

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian nasional Indonesia. Namun, pandemi COVID-19 yang melanda dunia sejak awal tahun 2020 memberikan dampak signifikan terhadap berbagai aspek kehidupan, terutama perekonomian. Pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami perlambatan drastis dari 5,02% pada tahun 2019 menjadi 2,97% pada tahun 2020, disertai peningkatan angka pengangguran dari 5,28% menjadi 7,07% dalam periode yang sama (Melati,W, P, 2023).

Dampak ini juga dirasakan oleh sektor properti dan *real estate* yang mengalami penurunan kinerja keuangan secara signifikan selama periode 2019-2023. Properti adalah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, sedangkan *real estate* merupakan industri pembangunan dan pengelolaan properti seperti perumahan, kantor, dan pusat perbelanjaan (Romation, 2020). Pada tahun 2019, sektor properti dan *real estate* mencatat peningkatan laba sebesar 32,3%, namun pada tahun 2020 mengalami kerugian sebesar -2,2% akibat pandemi. Selanjutnya, laba kembali meningkat pada tahun 2021 dan 2022 masing-masing sebesar 22,0% dan 24,3%, didorong oleh aktivitas ekonomi dan penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR). Meski demikian, pada tahun 2023 laba kembali menurun menjadi 23,6% (Arifana dkk, 2025:2). Pada triwulan kedua 2023, terdapat peningkatan permintaan pada properti berukuran besar dan properti sewa, yang didukung oleh kebijakan pemerintah seperti Loan to Value (LTV) 100% dan pembangunan kota hijau serta ibu kota negara baru (IKN) yang

berkonsep ramah lingkungan (Airlangga, 2023). Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), sektor *real estat* menyumbang Rp520,7 triliun terhadap produk domestik bruto (PDB) Indonesia dengan pertumbuhan sebesar 2,5 persen sepanjang tahun 2024. Pertumbuhan ini meningkat dibandingkan dua tahun sebelumnya yang mengalami perlambatan. Selain itu, pasar *real estat* Indonesia diproyeksikan terus berkembang, dengan nilai pasar yang diperkirakan mencapai US\$68,55 miliar pada 2024 dan diperkirakan menembus US\$90,96 miliar pada tahun 2030 (Putri, 2025).

Sektor properti dan *real estate* merupakan investasi jangka panjang yang menguntungkan. Meskipun sempat mengalami penurunan akibat pandemi, data menunjukkan adanya pemulihan dan peningkatan permintaan menjadi salah satu faktor utama yang mendorong pertumbuhan sektor ini. Oleh karena itu, perusahaan properti dan *real estate* sangat dibutuhkan keberadaannya dan memiliki potensi menjadi perusahaan yang menguntungkan (*profitable*) dengan begitu perusahaan properti dan *real estate* menjadi pusat perhatian *stakeholder* (manajemen, investor, karyawan, pemegang saham, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan).

Salah satu indikator penting yang menjadi perhatian *stakeholder* adalah *Earning Per Share*. *Earning Per Share* merupakan metrik utama yang menunjukkan profitabilitas perusahaan per saham. Hal ini penting bagi investor karena *Earning Per Share* yang meningkat menunjukkan kinerja perusahaan yang baik, yang mengarah pada peningkatan permintaan saham dan potensi dividen atau keuntungan modal yang lebih tinggi. *Earning Per Share* dihitung berdasarkan pendapatan perusahaan dan merupakan faktor penting dalam

menentukan pembayaran dividen serta peningkatan nilai saham dimasa yang akan datang (Alfisah dan Kurniaty, 2021:60). Pertumbuhan laba per lembar tersebut dapat dilihat sebagai prospek perusahaan dimasa yang akan datang sehingga akan mempengaruhi keputusan investor dalam berinvestasi. Pada umumnya pemegang saham dan calon investor akan tertarik pada *Earning Per Share*, karena menggambarkan jumlah uang yang diperoleh setiap lembar saham dan *Earning Per Share* yang besar menjadi indikator keberhasilan dari emite.

Melihat semakin meningkatnya persaingan bisnis di era industrialisasi saat ini seiring dengan perkembangan perekonomian mengakibatkan adanya tuntutan bagi perusahaan untuk dapat tetap bersaing dan bertahan. Kemampuan suatu perusahaan untuk dapat bersaing sangat ditentukan oleh kinerja perusahaan dan dapat dilihat dari hasil analisis laporan keuangan.

Analisis laporan keuangan merupakan teknik yang banyak digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan keuangan dengan cara memeriksa hubungan antara bagian item laporan keuangan. Analisis ini membantu mengidentifikasi kondisi dan tren penting yang mungkin tidak mudah dideteksi dengan mempelajari masing-masing komponen laporan keuangan. Rasio dapat mengungkapkan penyimpangan dengan membandingkan rasio keuangan saat ini dengan rasio dari tahun-tahun sebelumnya, sehingga memberikan wawasan tentang kesehatan keuangan perusahaan (Andriyani, 2023:344). Rasio keuangan dapat digunakan untuk mengukur keefektifan dan keefisienan dari aktivitas perusahaan sehingga dapat memprediksi pertumbuhan laba di masa yang akan datang. Rasio yang digunakan adalah *Return On Assets*, *Return On*

Equity, Debt To Assets Ratio, Debt To Equity Ratio, Current Ratio, dan Total Asset Turnover.

Return on Assets merupakan rasio perbandingan menggunakan sumber perusahaan seperti aset, modal dan hasil penjualan perusahaan. Pengembalian aset yang besar memberikan informasi terkait perusahaan meningkatkan penjualannya, maka laba bersih per saham juga meningkat selama periode tertentu. Ketika suatu perusahaan mampu mencari keuntungan melalui aset yang dimiliki perusahaan maka perusahaan juga mampu meningkatkan laba sehingga dapat mempengaruhi laba per saham setiap tahunnya, dan investor akan semakin percaya diri dalam mengelola asetnya (Singalingging et al., 2021:192). Berdasarkan penelitian Singalingging et al (2021:197), Ardinindya et al (2022:499), Riawan (2020:49), Septiana (2020:232), Wiliam dkk (2025:71), Larasati et al (2020:47) *Return on Assets* berpengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*. Sedangkan penelitian Putri et al (2022:237), Akhyar dkk (2023:279) *Return On Assets* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*.

Return On Equity adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menunjukkan efisiensi perusahaan dalam mengelola ekuitas yang dimiliki untuk menghasilkan laba. Tingginya nilai *Return On Equity* menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik. Ketika suatu perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik, harga saham akan naik (Jaya, 2024:3). Berdasarkan penelitian Anwar et al (2020:329) *Return On Equity* berpengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*. Sedangkan menurut Putri et al

(2022:237) *Return On Equity* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*.

Debt to Assets Ratio adalah sebuah rasio yang dapat dilakukan untuk mengukur porsi dari penggunaan aset dalam penjaminan kewajiban secara keseluruhan. *Debt to Assets Ratio* merupakan rasio utang untuk mengukur tingkat perbandingan antara total aktiva dengan total utang. Hasil *Debt to Assets Ratio* ini menjelaskan apabila terjadi rasio yang tinggi maka akan terjadi pendanaan utang yang semakin meningkat dan perusahaan mengalami kesulitan dalam mendapatkan pinjaman (Ardinindya et al., 2022:495). Berdasarkan penelitian Putri et al (2022:237), Ardinindya et al (2022:499) *Debt To Assets Ratio* memiliki pengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*. Sebaliknya pada penelitian Ariyanto dan Mubarak (2019:6), Wiliam dkk (2025:71) *Earning Per Share* tidak berpengaruh terhadap *Debt To Assets Ratio*.

Debt to Equity Ratio merupakan pembagian utang dan modal yang digunakan untuk mengetahui besar hutang yang dikeluarkan oleh perusahaan. *Debt to Equity Ratio* membuktikan bahwa semakin besar hutang yang dipergunakan dalam membiayai perusahaan juga memberikan resiko yang tinggi bagi perusahaan jika tidak sanggup membayar utangnya (Singalingging et al., 2021:191). Menurut penelitian Anwar et al (2020:329), Wiliam dkk (2025:71), Akhyar dkk (2023:279), Siahaan et al (2021:405), Larasati et al (2020:47) *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif terkait pengaruh *Earning Per Share* sedangkan penelitian Putri et al (2022:237), Dewi (2021:149), Sigalingging et al (2021:197), Riawan (2020:49) *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Earning Per Share*.

Current Ratio yang besar, baik untuk kreditor jangka pendek. Perusahaan yang mampu membayar kembali kewajiban finansialnya dalam jangka pendek maka semakin mudah untuk mendapatkan pembiayaan dari kreditor sehingga keuntungan perusahaan meningkat (Singalingging et al., 2021:191). Berdasarkan penelitian Putri et al (2022:237), Ardinindya et al (2022:499) *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *Earning Per Share*. Sedangkan penelitian Dewi (2021:149), Anwar et al (2020:329), Sigalingging et al (2021:197) *Current Ratio* tidak berpengaruh positif terkait pengaruh *Earning Per Share*.

Total Asset Turnover mengukur seberapa efektif perusahaan menggunakan seluruh asetnya untuk menghasilkan penjualan. Peningkatan rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan aset sehingga berpotensi meningkatkan laba bersih dan pendapatan (Singalingging et al., 2021:192). Berdasarkan penelitian Putri et al (2022:237), Dewi (2021:149) *Total Asset Turnover* berdampak positif terhadap *Earning Per Share*. Sedangkan pada penelitian Ariyanto dan Mubarak (2019:6) menyatakan *Total Asset Turnover* tidak berdampak positif terhadap *Earning Per Share*.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti akan fokus pada **“Pengaruh *Return On Assets, Return On Equity, Debt To Assets Ratio, Debt To Equity Ratio, Current Ratio, dan Total Assets Turn Over Terhadap Earning Per Share Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023*”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah rasio *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio*, dan *Total Assets Turnover* berpengaruh secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023?
2. Apakah rasio *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio*, dan *Total Assets Turnover* berpengaruh secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023?
3. Apakah variabel manakah yang berpengaruh dominan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui pengaruh rasio *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio*, dan *Total Assets Turn Over* secara simultan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.
 - b. Mengetahui pengaruh rasio *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio*, dan *Total Assets Turn Over* secara parsial terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.

- c. Mengetahui variabel yang berpengaruh dominan terhadap *Earning Per Share* pada perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.

2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini memberikan pengetahuan dan wawasan terkait pengaruh rasio profitabilitas, solvabilitas, liquiditas, dan aktivitas terhadap *Earning Per Share* perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat dalam mengevaluasi kinerja keuangan perusahaan dengan menganalisis pengaruh rasio profitabilitas, solvabilitas, liquiditas, dan aktivitas terhadap *Earning Per Share* perusahaan properti dan *real estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

c. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur akademik di perpustakaan Widya Karya Malang serta peneliti selanjutnya yang mengambil topik yang sama.

d. Bagi Investor

Dapat memberikan informasi penting mengenai pengaruh rasio keuangan *Return On Assets*, *Return On Equity*, *Debt To Assets Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio* , dan *Total Assets Turn Over*

terhadap *Earning Per Share* yang mencerminkan tingkat pengembalian investasi.