

BAB IV

DESKRIPSI, PEMBUKTIAN HIPOTESIS, DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Subyek Penelitian

1. Informasi Perusahaan Property dan Real Estate

Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat Nomor. 05/KPTS/BKP4N/1995, property adalah hak atas tanah dan atau bangunan tetap yang dikuasai dan dikembangkan. Sedangkan pengertian industry real estate Menurut peraturan perundang- undangan di Indonesia yang tertuang dalam PDMN Nomor 5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industry real estate. Dalam peraturan ini, yang dimaksud dengan Perusahaan real estate adalah Perusahaan property yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan, dan pengembangan tanah untuk kebutuhan Perusahaan industry, termasuk pariwisata. Produk yang dihasilkan dari industry property dan real estate dapat berupa apartement, perumahan, rumah toko, rumah kantor, Gedung perkantoran, pusat perbelanjaan yang berupa mall, plaza, atau trade center.¹

Objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan menganalisis laporan keuangan tahunan Perusahaan pada periode 2020-2022. Berikut ini adalah gambaran singkat tentang Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Periode 2020-2022, yaitu :

¹ Hendi Rohendi, " Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas dan Aktivitas Terhadap Profitabilitas: Bukti Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, *Indonesian Accounting Literacy Journal*, Vol.2, No.1, (Januari 2022).

a. Jaya Real Property Tbk (JRPT).

PT Jaya Real Property Tbk didirikan pada tanggal 25 Mei 1979 dengan nama PT Bintaro Raya. Kegiatan usaha perseroan meliputi pengembangan perkotaan, termasuk pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, serta penyediaan jasa pendukung. Selain itu, kami melakukan investasi baik secara langsung maupun tidak langsung melalui anak perusahaan atau usaha patungan dengan perusahaan lain. Kegiatan utama perusahaan adalah pembangunan perumahan dan pengelolaan properti di wilayah Jakarta Selatan dan Tangerang. Setelah berkembang, perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 2 Juni 1994 dengan kode nama JRPT. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 13.750.000.000.²

b. Lippo Karawaci Tbk (LPKR).

Lippo Karawaci Tbk didirikan pada tanggal 15 Oktober 1990 dengan nama Tunggal Reksakencana. Kantor pusat Lippo Karawaci terletak di Jalan Boulevard Palem Raya No. 07, Menara Matahari Lantai 22-23 Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten – Indonesia. Ruang lingkup LPKR adalah bidang real estate, pengembangan perkotaan (urban development), pembebasan/ pembelian, pengelolaan, pematangan dan penggalian tanah serta membangun sarana dan prasarana. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia

² “Profil PT Jaya Real Property”, dataindonesia.id, Diakses dari <https://dataindonesia.id/profil-perusahaan/detail/profil-pt-jaya-real-property> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.30 WIB

pada tanggal 28 Jun 1996 dengan kode nama LPKR. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 70.898.018.369.³

c. Agung Podomoro Land Tbk (APLN).

Agung Podomoro Land Tbk didirikan pada tanggal 30 Juli 2004 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Kantor pusat APLN terletak di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470 – Indonesia. Ruang lingkup APLN adalah usaha di bidang real estate, termasuk pembebasan tanah, pengembangan, dan penjualan tanah (baik tanah perumahan ataupun untuk industry) serta penjualan tanah berikut bangunannya. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Nov 2010 dengan kode nama APLN. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 22.699.326.779.⁴

d. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA).

Bekasi Asri Pemula Tbk didirikan tanggal 20 Oktober 1993 dan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004. Kantor pusat Bekasi Asri Pemula Tbk beralamat di Gedung Tomang Tol Lt. 2, Jalan Arjuna Nomor 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11470 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan BAPA adalah dalam bidang real estat, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, agrobisnis, pertambangan dan jasa angkutan. Perusahaan mencatatkan saham

³ “Profil PT Lippo Karawaci”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-lpck/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.35 WIB

⁴ “Profil PT Agung Podomoro Land”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/05/sejarah-dan-profil-singkat-apln/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.40 WIB

pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Jan 2008 dengan kode nama BAPA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 661.784.520.⁵

e. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk didirikan tanggal 24 Agustus 1989 dan mulai beroperasi secara komersial tahun 1989. Kantor pusat Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk berkedudukan di Kawasan Industri MM 2100, Jl. Sumatera , Cikarang Barat, Bekasi 17520 Ruang lingkup kegiatan BEST adalah pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana (pengelolaan kawasan, penyediaan air bersih, pengelolaan air limbah) serta fasilitas pendukung (lapangan golf, coffee shop dan restoran Jepang, dimana seluruh fasilitas tersebut berada di area club house). Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Apr 2012 dengan kode nama BEST. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 9.647.311.150.⁶

f. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)

Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) didirikan 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Kantor pusat Bumi Serpong Damai Tbk terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Jl. Grand Boulevard BSD City, Sampora, Kec. Cisauk, Tangerang, Banten 15345 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan BSDE adalah menjalankan usaha dalam real estat yang dimiliki

⁵ “Profil PT Bekasi Asri Pemula”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/05/sejarah-dan-profil-singkat-bapa/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.45 WIB

⁶ “Profil PT Bekasi Fajar Industrial Estate”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/09/sejarah-dan-profil-singkat-best/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.50 WIB

sendiri ataupun disewa serta atas dasar balas jasa; kawasan industri; konstruksi bangunan dan infrastruktur; penyiapan lahan; instalasi dan pengelolaan air, listrik, transportasi, kebersihan dan keamanan, perdagangan; restoran dan penyediaan makanan keliling; perawatan dan pemeliharaan taman; operasional fasilitas; dan taman bertema atau taman hiburan. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 06 Jun 2008 dengan kode nama BSDE. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 21.171.365.812.⁷

g. Ciputra Development Tbk (CTRA)

Ciputra Development Tbk didirikan 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat Ciputra Development Tbk berlokasi di Ciputra World 1 DBS Bank Tower Lantai 39, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan CTRA adalah aktivitas perusahaan holding, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha tanpa hak opsi aset nonfinansial, lapangan golf, dan sport centre. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 28 Mar 1994 dengan kode nama CTRA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 18.535.695.255.⁸

⁷ “Profil PT Bumi Serpong Damai”, [britama.com](https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bsde/), Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bsde/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.54 WIB

⁸ “Profil PT Ciputra Development Tbk”, [britama.com](https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-ctra/), Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-ctra/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 10.57 WIB

h. Duta Anggada Realty Tbk (DART)

Duta Anggada Realty Tbk didirikan tanggal 30 Desember 1983 dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat Duta Anggada Realty Tbk berlokasi di Plaza Chase Lantai 21, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan DART terutama bergerak di bidang pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan apartemen, perkantoran, pariwisata perhotelan, pusat perbelanjaan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 08 Mei 1990 dengan kode nama DART. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 3.141.390.962.⁹

i. Puradelta Lestari Tbk (DMAS)

Puradelta Lestari Tbk (Deltamas) didirikan tanggal 12 November 1993 dan mulai beroperasi komersial pada tahun 2003. Kantor pusat Puradelta Lestari Tbk berlokasi di Jl. Kali Besar Barat No.8, Kel. Roa Malaka, Kec. Tambora, Jakarta Barat 11230 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan DMAS adalah bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan industri (industrial estate). Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Mei 2015 dengan kode nama DMAS. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 48.198.111.100.¹⁰

⁹ “Profil PT Duta Anggada Realty”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-dart/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.00 WIB

¹⁰ “Profil PT Puradelta Lestari”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2015/05/sejarah-dan-profil-singkat-dmas/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.05 WIB

j. Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA)

Perdana Gapuraprima Tbk didirikan tanggal 21 Mei 1987 dengan nama PT Perdana Gapura Mas dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1994. Kantor pusat Perdana Gapuraprima Tbk terletak di The Bellezza, Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No. 34, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12210 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GPRA bergerak dalam bidang pemborongan bangunan (kontraktor) dengan memborong, melaksanakan, merencanakan serta mengawasi pekerjaan pembangunan rumah-rumah dan gedung-gedung serta real estate termasuk pembangunan perumahan, jual beli bangunan dan hak atas tanahnya. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Okt 2007 dengan kode nama GPRA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 4.276.655.336.¹¹

k. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)

Kawasan Industri Jababeka Tbk didirikan tanggal 12 Januari 1989 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 1989. Kantor pusat Jababeka berdomisili di Menara Batavia, Lantai 25, Jln. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan KIJA meliputi usaha di bidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya, antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam

¹¹ “Profil PT Perdana Gapuraprima”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-gpra/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.08 WIB

menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Jan 1995 dengan kode nama KIJA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 20.824.888.369.¹²

I. Mega Manunggal Property Tbk (MMLP)

Mega Manunggal Property Tbk didirikan tanggal 23 Agustus 2010 dan mulai beroperasi komersial pada bulan April 2012. Kantor pusat MMLP berlokasi di Grha Intirub Lantai 2 Intirub Business Park Jl. Cililitan Besar No. 454 Jakarta Timur 13650 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan MMLP adalah bergerak dalam bidang usaha kontraktor dan pengembangan properti beserta sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang jasa dan perdagangan. Kegiatan usaha utama MMLP adalah bidang usaha penyedia fasilitas logistik, pergudangan dan perkantoran, dengan konsep utama yaitu built-to-suit dengan penyewa tunggal dan standard warehouse building yang disewakan kepada sejumlah penyewa maupun penyewa tunggal. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 12 Jun 2015 dengan kode nama MMLP. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 6.889.134.608.¹³

¹² “Profil PT Kawasan Industri Jababeka”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-kija/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.12 WIB

¹³ “Profil PT Mega Manunggal Property”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2015/06/sejarah-dan-profil-singkat-mmlp/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.16 WIB

m. Metropolitan Land Tbk (MTLA)

Metropolitan Land Tbk (Metland) didirikan tanggal 16 Februari 1994 dan mulai beroperasi secara komersial pada Desember 1994. Kantor pusat Metland beralamat di M Gold Tower, Lantai 15, Jl. KH Noer Ali, Kalimalang, Bekasi, Jawa Barat 17148 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan MTLA terutama meliputi bidang pembangunan perumahan dan konstruksi bangunan serta menyediakan jasa yang terkait dengan hal tersebut. Kegiatan usaha yang dijalankan Metland meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan, hotel, penjualan tanah berikut bangunan rumah dan ruko serta melakukan investasi pada entitas anak. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 20 Jun 2011 dengan kode nama MTLA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 7.655.126.330.¹⁴

n. Pudjiadi Prestige Tbk (PUDP)

Pudjiadi Prestige Tbk didirikan dengan nama PT Pudjiadi Prestige Limited pada tanggal 11 September 1980 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981. Kantor pusat Pudjiadi Prestige Tbk terletak di Jayakarta Tower Lantai 21, Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta Barat, DKI Jakarta 11180 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan PUDP meliputi bidang pembangunan perumahan, perkantoran, dan apartemen. Kegiatan utama PUDP adalah bergerak dalam bidang real estat, kontraktor dan penyewaan ruangan/apartemen. Perusahaan mencatatkan saham

¹⁴ “Profil PT Metropolitan Land”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/09/sejarah-dan-profil-singkat-mtla/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.20 WIB

pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Nov 1994 dengan kode nama PUDP. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 329.560.000.¹⁵

o. Pakuwon Jati Tbk (PWON)

Pakuwon Jati Tbk didirikan tanggal 20 September 1982 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan Mei 1986. Kantor Jakarta Pakuwon terletak di Gandaria 8 Office Tower, Lantai 32, Jl. Sultan Iskandar Muda 8, Jakarta Selatan 12240 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang Pusat perbelanjaan, Pusat perkantoran, Apartemen service, Hotel, dan Real estate. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 09 Okt 1989 dengan kode nama PWON. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 48.159.602.400.¹⁶

p. Natura City Developments Tbk (CITY)

Natura City Developments Tbk (dahulu PT Serpong Karya Cemerlang) didirikan pada tanggal 29 September 2011 dengan nama PT Sumber Jaya Adhiguna. Kantor pusat Natura City Developments Tbk berlokasi di Sentul International Convention Center, SICC Tower, Lt. 3, Jl. Jend. Sudirman No. 1, Sentul City, Bogor 16810 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan CITY adalah bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan real estat, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi. Perusahaan

¹⁵ “Profil PT Pudjiadi Prestige”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-pudp/> pada tanggal 17 Desember 2023 pukul 11.25 WIB

¹⁶ “Profil PT Pakuwon Jati”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-pwon/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.12 WIB

mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 28 Sep 2018 dengan kode nama CITY. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 5.405.188.966.¹⁷

q. Bima Sakti Pertiwi Tbk (PAMG)

Bima Sakti Pertiwi Tbk didirikan pada tanggal 28 April 1980 dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 8 November 2003. Kantor pusat Bima Sakti Pertiwi Tbk berlokasi di Jl. Jend Sudirman, No. 123 B, Kota Tinggi – Pekanbaru Kota, Riau 28112. Ruang lingkup kegiatan PAMG adalah bergerak dalam bidang real estat meliputi real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 05 Jul 2019 dengan kode nama PAMG. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 3.125.000.000.¹⁸

r. Nusantara Almazia Tbk (NZIA)

Nusantara Almazia Tbk didirikan pada tanggal 26 November 2007 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. Kantor pusat Nusantara Almazia Tbk berlokasi di Jl. Raya Citra Kebun Mas Desa Bengle, Kec. Majalaya, Kab. Karawang, Jawa Barat 41351 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan NZIA adalah bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki atau disewa, konstruksi gedung tempat tinggal, konstruksi gedung perkantoran, konstruksi gedung

¹⁷ “Profil PT Natura City Developments”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2018/10/sejarah-dan-profil-singkat-city/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.16 WIB

¹⁸ “Profil PT Bima Sakti Pertiwi”, britama.com, Diakses dari <https://britama.com/index.php/2019/07/sejarah-dan-profil-singkat-pamg/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.20 WIB

perbelanjaan dan aktivitas perusahaan holding. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 25 Sep 2019 dengan kode nama NZIA. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 2.197.540.705.¹⁹

s. Perintis Trinitis Properti Tbk (TRIN)

Perintis Trinitis Properti Tbk didirikan pada tanggal 13 Maret 2009 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. Kantor pusat Perintis Trinitis Properti Tbk berlokasi di Brooklyn Premium Office, JL Sutera Boulevard Kav 22-26, Alam Sutera, Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan 15320 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan TRIN adalah bergerak dalam bidang Real Estat yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa; dan kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal. Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 15 Jan 2020 dengan kode nama TRIN. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 4.373.555.²⁰

t. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)

Alam Sutera Realty Tbk didirikan dengan nama PT Adhihutama Manunggal tanggal 3 November 1993 dan mulai melakukan kegiatan operasional dengan

¹⁹ “Profil PT Nusantara Almazia”, britama.com, Diakses <https://britama.com/index.php/2019/11/sejarah-dan-profil-singkat-nzia/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.26 WIB

²⁰ “Profil PT Perintis Trinitis Properti”, britama.com, Diakses <https://britama.com/index.php/2022/02/sejarah-dan-profil-singkat-trin/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.31 WIB

pembelian tanah dalam tahun 1999. Kantor pusat Alam Sutera Realty Tbk terletak di Wisma Argo Manunggal, Lt. 18, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan ASRI dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan-perumahan, kawasan komersial, kawasan industri, dan pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi serta perhotelan (pengembangan kawasan terpadu). Perusahaan mencatatkan saham pertamanya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Des 2007 dengan kode nama ASRI. Nilai kapitalisasi pasar saham perusahaan sebesar 19.649.411.888.²¹

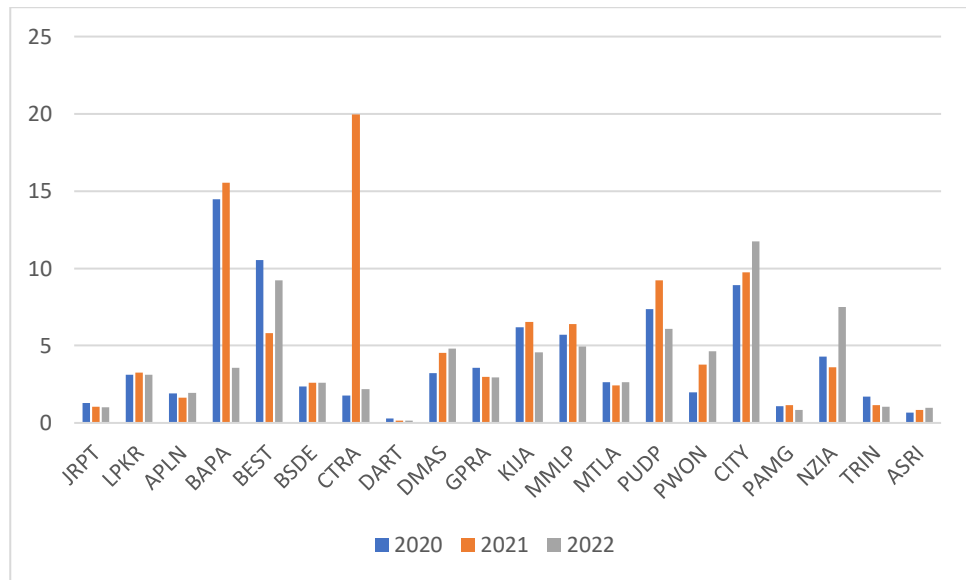
2. Data Variabel Penelitian

Berikut adalah data laporan yang berkaitan dengan data variabel penelitian pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia beserta data laporan keuangan yang berkaitan dengan CR, DAR, Kepemilikan Manajerial, dan ROA periode 2020-2022.

²¹ “Profil PT Alam Sutera Realty”, *britama.com*, Diakses <https://britama.com/index.php/2012/05/sejarah-dan-profil-singkat-asri/> pada tanggal 18 Desember 2023 pukul 10.35 WIB

Gambar 4.1

**Grafik *Current Ratio* (CR) Perusahaan Property dan Real Estate
Periode 2020-2022**

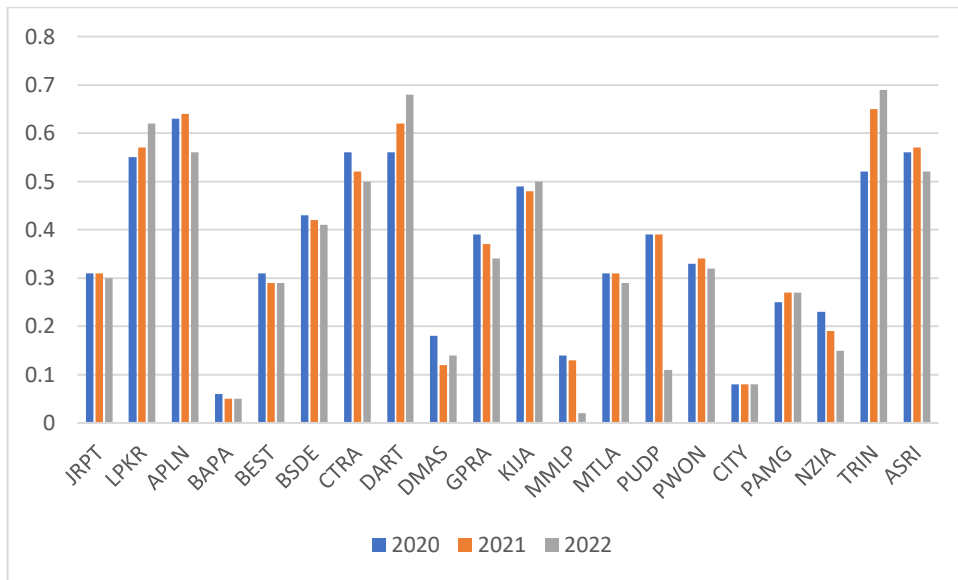


Berdasarkan grafik 4.1, kinerja laporan keuangan yang diukur dengan rasio likuiditas (CR) terhadap ROA pada Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022 mengalami perkembangan yang berfluktuasi. Kinerja keuangan yang diukur dengan rasio likuiditas (CR) yang paling tinggi dari 20 perusahaan tersebut terlihat pada tahun 2021 yaitu PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) sebesar 19,9701 sedangkan CR terendah terlihat pada tahun 2022 yaitu PT. Duta Anggada Realty Tbk (DART) sebesar 0,1428.

Hasil perhitungan kinerja keuangan yang diukur dengan rasio likuiditas (CR) diperoleh dari aktiva lancar dibagi hutang lancar.

Gambar 4.2

Grafik *Debt to Asset Ratio* (DAR) Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2020-2022

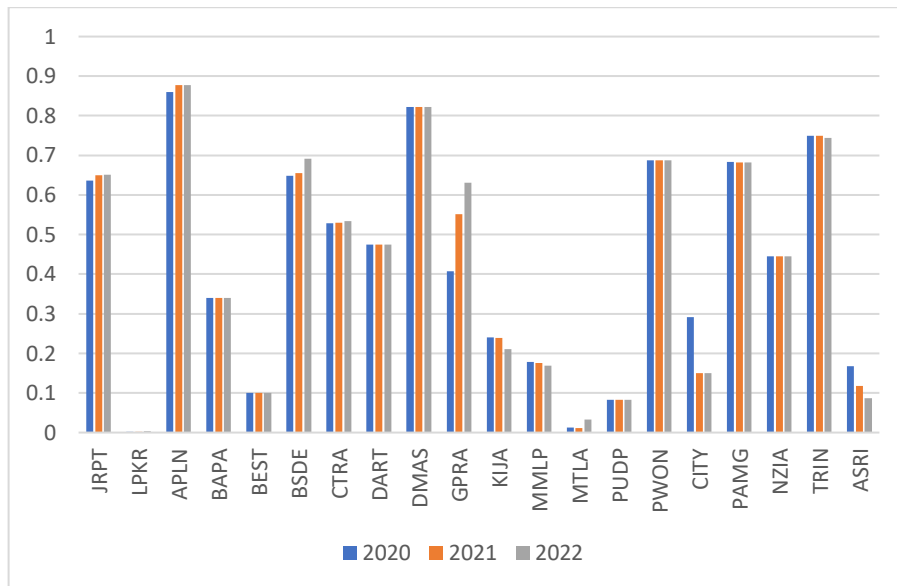


Berdasarkan grafik 4.2, kinerja laporan keuangan yang diukur dengan rasio solvabilitas (DAR) terhadap ROA pada Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022 mengalami perkembangan yang berfluktuasi. Kinerja keuangan yang diukur dengan rasio solvabilitas (DAR) yang paling tinggi dari 20 perusahaan tersebut terlihat pada tahun 2022 yaitu PT. Perintis Trinita Properti Tbk (TRIN) sebesar 0,6908 sedangkan DAR terendah terlihat pada tahun 2022 yaitu PT. Mega Manunggal Property Tbk (MMLP) sebesar 0,0190.

Hasil perhitungan kinerja keuangan yang diukur dengan rasio solvabilitas (DAR) diperoleh dari total hutang dibagi total aset.

Gambar 4.3

Grafik Kepemilikan Manajerial (MAN) Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2020-2022



Berdasarkan grafik 4.3, Kepemilikan manajerial terhadap ROA pada Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022 mengalami perkembangan yang berfluktuasi. Kepemilikan Manajerial yang paling tinggi dari 20 perusahaan tersebut terlihat pada tahun 2022 yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) sebesar 0,8774. sedangkan Kepemilikan Manajerial terendah terlihat pada tahun 2020 yaitu PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yaitu sebesar 0,0016.

Hasil perhitungan Kepemilikan Manajerial diperoleh dari perhitungan jumlah saham yang dimiliki manajemen dibagi dengan total keseluruhan saham atau saham yang beredar.

B. Pembuktian Hipotesis

1. Analisis Deskriptif

Statistik deskriptif memerlukan penggambaran data dalam histogram, yang mencakup nilai rata-rata, deviasi standar, maksimum, dan minimum. Hasil penelitian yang dilakukan secara deskriptif dalam penelitian disajikan pada tabel berikut.

Tabel 4.1

Statistik Deskriptif Data Penelitian

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CR	60	.1429	19.9701	4.366882	4.0125680
DAR	60	.0190	.6909	.357808	.1886725
MAN	60	.0017	.8774	.418634	.2816036
ROA	60	-.1858	.4283	.022090	.0786673
Valid N (listwise)	60				

Berdasarkan tabel 4.1 hasil pengujian statistik deskriptif dengan jumlah sampel 60 laporan keuangan. Variabel CR diketahui memiliki nilai minimum sebesar 0,1429 dan nilai maksimum sebesar 19,9701. Hal ini menunjukkan besarnya CR pada sampel penelitian ini berada diantara 0,1429 sampai 19,9701 dengan rata-rata 4,366882 pada standar deviasi 4,0125680 (dibawah rata-rata), yang artinya CR memiliki tingkat variasi data yang rendah.

Variabel DAR diketahui memiliki nilai minimum sebesar 0,0190 dan nilai maksimum sebesar 0,6909. Hal ini menunjukkan besarnya DAR pada sampel penelitian ini berada diantara 0,0190 sampai 0,6909 dengan rata-rata 0,357808 pada

standar deviasi 0,1886725 (dibawah rata-rata), yang artinya DAR memiliki tingkat variasi data yang rendah.

Variabel MAN diketahui memiliki nilai minimum sebesar 0,0017 dan nilai maksimum sebesar 0,8774. Hal ini menunjukkan besarnya MAN pada sampel penelitian ini berada diantara 0,0017 sampai 0,8774 dengan rata-rata 0,418634 pada standar deviasi 0,2816036 (dibawah rata-rata), yang artinya MAN memiliki tingkat variasi data yang rendah.

Variabel ROA diketahui memiliki nilai minimum sebesar -0,1858 dan nilai maksimum sebesar 0,4283. Hal ini menunjukkan besarnya ROA pada sampel penelitian ini berada diantara -0,1858 sampai 0,4283 dengan rata-rata 0,022090 pada standar deviasi 0,0786673 (diatas rata-rata), yang artinya ROA memiliki tingkat variasi data yang tinggi.

2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Hipotesis penelitian ini diuji dengan menggunakan analisis regresi. Analisis regresi merupakan analisis yang mengetahui pengaruh beberapa variabel independent terhadap suatu variabel dependen. Analisis regresi digunakan untuk menjelaskan hubungan dan besaran variabel independent dan dependen.

Sebelum melakukan analisis regresi, sebaiknya melakukan uji asumsi klasik terlebih dahulu untuk memastikan model dari permasalahan multikolinieritas, heteroskedastisitas, autokorelasi, dan normalitas. Jika semua pengujian tersebut terpenuhi, maka model analitik layak digunakan. Hasil pengujian yang melibatkan persyaratan analisis adalah sebagai berikut :

a. Uji Multikolinieritas

Tujuan dari uji multikolinieritas ini adalah untuk membuktikan atau memverifikasi bahwa suatu variabel independent mempunyai hubungan linier dengan variabel independent lainnya. Untuk memastikan terdapat atau tidaknya gejala multikolinieritas dapat dibuktikan dengan menggunakan *Variance Inflation Factor (VIF)*.

Kriteria pengujiannya yaitu :

- Apabila nilai VIF < 10 dan toleran > 0,1 maka dapat dinyatakan tidak terjadi multikolinieritas.
- Apabila nilai VIF > 10 dan toleran < 0,1 maka dapat dikatakan terjadi multikolinieritas.

Tabel 4.2

Hasil Uji Multikolinieritas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.068	.034		2.007	.050		
CR	-.002	.003	-.102	-.729	.469	.732	1.367
DAR	-.180	.056	-.433	-	.002	.797	1.254
MAN	.065	.035	.232	3.227	.071	.898	1.114

a. Dependent Variable: ROA

Berdasarkan tabel 4.2, hasil uji multikolinieritas dapat dilihat nilai tolerance dari CR yang nilainya lebih besar dari 0,10 yaitu 0,732 dan nilai VIF kurang dari 10,00 yaitu 1,367, maka tidak terdapat multikolinieritas dalam model regresi.

Nilai tolerance dapat dilihat dari DAR yang nilainya lebih besar dari 0,10 yaitu 0,797 dan nilai VIF kurang dari 10,00 yaitu 1,254, maka tidak terdapat multikolinieritas dalam model regresi.

Nilai tolerance dapat dilihat dari Kepemilikan Manajerial yang nilainya lebih besar dari 0,10 yaitu 0,898 dan nilai VIF kurang dari 10,00 yaitu 1,114, maka tidak terdapat multikolinieritas dalam model regresi.

Ketiga variabel independen tidak mengalami multikolinieritas, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini layak untuk digunakan.

b. Uji Heteroskedastisitas

Tujuan dari uji heteroskedastisitas adalah untuk mengetahui apakah variasi residu absolut tetap konsisten di seluruh pengamatan. Untuk mengetahui adanya heteroskedastisitas dapat digunakan Uji Glejser, yaitu :

- Apabila nilai koefisien parameter untuk variable independent memiliki nilai $\text{sig} < 0,05$ maka model regresi tersebut terdapat heteroskedastisitas.
- Apabila nilai koefisien parameter untuk variable independent memiliki nilai $\text{sig} > 0,05$ maka model regresi tersebut tidak terdapat heteroskedastisitas.

Tabel 4.3

Hasil Uji Heteroskedastisitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.086	.025		3.430	.001
CR	-.001	.002	-.046	-.307	.760
DAR	-.082	.041	-.282	-1.980	.053
MAN	-.024	.026	-.123	-.919	.362

a. Dependent Variable: ABSRESID

Berdasarkan tabel 4.3, hasil uji Glejser dapat dilihat bahwa nilai signifikansi dari CR lebih besar dari 0,05 yaitu 0,760, maka tidak terdapat gejala heteroskedastisitas. Nilai signifikansi dari DAR lebih besar dari 0,05 yaitu 0,053, maka tidak terdapat gejala heteroskedastisitas. Nilai signifikansi dari Kepemilikan Manajerial lebih besar dari 0,05 yaitu 0,362, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Ketiga variabel independen tidak mengalami heteroskedastisitas, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini tidak mengandung gejala heteroskedastisitas sehingga layak untuk digunakan.

c. Uji Autokorelasi

Tujuan dari uji autokorelasi yaitu untuk menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada suatu periode (t) dengan periode sebelumnya (t-1). Gejala autokorelasi dapat diketahui dengan menggunakan uji *Durbin-Watson* (D-W). Jika angka $dU < d < 4 - dU$ maka tidak terjadi masalah autokorelasi antar residual.

Tabel 4.4

Hasil Uji Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.444 ^a	.197	.154	.0723453	1.927

Berdasarkan tabel 4.4 diperoleh hasil DW hitung sebesar 1,927. Kemudian dibandingkan nilai ditabel pengambilan Keputusan ada tidaknya autokorelasi berdasarkan tabel Keputusan dalam uji Durbin Watson. Berikut hasilnya

Tabel 4.5

Pengujian Pengambilan Keputusan DW

dU	dL	4-dU	4-dL	DW	Kesimpulan
1,6889	1,4797	2,3111	2,5203	1,927	Tidak Terjadi Autokorelasi

Berdasarkan tabel 4.5, hasil uji autokorelasi dengan nilai Durbin- Watson sebesar 1,927. Nilai tersebut dibandingkan dengan tabel Durbin- Watson (k,n) dimana merupakan jumlah variabel independen yang digunakan yaitu 3 variabel dan n merupakan banyaknya data yang digunakan yaitu sebanyak 60 data. Selanjutnya untuk membuktikan bahwa tidak adanya masalah autokorelasi dengan cara $dU < d < 4 - dU$ atau dapat terlihat dari tabel diatas yaitu $1,6889 < 1,927 < 2,3111$. Hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa model yang digunakan tidak mengandung masalah autokorelasi sehingga model layak digunakan.

d. Uji Normalitas

Tujuan dari Uji Normalitas yaitu untuk melihat apakah suatu data memiliki sebaran normal (berdistribusi normal), jika data berdistribusi normal maka uji hipotesis dapat menggunakan statistika parametrik. Pengujian normalitas dilakukan terhadap nilai *unstandardized* residual dari model regresi dengan menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov* dengan dasar pengambilan keputusan yaitu jika *Asymp-Sig* $\geq \alpha$ yang ditentukan sebesar 5% (0,05) maka dapat dikatakan data berdistribusi normal, dan sebaliknya apabila *Asymp-Sig* $\leq 5\%$ maka data tersebut tidak berdistribusi normal.

Berdasarkan hasil uji normalitas 1 dengan menggunakan Uji *Kolmogorov-Smirnov*, hasil pengolahan data menunjukkan bahwa data tidak berdistribusi normal. Hal ini dicerminkan dari hasil Uji *Kolmogorov-Smirnov* yang menunjukkan *Asymp-Sig. (2-tailed)* dibawah tingkat signifikansi 0,05 yaitu 0,002.

Dari hasil tersebut maka dilakukanlah penyembuhan dengan cara menghilangkan outlier. Metode yang digunakan adalah *likelihood displacement* (LD), metode ini bertujuan untuk mendeteksi adanya outlier dengan cara menghilangkan data yang diduga outlier, berikut Langkah-langkah untuk mendeteksi outlier :

- *Analyze – descriptive statistic – explore – dependent list (X1_CR) – statistic – outlier – continue – display (both) – ok – boxplot pada output SPSS*
- *Analyze – descriptive statistic – explore – dependent list (X2_DAR) – statistic – outlier – continue – display (both) – ok – boxplot pada output SPSS*

- *Analyze – descriptive statistic – explore – dependent list (X3_Kepemilikan Manajerial) – statistic – outlier – continue – display (both) – ok – boxplot pada output SPSS*
- *Analyze – descriptive statistic – explore – dependent list (Y_ROA) – statistic – outlier – continue – display (both) – ok – boxplot pada output SPSS*
- Hilangkan data yang memiliki tanda (*) pada boxplot
- Data yang digunakan sebanyak 60
- *Analyze – regression – linier – statistic – plot – save (unstandardized)*
- *Analyze – nonparamatic testa - legacy dilaogs – 1- sample K-S – test variable list : unstandardized residual 2*

Tabel 4.6

Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		58
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	-.0080946
	Std. Deviation	.04832326
Most Extreme Differences	Absolute	.068
	Positive	.052
	Negative	-.068
Test Statistic		.068
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. This is a lower bound of the true significance.

Berdasarkan hasil uji normalitas 2 dengan menggunakan Uji *Kolmogorov-Smirnov*, hasil pengolahan data menunjukkan bahwa data berdistribusi normal, dengan cara menghilangkan data yang diduga outlier. Data yang diduga outlier merupakan data pada PT. Puradelta Lestari Tbk pada tahun 2022 dan PT. Nusantara Almazia Tbk pada tahun 2022. Hal ini dicerminkan dari hasil Uji *Kolmogorov-Smirnov* yang menunjukkan *Asymp-Sig.(2-tailed)* diatas tingkat signifikansi 0,05 yaitu sebesar 0,200. Hal ini menunjukkan bahwa data berdistribusi normal.

3. Hasil Uji Hipotesis

a. Uji Analisis Regresi Linear Berganda

Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Dengan menggunakan regresi berganda diketahui bahwa variabel independen mempengaruhi variabel dependen. Hasil uji analisis regresi ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 4.7

Hasil Uji Analisis Regresi

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
	B	Std. Error	Beta	t	
1 (Constant)	.068	.034		2.007	.050
CR	-.002	.003	-.102	-.729	.469
DAR	-.180	.056	-.433	-3.227	.002
MAN	.065	.035	.232	1.839	.071

a. Dependent Variable: ROA

Berdasarkan tabel 4.7, maka diperoleh model analisis regresi sebagai berikut:

$$\text{ROA} = 0,068 + -0,002 \text{ CR} + -0,180 \text{ DAR} + 0,065 \text{ MAN} + \varepsilon$$

- a. Nilai konstanta (α) bernilai positif sebesar 0,068. Tanda positif menunjukkan adanya pengaruh searah antara variabel independen dan dependen. Hal ini menunjukkan bahwa jika semua variabel independent meliputi Likuiditas CR (X1), Solvabilitas DAR (X2), dan Kepemilikan Manajerial (X3) tidak mengalami perubahan, maka nilai ROA adalah 0,068.
- b. Nilai koefisien regresi pada variabel CR yaitu sebesar -0,002. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel CR dengan ROA. Hal ini berarti apabila variabel CR mengalami kenaikan sebesar 1%, maka ROA akan mengalami penurunan sebesar 0,002. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya tetap konstan.
- c. Nilai koefisien regresi pada variabel DAR yaitu sebesar -0,180. Nilai tersebut menunjukkan pengaruh negatif (berlawanan arah) antara variabel DAR dengan ROA. Hal ini berarti apabila variabel DAR mengalami kenaikan sebesar 1%, maka ROA akan mengalami penurunan sebesar 0,180. Dengan asumsi bahwa variabel lainnya tetap konstan.
- d. Nilai koefisien regresi pada variabel Kepemilikan Manajerial yaitu sebesar 0,065. Hal ini menunjukkan jika Kepemilikan Manajerial mengalami kenaikan 1% maka ROA akan naik sebesar 0,065 dengan asumsi variabel independent lainnya dianggap konstan.

b. Hasil Uji Parsial (Uji t)

Uji ini dilakukan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel independen mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen. Pengujian ini dilakukan dengan tingkat kepercayaan 16,4 dan ketentuan sebagai berikut:

- a) Jika tingkat signifikansi lebih besar dari 5% (0,05) atau $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ dan atau $-t \text{ hitung} > -t \text{ tabel}$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.
- b) Jika tingkat signifikansi lebih kecil dari 5% (0,05) atau $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ dan atau $-t \text{ hitung} < -t \text{ tabel}$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 4.7, maka pengujian CR, DAR, dan Kepemilikan Manajerial terhadap ROA dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Likuiditas (CR)

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 4.7 dapat dilihat bahwa CR memiliki nilai koefisien -0,002 dan $t \text{ hitung}$ sebesar -0,729 > nilai $t \text{ tabel}$ -2,0003. Sementara tingkat signifikansi lebih besar daripada tingkat signifikansi yang telah ditetapkan yaitu (0,469 > 0,05), maka dapat disimpulkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{01} diterima dan H_{a1} ditolak.

b. Solvabilitas (DAR)

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 4.7 dapat dilihat bahwa DAR memiliki nilai koefisien -0,180 dan $t \text{ hitung}$ sebesar -3,227 < nilai $t \text{ tabel}$ -2,0003. Sementara tingkat signifikansi lebih kecil daripada tingkat signifikansi yang telah ditetapkan yaitu (0,002 < 0,05), maka dapat disimpulkan bahwa solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas. Perusahaan Property dan Real Estate yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{02} ditolak dan H_{a2} diterima.

c. Kepemilikan Manajerial

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 4.7 dapat dilihat bahwa Kepemilikan Manajerial memiliki nilai koefisien 0,065 dan t hitung sebesar 1,839 < nilai t tabel 2,0003. Sementara tingkat signifikansi lebih besar daripada Tingkat signifikan yang telah ditetapkan yaitu ($0,071 > 0,05$), maka dapat disimpulkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap profitabilitas Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{03} diterima dan H_{a3} ditolak.

c. Hasil Uji Simultan (Uji F)

Uji F dilakukan untuk menguji kelayakan model regresi. Uji ini dapat tercermin dari nilai uji F. Nilai uji F penelitian ini menggunakan taraf signifikansi 5% (0,05). Jika nilai signifikansi $F > 0,05$ maka model regresi tidak memenuhi syarat model kebutuhan *goodness of fit model*. Sebaliknya jika $F < 0,05$ maka model memenuhi syarat kualitas model. Hasil uji F pada penelitian ini ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 4.8

Hasil Uji F

		ANOVA ^a				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.072	3	.024	4.587	.006 ^b
	Residual	.293	56	.005		
	Total	.365	59			

- a. Dependent Variable: ROA
- b. Predictors: (Constant), KM, DAR, CR

Berdasarkan tabel 4.8 dapat dilihat pengaruh simultan variabel independen yaitu Likuiditas (CR), Solvabilitas (DAR), dan Kepemilikan Manajerial terhadap variabel dependen yaitu Profitabilitas (ROA). Berdasarkan hasil uji simultan diperoleh nilai F hitung $4,587 >$ nilai F tabel $3,159$ dengan tingkat signifikansi $0,006$. Berdasarkan nilai signifikansi yang lebih kecil dari $0,05$ maka dapat disimpulkan bahwa Likuiditas (CR), Solvabilitas (DAR), dan Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Profitabilitas (ROA).

4. Hasil Koefisien Determinasi (*Adjusted R²*)

Koefisien determinasi (R^2) pada hakikatnya mengukur derajat kemampuan suatu model dalam menjelaskan variasi variabel terikat. Koefisien determinasi berkisar antara 0 sampai 1. Semakin tinggi nilai koefisien determinasi maka semakin baik variabel independen dalam menjelaskan perilaku variabel dependen. Batas nilai R^2 adalah $0 \leq R^2 \leq 1$ sehingga apabila R^2 sama dengan nol (0) berarti variabel tidak bebas tidak dapat dijelaskan oleh variabel bebas secara serempak, sedangkan bila R^2 sama dengan 1 berarti variabel bebas dapat menjelaskan variabel tidak bebas secara serempak. Hasil dari uji koefisien determinasi sebagai berikut :

Tabel 4.9

Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.444 ^a	.197	.154	.0723453

a. Predictors: (Constant), KM, DAR, CR

b. Dependent Variable: ROA

Hasil uji koefisien determinasi dalam penelitian ini memperoleh nilai *R Square* sebesar 0,197. Hal tersebut menjelaskan bahwa variabel independen dapat menjelaskan variabel dari variabel dependen 19,7% sedangkan sisanya sebesar 80,3% dijelaskan oleh variabel lain di luar variabel penelitian.

C. Pembahasan

1. Pengaruh Secara Parsial

a) Pengaruh Likuiditas (CR) terhadap Profitabilitas (ROA)

Likuiditas merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendek secara tepat waktu. Jumlah aktiva lancar pada saat tertentu akan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang akan segera jatuh tempo. Penelitian ini menggunakan CR sebagai proksi dari likuiditas.

Hasil analisis regresi untuk variabel CR (*Current Ratio*) diketahui bahwa koefisien regresi bernilai -0,002. Hasil uji t hitung sebesar -1,729 > nilai t tabel -2,0003 dengan tingkat signifikansi lebih besar daripada tingkat signifikansi yang telah ditetapkan yaitu (0,469 > 0,05), maka dapat disimpulkan bahwa likuiditas

tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{01} diterima dan H_{a1} ditolak.

Dalam hal ini berarti likuiditas (*current ratio*) sebagai variabel bebas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA). Kasmir, menyebutkan bahwa rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek.²² Nilai likuiditas yang terlalu tinggi berdampak kurang baik terhadap *earning power* karena adanya *idle cash* atau menunjukkan kelebihan modal kerja yang dibutuhkan, kelebihan ini akan menurunkan kesempatan memperoleh keuntungan.²³

Emiten di sektor property dan real estate telah menjadi korban pandemi COVID-19, yang mengakibatkan penurunan pendapatan, penurunan laba, dan pengetatan likuiditas. Dilihat dari pendapatan pada kuartal pertama yang mengalami penurunan pendapatan mencapai 10% dari periode tahun lalu. Memasuki kuartal kedua Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) mulai diterapkan, yang menyebabkan berkurangnya permintaan akan perumahan baru dan ditutupnya gerai dan tenant di mall, yang semakin membebani kinerja keuangan para emiten disektor properti dan real estate.²⁴

²² Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*. (Jakarta: Edisi Pertama. Cetakan Keduabelas. PT Raja Grafindo Persada, 2019), hlm. 129.

²³ Muhammad Sholeh, Neny Tri Indrianasari, dan Moh.Hudi Setyobakti, "Pengaruh Likuiditas dan Solvabilitas Terhadap Profitabilitas (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018)", *Journal of Accounting*, Vol.3, No.4, (Juni 2021), hlm. 192

²⁴ <https://www.cnbcindonesia.com>, diakses pada tanggal 03 Juni 2024, pukul 10.45.

Lembaga pemeringkat utang seperti Fitch menyoroti beberapa emiten dalam sektor property dalam negeri, salah satunya PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang paling rentan terhadap penurunan penjualan rumah. LPKR memiliki arus kas yang memadai untuk 12 bulan ke depan. Namun likuiditas berpotensi tertekan jika tidak ada perubahan yang signifikan dari sisi penjualan. Tidak hanya itu, ada juga beberapa emiten dalam sektor property dan real estate ini yang mengalami penurunan penjualan rumah, yakni PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI).²⁵

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Linda Sulistiana yang menyatakan bahwa variabel likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Sebab, likuiditas yang tinggi belum tentu menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi bagi suatu perusahaan. Hal ini karena aset likuid yang tersedia seringkali berupa uang tunai dalam jumlah besar atau persediaan dalam jumlah besar, dan piutang dalam jumlah besar, sehingga dana tersebut tampak menganggur sehingga berdampak pada kemampuan usaha kecil dalam memperoleh keuntungan pengaruh.²⁶

b) Pengaruh Solvabilitas (DAR) terhadap Profitabilitas (ROA)

Solvabilitas adalah rasio yang dapat mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban perusahaan yang meliputi hutang

²⁵ Fitch, Lembaga Pemeringkat Utang, dikutip dari wawancara yang dilakukan CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20200720124206-17-173958/lampu-kuning-emiten-properti-kala-pandemi-tahan-berapa-lama/2>, diakses pada tanggal 09 Juni 2024, pukul 12.00.

²⁶ Linda Sulistiana, "Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas Dan Aktivitas Terhadap Profitabilitas Perusahaan Property And Real Estate", *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, Vol.9, No. 8 (2020)

jangka pendek maupun hutang jangka panjang baik yang masih berjalan maupun dalam keadaan telah likuidasi. Penelitian ini menggunakan DAR sebagai proksi dari solvabilitas.

Hasil analisis regresi untuk variabel DAR (*Debt to Asset Ratio*) diketahui bahwa koefisien regresi bernilai -0,180. Hasil t hitung sebesar $-3,227 < \text{nilai } t \text{ tabel } -2,0003$. dengan tingkat signifikansi lebih kecil daripada tingkat signifikansi yang telah ditetapkan yaitu ($0,002 < 0,05$), maka dapat disimpulkan bahwa solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{02} ditolak dan H_{a2} diterima.

Solvabilitas digunakan untuk mengukur seberapa besarkah modal perusahaan didanai sumber dana berupa hutang. Jika solvabilitas perusahaan semakin besar maka akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan, dan sebaliknya jika perusahaan semakin sedikit menggunakan solvabilitasnya maka profitabilitasnya akan meningkat. Semakin besar rasio ini (begitu juga beban utang), hal ini akan berdampak pada profitabilitas perusahaan, karena sebagian aset perusahaan digunakan untuk membayar bunga yang semakin besar, dan menyebabkan perolehan laba menurun.

Kinerja sektor property dan real estate ini sangat terdampak oleh pandemi COVID-19 yang ditandainya dengan menurunnya sejumlah indikator keuangan korporasi. Berdasarkan data BI, rasio solvabilitas dari korporasi-korporasi property di Bursa Efek Indonesia memperlihatkan terdapat peningkatan rasio utang terhadap asset. Kenaikan rasio utang ini terjadi karena komitmen utang telah terealisasi, di

sisi lain ekuitas dan aset tidak mengalami peningkatan bahkan justru menurun seiring dengan menurunnya penjualan dan laba (CNBC Indonesia).²⁷

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Mei Candra Mahardika yang menyatakan bahwa solvabilitas berpengaruh terhadap profitabilitas. Solvabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Semakin tinggi solvabilitas maka semakin banyak hutang yang digunakan perusahaan. Menggunakan utang yang tinggi akan meningkatkan keuntungan tetapi utang yang tinggi juga akan meningkatkan risiko. Nilai rasio aktivitas yang positif berarti semakin meningkat solvabilitas maka profitabilitas akan meningkat dan sebaliknya.²⁸

c) Pengaruh Kepemilikan Manajerial (MAN) terhadap Profitabilitas (ROA)

Kepemilikan Manajerial adalah kepemilikan saham yang dimiliki pihak manajemen perusahaan yang dapat diukur melalui persentase perbandingan antara saham milik manajemen dengan jumlah saham milik perusahaan yang beredar. Dengan adanya kepemilikan manajerial, maka manajemen memiliki peran ganda yaitu sebagai pengelola perusahaan dan juga sebagai pemegang saham. Sebagai pemegang saham, manajer akan bertindak memaksimalkan kinerja perusahaan sehingga sesuai dengan tujuan Perusahaan. Penelitian ini menggunakan MAN sebagai proksi dari Kepemilikan Manajerial.

²⁷ <https://www.cnbcindonesia.com>, diakses pada tanggal 03 Juni 2024, pukul 10.45.

²⁸ Mei Candra Mahardika, "Pengaruh Solvabilitas Dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Indeks Saham Syariah Indonesia", (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016)

Hasil analisis regresi untuk variabel kepemilikan manajerial diketahui bahwa koefisien regresi bernilai 0,065. Hasil t hitung sebesar $1,839 < \text{nilai } t \text{ tabel } 2,0003$ dengan tingkat signifikansi lebih besar daripada Tingkat signifikan yang telah ditetapkan yaitu ($0,071 > 0,05$), maka dapat disimpulkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Dengan kata lain H_{03} diterima dan H_{a3} ditolak.

Besar kecilnya kepemilikan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Keadaan ini menunjukkan bahwa kinerja manajemen tidak terpengaruh oleh keterlibatan manajemen mengenai kepemilikan saham. Manajemen akan tetap beroperasi sesuai keinginan pemegang saham, meski mereka tidak memiliki lembar saham perseroan. Hal ini sesuai dengan pandangan teori stewardship yang menyatakan bahwa manusia pada dasarnya dikaruniai kecerdasan dan hati nurani, serta bertindak sesuai dengan itu. Teori Stewardship adalah teori yang menggambarkan situasi di mana manajer tidak termotivasi oleh tujuan pribadi tetapi fokus pada tujuan hasil yang paling penting untuk kepentingan organisasi. Teori ini didasarkan pada psikologi dan sosiologi dan bertujuan untuk memotivasi manajer agar bertindak sesuai dengan keinginan kliennya.²⁹ Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Dinda Yuliana Handayani yang

²⁹ Sri Ayem dan Alit Prabowo, "Peran Profitabilitas Dalam Memediasi Pengaruh Kepemilikan Manajerial Terhadap Corporate Value (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2018)", *Jurnal bina akuntansi*, (Januari 2021), Vol 8 No.1, Hlm.78

menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.³⁰

2. Pengaruh Secara Simultan

Profitabilitas menggambarkan kinerja suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba dapat mewakili status perusahaan di masa depan. Profitabilitas memberikan gambaran yang membantu investor dalam mengambil keputusan investasi.

Berdasarkan hasil analisa data pengujian hipotesis yang dilakukan dalam penelitian ini, setelah dilakukan uji F pada tabel 4.8, nilai F hitung 4,587 > nilai F tabel 3,159 dengan tingkat signifikansi 0,006. Berdasarkan nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa Likuiditas (CR), Solvabilitas (DAR), dan Kepemilikan Manajerial secara simultan berpengaruh terhadap Profitabilitas (ROA).

Berdasarkan uji koefisien determinasi dalam penelitian ini memperoleh nilai *R Square* sebesar 0,197, menunjukkan bahwa model regresi pada variabel profitabilitas (ROA) dapat dipengaruhi oleh likuiditas, solvabilitas dan kepemilikan manajerial sebesar 19,7%. Sedangkan sisanya sebesar 80,3% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model regresi ini, yaitu: a). Rasio Aktivitas, b). Pertumbuhan penjualan, c). Firm Size (ukuran Perusahaan), d). Struktur modal. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas.

³⁰ Dinda Yuliana Handayani dan Dini Widyawati, "Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Leverage, Dan Firm Size Terhadap Profitabilitas Perusahaan", *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, Vol. 9, No. 6, (November 2020).