

ANALISIS DESKRIPTIF KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA

Anisa Rahma Nurhasanah¹, Nur Fadhillah Syifa², Naina Aprillia Syafitri³, Maisye Angelina Sumiok⁴, Tiara Keysha Septiani P⁵
Manajemen, Universitas Indonesia Membangun, Bandung
E-mail: *maisyeangelina@student.inaba.ac.id⁴

ABSTRAK

Kinerja keuangan merupakan indikator penting untuk menilai kesehatan dan keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya. Pada sektor properti, analisis ini krusial karena karakteristik industri yang padat modal dan sensitif terhadap kondisi ekonomi makro. Artikel ini bertujuan untuk mendeskripsikan kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2023–2025 melalui pendekatan analisis rasio keuangan. Metode yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan dari 4 perusahaan sampel (BSDE, CTRA, PWON, dan APLN) yang dipilih melalui *purposive sampling*. Analisis dilakukan menggunakan empat indikator utama: Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), dan Total Asset Turnover (TATO). Hasil analisis deskriptif menunjukkan nilai rata-rata CR sebesar 165% yang mengindikasikan tingkat likuiditas yang aman. Rata-rata DER berada pada angka 0,85 kali, menunjukkan struktur modal yang sehat karena pendanaan utang masih berada di bawah total ekuitas. Namun demikian, rata-rata ROA hanya tercatat sebesar 3,5%, mencerminkan tantangan dalam optimalisasi profitabilitas. Sementara itu, rata-rata TATO sebesar 0,28 kali memperlihatkan rendahnya efisiensi pemanfaatan total aset dalam menciptakan penjualan akibat siklus bisnis properti yang panjang. Temuan ini diharapkan dapat menjadi referensi strategis bagi manajemen perusahaan dalam mengevaluasi efisiensi operasional serta bagi investor dalam mengambil keputusan investasi di sektor properti Indonesia.

Kata kunci

Analisis Deskriptif, Bursa Efek Indonesia, Kinerja Keuangan, Perusahaan Properti, Rasio Keuangan

ABSTRACT

Financial performance is a crucial indicator for assessing a company's health and success in managing its resources. In the property sector, this analysis is crucial due to the industry's capital-intensive nature and sensitivity to macroeconomic conditions. This article aims to describe the financial performance of property companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2023–2025 period through a financial ratio analysis approach. The method used is quantitative descriptive, utilizing secondary data in the form of annual financial reports from four sample companies (BSDE, CTRA, PWON, and APLN) selected through purposive sampling. The analysis was conducted using four main indicators: Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), and Total Asset Turnover (TATO). The descriptive analysis results show an average CR value of 165%, indicating a safe level of liquidity. The average DER is 0.85 times, indicating a healthy capital structure because debt funding is still below total equity. However, the average ROA is only recorded at 3.5%, reflecting challenges in optimizing profitability. Meanwhile, the average TATO of 0.28 times indicates low total asset utilization efficiency in generating sales due to the long property business cycle. This finding is expected to serve as a strategic reference for company management in evaluating operational efficiency and for investors in making investment decisions in the Indonesian property sector.

Keywords

Descriptive Analysis, Indonesia Stock Exchange, Financial Performance, Property Companies, Financial Ratios

1. PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti di Indonesia menunjukkan peran yang sangat penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Industri properti tidak hanya berkontribusi terhadap pembangunan infrastruktur dan penyediaan hunian, tetapi juga memiliki keterkaitan yang erat dengan sektor konstruksi, perbankan, perdagangan, dan industri manufaktur. Pertumbuhan sektor properti dapat menciptakan lapangan kerja yang luas serta meningkatkan aktivitas ekonomi di berbagai daerah. Oleh karena itu, kondisi dan kinerja perusahaan properti menjadi salah satu indikator yang sering digunakan untuk melihat perkembangan ekonomi suatu negara. Semakin baik kinerja sektor properti, semakin besar pula kontribusinya terhadap perekonomian nasional.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perusahaan sektor properti memerlukan modal yang besar dan pengelolaan sumber daya yang efektif. Besarnya kebutuhan modal tersebut menyebabkan perusahaan harus mampu mengelola aset, utang, dan ekuitas secara optimal agar dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal. Kinerja keuangan menjadi salah satu alat ukur yang digunakan untuk mengetahui tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki. Melalui analisis kinerja keuangan, pihak manajemen dapat mengevaluasi kondisi perusahaan serta menentukan strategi yang tepat untuk meningkatkan daya saing. Selain itu, investor juga menggunakan informasi kinerja keuangan sebagai dasar dalam mengambil keputusan investasi.

Kinerja keuangan perusahaan dapat dianalisis menggunakan berbagai rasio keuangan, seperti rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan aktivitas. Rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya baik jangka pendek maupun panjang. Rasio profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, sedangkan rasio aktivitas menunjukkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan aset yang dimiliki. Keempat rasio tersebut memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi keuangan perusahaan.

Dalam beberapa tahun terakhir, sektor properti di Indonesia menghadapi berbagai tantangan yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Kondisi ekonomi global yang tidak stabil, perubahan tingkat inflasi, kenaikan suku bunga, serta perubahan daya beli masyarakat menjadi faktor yang memengaruhi permintaan properti. Selain itu, perubahan kebijakan pemerintah terkait sektor perumahan dan pembangunan juga turut memengaruhi aktivitas bisnis perusahaan properti. Kondisi tersebut menyebabkan kinerja keuangan perusahaan sektor properti mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam untuk memahami kondisi keuangan perusahaan secara lebih komprehensif.

Perusahaan sektor properti memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan sektor lainnya karena membutuhkan investasi jangka panjang dengan nilai yang relatif besar. Siklus bisnis pada industri properti juga cenderung lebih panjang mulai dari tahap perencanaan, pembangunan, pemasaran, hingga penjualan produk properti. Kondisi tersebut menyebabkan perusahaan harus memiliki kemampuan pengelolaan keuangan yang baik agar dapat menjaga keberlangsungan operasional perusahaan. Ketidakseimbangan dalam pengelolaan keuangan dapat menyebabkan terganggunya arus kas dan menurunkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya.

Oleh karena itu, evaluasi kinerja keuangan menjadi aspek yang sangat penting bagi perusahaan properti.

Perubahan kondisi ekonomi makro juga memberikan pengaruh yang signifikan terhadap perkembangan sektor properti di Indonesia. Tingkat inflasi yang tinggi dapat meningkatkan biaya pembangunan proyek properti sehingga berdampak pada peningkatan harga jual. Selain itu, kenaikan tingkat suku bunga kredit perbankan dapat mengurangi minat masyarakat untuk membeli properti melalui fasilitas kredit. Ketika permintaan properti menurun, perusahaan akan menghadapi risiko penurunan pendapatan dan laba. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan properti harus mampu menjaga kondisi keuangannya agar tetap stabil dalam menghadapi berbagai perubahan lingkungan bisnis.

Penelitian mengenai kinerja keuangan perusahaan sektor properti telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Namun, sebagian besar penelitian terdahulu lebih berfokus pada pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham, nilai perusahaan, return saham, maupun keputusan investasi. Penelitian sebelumnya juga lebih banyak menggunakan metode regresi dan analisis pengaruh antarvariabel. Sementara itu, penelitian yang secara khusus mengkaji kinerja keuangan perusahaan sektor properti melalui pendekatan deskriptif masih relatif terbatas. Kondisi tersebut menunjukkan adanya *research gap* yang perlu dikaji lebih lanjut. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai kondisi kinerja keuangan perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini penting dilakukan karena sektor properti merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki kontribusi besar terhadap perekonomian Indonesia. Informasi mengenai kondisi kinerja keuangan perusahaan sektor properti sangat dibutuhkan oleh investor, kreditor, manajemen perusahaan, maupun pemerintah. Bagi investor, informasi tersebut dapat digunakan untuk menilai tingkat risiko dan potensi keuntungan investasi. Bagi manajemen, hasil penelitian dapat menjadi bahan evaluasi dalam menyusun strategi perusahaan. Sementara itu, bagi pemerintah, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam merumuskan kebijakan yang mendukung pertumbuhan sektor properti.

Berdasarkan uraian tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mendeskripsikan kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan aktivitas. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai kondisi keuangan perusahaan secara menyeluruh. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen keuangan. Hasil penelitian juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif untuk memberikan gambaran sistematis mengenai kinerja keuangan perusahaan tanpa melakukan uji pengaruh antarvariabel. Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar secara resmi di Bursa Efek Indonesia.

Teknik pemilihan sampel dilakukan melalui *purposive sampling* dengan kriteria: (1) Perusahaan properti yang konsisten terdaftar di BEI periode 2023–2025; dan (2)

Menerbitkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit secara lengkap selama periode pengamatan. Berdasarkan kriteria tersebut, diperoleh 4 perusahaan sebagai sampel penelitian, yaitu:

1. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)
2. PT Ciputra Development Tbk (CTRA)
3. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)
4. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa angka-angka rasio keuangan yang bersumber dari laporan keuangan tahunan yang diunduh melalui situs resmi BEI (www.idx.co.id). Metode pengumpulan data menggunakan metode dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan analisis statistik deskriptif dengan menghitung nilai minimum, maksimum, serta rata-rata (*mean*) dari masing-masing indikator rasio keuangan (CR, DER, ROA, TATO) untuk mendeskripsikan kondisi finansial sampel selama rentang tahun 2023–2025.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pengumpulan data sekunder yang dilakukan terhadap laporan keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), dan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) selama periode 2023 hingga 2025, diperoleh hasil perhitungan statistik deskriptif sebagai berikut:

Tabel 1. Hasil Rasio Keuangan Periode 2023-2025

Rasio Keuangan	Nilai Minimum	Nilai Maksimum	Nilai Rata-rata (<i>Mean</i>)
<i>Current Ratio</i> (CR)	115%	210%	165%
<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	0,45 kali	1,40 kali	0,85 kali
<i>Return on Assets</i> (ROA)	0,80%	6,50%	3,50%
<i>Total Asset Turnover</i> (TATO)	0,15 kali	0,42 kali	0,28 kali

3.1 Analisis Likuiditas melalui *Current Ratio* (CR)

Berdasarkan Tabel 4.1, hasil analisis deskriptif menunjukkan nilai rata-rata *Current Ratio* (CR) dari perusahaan sektor properti sampel adalah sebesar 165%. Nilai minimum tercatat sebesar 115% dan nilai maksimum mencapai 210%. Nilai rata-rata sebesar 165% mengindikasikan bahwa secara umum perusahaan properti yang diteliti memiliki kondisi likuiditas yang aman. Artinya, untuk setiap Rp1,00 kewajiban jangka pendek yang jatuh tempo, perusahaan memiliki aset lancar sebesar Rp1,65 sebagai penjaminnya.

Kondisi likuiditas yang berada di atas 100% ini memberikan sinyal positif kepada kreditor jangka pendek bahwa risiko gagal bayar (*default risk*) perusahaan sampel tergolong rendah. BSDE dan PWON tercatat konsisten memiliki CR yang tinggi karena cadangan kas mereka yang kuat dari hasil penjualan unit properti berulang (*recurring income*) seperti mal dan perkantoran sewahan.

3.2 Analisis Solvabilitas melalui *Debt to Equity Ratio* (DER)

Rasio solvabilitas yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan nilai rata-rata sebesar 0,85 kali, dengan nilai minimum 0,45 kali dan nilai maksimum 1,40 kali. Nilai rata-rata *mean* yang berada di bawah angka 1,00 kali (0,85 kali)

membuktikan bahwa struktur permodalan perusahaan properti sampel masih didominasi oleh modal sendiri (ekuitas) dibandingkan pendanaan yang berasal dari utang pihak ketiga.

Hal ini mencerminkan pengelolaan risiko keuangan yang cukup konservatif dan hati-hati dari pihak manajemen dalam menghadapi fluktuasi suku bunga perbankan nasional selama periode 2023–2025. Perusahaan seperti CTRA mampu menjaga DER tetap stabil di kisaran 0,70 kali, sedangkan APLN memiliki nilai DER tertinggi mendekati 1,40 kali karena beban utang obligasi dan pinjaman proyek yang masih berjalan. Rendahnya rata-rata DER secara industri memberikan sinyal keamanan bagi investor jangka panjang menurut perspektif teori sinyal.

3.3 Analisis Profitabilitas melalui *Return on Assets* (ROA)

Hasil analisis deskriptif untuk rasio profitabilitas menunjukkan kinerja yang kurang optimal. Nilai rata-rata *Return on Assets* (ROA) hanya mencapai 3,50%, dengan sebaran nilai terendah (minimum) sebesar 0,80% dan nilai tertinggi (maksimum) sebesar 6,50%. Angka rata-rata yang relatif kecil ini (3,50%) mengindikasikan rendahnya daya laba yang dihasilkan dari total pemanfaatan aset perusahaan.

Faktor utama yang menyebabkan rendahnya profitabilitas ini adalah tingginya beban bunga pinjaman serta penurunan daya beli masyarakat terhadap sektor properti kelas menengah ke atas akibat pengetatan kebijakan moneter dan inflasi bahan baku bangunan. Meskipun pendapatan dari penjualan rumah (*marketing sales*) tetap berjalan, margin laba bersih tertekan oleh biaya operasional yang besar, sehingga kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai tambah bagi *stakeholder* belum berjalan maksimal sesuai dengan ekspektasi teori *stakeholder*.

3.4 Analisis Aktivitas melalui *Total Asset Turnover* (TATO)

Indikator terakhir yaitu *Total Asset Turnover* (TATO) mencatatkan nilai rata-rata yang sangat rendah yaitu sebesar 0,28 kali, dengan nilai minimum 0,15 kali dan nilai maksimum 0,42 kali. Nilai rata-rata 0,28 kali berarti dalam satu tahun, total penjualan yang dihasilkan perusahaan hanya mampu mencakup sekitar 28% dari total nilai keseluruhan aset yang dimiliki perusahaan.

Rendahnya nilai TATO ini sangat wajar terjadi pada sektor properti dan real estate disebabkan oleh karakteristik bawaan industrinya yang memiliki perputaran persediaan yang sangat lambat. Proses pembebasan lahan, pembangunan infrastruktur, hingga pemasaran gedung memerlukan waktu tahunan (*multi-years*). Oleh karena itu, aset berupa tanah (*landbank*) dan bangunan dalam penyelesaian seringkali tertahan lama sebelum dapat diakui sebagai pendapatan penjualan, yang berdampak pada rendahnya rasio efisiensi aktivitas secara keseluruhan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis deskriptif terhadap kinerja keuangan empat perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2023–2025, dapat ditarik beberapa kesimpulan utama:

1. Sektor properti menunjukkan tingkat likuiditas yang memadai, dengan nilai rata-rata *Current Ratio* (CR) sebesar 165%, menandakan perusahaan memiliki kemampuan yang baik untuk mendanai kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu.
2. Struktur modal perusahaan berada dalam kategori sehat, ditunjukkan oleh nilai rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar 0,85 kali yang berarti pendanaan

operasional masih bertumpu pada kekuatan ekuitas internal dibanding utang luar.

3. Tingkat profitabilitas dan efisiensi aktivitas masih menjadi tantangan utama, yang ditandai dengan rendahnya rata-rata nilai *Return on Assets* (ROA) sebesar 3,50% serta lambatnya perputaran aset (*Total Asset Turnover/TATO*) yang hanya mencapai 0,28 kali akibat karakteristik perputaran proyek properti yang memakan waktu panjang.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Desnia, D., Muffti, W. & Rizal, M., 2026. Analisis Rasio Keuangan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2024. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Bisnis*, 4(1), pp. 63–72.
- Jaenudin, J., Firmansyah, A., Andriansyah, Z. & Nofryanti, N., 2023. Analisis Rasio Keuangan BUMN dan Swasta Sektor Properti dan Real Estate. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 11(2).
- Alanta, N., Jakaria, Husin, C.F., Vega, E.C., Dwiyani, K.L., Ananta, N.C., Wijaya Putra, R. & Nober, S.C.P., 2025. Analisis Perbandingan Rasio Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Saat dan Setelah Pandemi COVID-19. *Journal of Social and Economics Research*, 7(1).
- Silmi, A.M., Suhendro & Dewi, R.R., 2026. Determinan Kinerja Keuangan Ditinjau dari Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Kontemporer (JAKK)*, 9(1).
- Azmy, A. & Lestari, A., 2019. Analisis Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Properti di Indonesia. *JRMSI – Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 10(1).
- Aris & Jalari, M., 2019. Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *EKA CIDA*, 4(1).