam dari rerata 6% pada 2019 menjadi 3% pada 2020 akibat pandemi, kemudian perlahan membaik ke 4% pada 2021, 5% pada

2022, dan kembali ke 6% pada 2023 seiring pemulihan ekonomi dan meningkatnya efisiensi penggunaan aset (Rizky & Azizah, 2025)

Tingkat profitabilitas dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yakni pertumbuhan penjualan, pertumbuhan aset, dan kepemilikan manajerial. Hal tersebut dikarenakan penjualan yang lebih menonjol meningkatkan profitabilitas. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa profitabilitas meningkat seiring dengan penjualan (Karimah, 2023). Selain itu, peningkatan aset bisnis dapat memungkinkan perusahaan untuk memperluas usaha atau memperluas pangsa pasar, yang diharapkan bisa memperbaiki profit (Novitasari et al., 2019). *Output* yang dihasilkan oleh bisnis diharapkan menjadi lebih besar jika pertumbuhan aset diikuti oleh peningkatan hasil operasional. Investor percaya jika pertumbuhan aset ini bisa mengoptimalkan kapabilitas perusahaan dalam mendapatkan profit, sehingga situasi finansial perusahaan menjadi lebih baik dan dana yang dikucurkan oleh pemodal akan melonjak (Ariyasa et al., 2020).

Terakhir, peningkatan profitabilitas perusahaan dapat juga menggunakan struktur kepemilikan manajerial. Dengan kepemilikan ini, manajemen perusahaan dapat meningkatkan keuntungan. Sebagai contoh, Struktur kepemilikan yang dikelola dengan baik dapat membagikan imbas baik mengenai surplus suatu perusahaan. (Surayya dan Kadang, 2020).

Berdirinya perusahaan Sektor *Property* atau *Real Estate* bertujuan untuk memperoleh surplus atau profitabilitas. Bagi perusahaan, rentabilitas sebagai derajat untuk memandang kesan atau tidaknya perusahaan yang dikendalikan dan untuk meyakinkan seorang pemodal untuk berinvestasi dan

menanam saham. Pertumbuhan sektor *Property* di Indonesia memiliki pengaruh signifikan terhadap perekonomian nasional, karena industri ini berinteraksi dengan berbagai sektor lainnya. (Alamsyah, 2022).

Menurut penelitian Djaya & Firdausy (2023) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas perusahaan farmasi yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Kemudian, penelitian Hasanah & Rizky (2020) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh terhadap profitabilitas. Selanjutnya menurut Afiezan (2020) bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap profitabilitas karena seiring bertambahnya penjualan pada suatu perusahaan. perusahaan juga perlu menggunakan biaya atau uang dalam jumlah yang cukup besar pula untuk menunjang penjualan ini sehingga hal ini dapat menyebabkan profit perusahaan berkurang. Selain itu, penelitian oleh Sembiring (2020) juga menyatakan hasil bahwa pertumbuhan penjualan secara parsial memiliki pengaruh yang negatif dan tidak signifikan dalam meningkatkan profitabilitas perusahaan dagang yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Saputra dan Alief (2024), pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas di sektor *Property* dan *Real Estate*. Temuan ini mengindikasikan bahwa meskipun penjualan meningkat, ada faktor lain yang mungkin lebih menentukan profitabilitas dalam industri ini.

Hasil penelitian sebelumnya mengenai pertumbuhan aset oleh Harianja & Nunti (2019), menyatakan bahwa pertumbuhan aset tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Penelitian ini juga didukung dengan hasil penelitian Zulyan (2023)

yang menyatakan bahwa secara parsial pertumbuhan aset yang di proksi oleh *asset growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas yang di proksi oleh ROE. Selain itu, terdapat penelitian yang dilakukan oleh Karlina et al. (2023) yang mengemukakan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *holding company* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017 – 2021. Namun, berbeda dengan hasil penelitian Angraeni & Budiyanti (2024) yang menyatakan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Selain itu, penelitian oleh Wahyuni et al. (2025) menyebutkan pertumbuhan aset berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor *Food and Beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018- 2022. Kemudian, penelitian oleh Yudistira et al. (2021) yang menyatakan bahwa pertumbuhan aset tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019.

Hasil penelitian sebelumnya mengenai kepemilikan manajerial oleh Handayani & Widyawati (2020) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap profitabilitas pada sektor *Properties dan Real Estate*. Hal serupa juga disampaikan dalam penelitian Handayani (2020) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Selain itu, penelitian oleh Hasanah et al. (2020) juga menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh secara negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur sektor barang konsumsi yang terdaftar di BEI periode 2016-2018. Namun, berbeda dengan hasil penelitian Alviani &

Sufyani (2020) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada sektor *Property dan Real Estate*.

Dalam penelitian ini, terlihat bahwa kecenderungan yang hadir merujuk keberadaan *research gap*. *Research gap* ini terjadi akibat variasi anggapan dari literatur sebelumnya mengenai imbas variabel independen mengenai variabel dependen yang tidak konsisten. Dalam studi ini, teridentifikasi fenomena adanya celah penelitian. Celah ini muncul akibat perbedaan pandangan dari penelitian sebelumnya sehubungan imbas variabel independen dengan variabel dependen yang tidak konsisten. Melalui penelitian ini, peneliti berkesempatan untuk menganalisis hasil-hasil yang telah diteliti guna menentukan apakah pengaruh variabel independen terhadap profitabilitas perusahaan bersifat positif atau negatif. Hal ini penting untuk diteliti karena sektor *Property & Real Estate* pada saat ini memiliki tingkat kemajuan dalam perekonomian Indonesia yang berimbang melambung mengenai komponen kehidupan. Serta fenomena dari beberapa perusahaan yang mengalami ketidakstabilan dalam Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Aset, dan kepemilikan manajerial yang berpengaruh terhadap profitabilitas. Dengan ini, penulis mengangkat judul penelitian yaitu **“Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Aset dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Profitabilitas Perusahaan Pada Sektor *Property & Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023?
2. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023?
3. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan aset terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.
3. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023

## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen keuangan, khususnya dalam konteks sektor Property dan *Real Estate*. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur yang ada dengan memberikan wawasan baru tentang hubungan antara pertumbuhan penjualan, pertumbuhan aset, dan kepemilikan manajerial terhadap profitabilitas perusahaan.

### 1.4.2 Manfaat Praktis

#### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan kesempatan bagi penulis untuk memperdalam pemahaman tentang faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas perusahaan, seperti pertumbuhan penjualan, pertumbuhan aset, dan kepemilikan manajerial. Selain itu, penulis dapat meningkatkan keterampilan dalam menganalisis data, menggunakan metode statistik, dan menyusun laporan penelitian ilmiah yang sistematis. Proses ini juga melatih penulis untuk berpikir kritis dan solutif, yang akan berguna dalam dunia kerja maupun studi lanjutan.

#### 2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya untuk mengembangkan studi di bidang yang sama atau sejenis. Data dan hasil penelitian dapat digunakan sebagai perbandingan atau validasi terhadap temuan di sektor lain atau wilayah yang berbeda. Selain itu, penelitian ini juga membuka peluang untuk

mengeksplorasi variabel lain yang mungkin memengaruhi profitabilitas, seperti pengaruh makroekonomi, regulasi pemerintah, atau struktur modal perusahaan.

### 3. Bagi Akademik

Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan dengan menyediakan bukti empiris yang relevan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas perusahaan. Temuan ini dapat digunakan sebagai dasar untuk memperkaya kajian akademik di bidang manajemen keuangan dan strategi bisnis.