

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan rumah merupakan kebutuhan dasar yang tidak terpisahkan dari kehidupan sosial dan ekonomi. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai penunjang kualitas hidup dan stabilitas keluarga. Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang meningkat turut mendorong permintaan hunian serta perkembangan sektor properti dan *real estate* (1).

Sektor properti dan *real estate* memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional karena berkontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan penyerapan tenaga kerja. Sektor ini juga memiliki keterkaitan erat dengan perbankan, konstruksi, jasa keuangan, dan industri bahan bangunan. Kondisi sektor properti dan *real estate* sering dijadikan indikator dinamika dan ketahanan ekonomi nasional (2).

Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa sektor *real estate* berkontribusi sebesar Rp520,70 triliun terhadap PDB nasional pada tahun 2024 dengan pertumbuhan 2,5 persen. Sektor properti menyumbang Rp122,90 triliun atau 7,2 persen dari total realisasi investasi nasional. Dukungan pemerintah melalui program pembangunan perumahan dan insentif fiskal semakin memperkuat peran sektor ini (3).

Keberhasilan sektor properti dan *real estate* tidak hanya diukur dari kontribusi makroekonomi, tetapi juga dari kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan mencerminkan kemampuan manajemen dalam mengelola sumber daya secara efektif dan berkelanjutan. Peningkatan kinerja keuangan berdampak pada kenaikan nilai perusahaan dan kepercayaan investor (4).

Gambaran awal kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* dapat dilihat melalui indikator kinerja operasional berupa penjualan dan laba. Kedua indikator tersebut mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dan laba. Penelitian ini menyajikan data penjualan dan laba perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2022–2024 yang bersumber dari Bursa Efek Indonesia sebagaimana disajikan pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Data Penjualan dan Laba Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*

Tahun	Penjualan (Rp)	Persentase	Laba (Rp)	Persentase
2022	77.431.648.821.640,00	-	9.647.681.013.746,00	-
2023	85.040.644.795.452,00	9,83%	12.196.552.021.254,00	26,42%
2024	85.175.489.307.700,00	0,16%	15.927.112.526.609,00	30,59%

Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2025

Berdasarkan Tabel 1.1, perusahaan sektor properti dan real estate menunjukkan pertumbuhan kinerja yang positif selama periode penelitian. Pertumbuhan laba yang mencapai 26,42% pada tahun 2023 dan 30,59% pada tahun 2024 tercatat lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan penjualan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan tidak hanya mengandalkan peningkatan pendapatan, tetapi juga meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan biaya dan operasional. Fenomena ini mengindikasikan bahwa penilaian kinerja keuangan tidak cukup hanya didasarkan pada besarnya laba

yang diperoleh perusahaan, sehingga diperlukan analisis yang lebih mendalam terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Karakteristik sektor properti dan *real estate* yang padat modal menyebabkan perusahaan membutuhkan dana yang besar untuk mendukung kegiatan operasional dan pengembangan proyek. Besarnya kebutuhan modal tersebut menuntut perusahaan untuk mengelola sumber daya keuangan secara efektif agar mampu memberikan manfaat bagi perusahaan dan pemegang saham. Penilaian kinerja keuangan tidak hanya perlu memperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, tetapi juga kemampuan perusahaan dalam mengelola modal yang digunakan untuk menciptakan nilai(5).

Penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam dalam menilai kinerja keuangan sektor properti dan *real estate*. Sebagian penelitian menemukan nilai EVA yang negatif, sementara nilai MVA menunjukkan persepsi pasar yang relatif baik terhadap perusahaan. Perbedaan temuan tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan penelitian karena sebagian besar penelitian dilakukan sebelum tahun 2022 dan masih banyak menggunakan rasio keuangan tradisional sehingga belum sepenuhnya mencerminkan kondisi pemulihan sektor pascapandemi.

Keterbatasan pengukuran berbasis laba mendorong perlunya pendekatan yang mampu menilai kinerja keuangan secara lebih komprehensif. Penelitian ini menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) untuk mengukur kemampuan

perusahaan dalam menciptakan nilai tambah ekonomi serta nilai tambah pasar bagi pemegang saham (6).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022–2024?
2. Diantara perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022–2024 perusahaan mana yang memiliki kinerja keuangan terbaik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022–2024.
2. Mengidentifikasi dan menentukan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang memiliki kinerja keuangan terbaik selama periode 2022-2024 berdasarkan hasil pengukuran kinerja keuangan yang digunakan dalam penelitian.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian ilmu manajemen keuangan, khususnya dalam memahami konsep dan pengukuran kinerja keuangan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur akademik serta menjadi bahan rujukan dalam penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Manajemen Perusahaan Properti dan *Real Estate*

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kinerja keuangan perusahaan serta efektivitas pengelolaan modal. Informasi yang diperoleh dapat digunakan sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan strategis, khususnya yang berkaitan dengan perencanaan investasi, pengelolaan pendanaan, dan upaya peningkatan nilai perusahaan secara berkelanjutan.

b. Bagi Pemegang Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate*

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan mengenai kondisi dan kinerja keuangan perusahaan, sehingga dapat membantu pemegang saham dalam menilai prospek perusahaan dan tingkat pengembalian investasi. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti dan *real estate*.

c. Bagi Kreditur Perusahaan Properti dan *Real Estate*

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai kemampuan perusahaan dalam mengelola modal dan memenuhi kewajiban keuangannya. Informasi tersebut dapat digunakan oleh kreditur sebagai bahan pertimbangan dalam menilai tingkat risiko serta kelayakan perusahaan dalam memperoleh pendanaan atau fasilitas kredit jangka panjang.

