

PENGARUH PEMBIAYAAN BERBASIS UTANG TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE

Naela Khusnatussalwa^{1*}, Amin Tohari², Badrus Zaman³

^{1),2),3)} Universitas Nusantara PGRI Kediri, Jl. KH. Ahmad Dahlan No.76, Kec. Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur

Naelwa26@gmail.com*

Informasi Artikel

Tanggal Masuk : 24/6/2025

Tanggal Revisi : 2/7/2025

Tanggal Diterima : 7/7/2025

Abstract

The purpose of this study is to examine how debt-based financing (DER, DAR, and ICR) affects business profitability in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange from 2022 to 2024. A quantitative descriptive method is used. The novelty of this research lies in analyzing the impact of debt-based financing on the profitability of property and real estate companies using the latest data and the 2024–2025 market context. This study employs independent and dependent variables. The analysis is conducted using classical assumption tests, multiple linear regression, coefficient of determination, and hypothesis testing, all supported by IBM SPSS statistical software. The focus of this research is the latest post-pandemic period (2022–2024), which has changed property revenue recognition and introduced the new variable Interest Coverage Ratio (ICR), which has been rarely studied before. The results show that debt to asset ratio, debt to equity ratio, and interest coverage ratio partially and simultaneously affect the profitability of the real estate and property industry.

Keywords: DAR, DER, ICR, ROA, Property

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat bagaimana pengaruh pembiayaan berbasis utang (DER, DAR, dan ICR) terhadap profitabilitas bisnis di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2022 hingga 2024. Metode deskriptif kuantitatif digunakan. Kebaruan pada penelitian ini terletak pada analisis pengaruh pembiayaan berbasis utang terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate dengan data terkini dan konteks pasar 2024-2025. Studi ini menggunakan variabel independen dan dependen. Analisis dilakukan dengan menggunakan uji asumsi klasik, regresi linear berganda, koefisien determinasi, dan uji hipotesis, semua yang dibantu oleh program statistik IBM SPSS. Fokus penelitian ini adalah periode pasca-pandemi terbaru (2022–2024), yang mengubah pengakuan pendapatan properti dan memasukkan variabel baru Interest Coverage Ratio (ICR) yang belum banyak diteliti sebelumnya. Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa rasio utang ke aset, rasio utang ke ekuitas, dan rasio lindung nilai mempengaruhi profitabilitas industri real estate dan properti secara parsial dan penuh

Kata Kunci: DAR, DER, ICR, ROA, Properti

PENDAHULUAN

Mengingat persaingan yang ketat dalam sektor properti dan real estate, semua perusahaan—termasuk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)—harus terus meningkatkan kinerjanya untuk mencapai tujuannya [1]. Investasi properti, yang biasanya berjangka panjang dan diharapkan tumbuh seiring dengan pembangunan ekonomi, dianggap sebagai salah satu investasi yang menawarkan potensi keuntungan yang pasti bagi investor [2]. Hal ini disebabkan oleh ketersediaan tanah tetap stabil, dan permintaan tempat tinggal, taman, dan perkantoran terus meningkat, sementara harga tanah dan bangunan cenderung naik [3]. Seiring dengan peningkatan pembangunan nasional, khususnya di bidang infrastruktur, sektor properti dan real estat pun terdorong untuk tumbuh lebih cepat. Akibatnya, perusahaan dituntut untuk terus berinovasi dan menerapkan strategi manajerial yang tepat agar mampu mempertahankan eksistensinya. Dalam hal ini, evaluasi terhadap fungsi-fungsi manajemen menjadi langkah penting agar perusahaan tetap kompetitif dan dapat berkembang di tengah persaingan yang ketat [4]

Suatu perusahaan memerlukan modal untuk menjalankan kegiatan operasionalnya. Modal tersebut dapat bersumber dari dana sendiri maupun sumber eksternal [5]. Umumnya, perusahaan memanfaatkan utang jangka panjang untuk membiayai aset yang mendukung kegiatannya, seperti membangun fasilitas atau membeli tanah yang dapat membantu perkembangan perusahaan [6]. Untuk memenuhi kebutuhan modal yang tinggi seperti aktiva lancar, utang biasanya digunakan. Perusahaan yang memiliki modal yang cukup dituntut untuk melakukan ekspansi, yang seringkali membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan tambahan dana. Selain itu, beban

bunga yang dikeluarkan oleh perusahaan biasanya melebihi modal yang tersedia [7]. Dalam penelitian ini, Return on Assets (ROA) digunakan sebagai indikator profitabilitas, yang mencerminkan seberapa efektif aset menghasilkan laba bersih. Berikut ini dibahas tren pertumbuhan laba di antara perusahaan properti dan real estate dari tahun 2022 hingga 2024.

Pemilihan perusahaan di subsektor properti dan real estate karena memerlukan modal yang cukup besar untuk mendukung operasi bisnis properti, sehingga perusahaan cenderung menggunakan utang [8]. Sebagian orang menginvestasikan uang mereka dengan membeli properti seperti rumah, tanah, dan bangunan untuk tempat tinggal, perkantoran perhotelan, pusat perbelanjaan, dan investasi lainnya [9].

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pembiayaan berbasis utang terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti dan real estate, mengingat peran penting struktur modal dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan. Fenomena yang relevan adalah tingginya ketergantungan perusahaan properti pada pembiayaan utang sebagai sumber modal, yang berpotensi memengaruhi tingkat profitabilitas melalui berbagai mekanisme keuangan [10]. Dalam konteks ini, profitabilitas menjadi indikator utama keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya dan kewajiban keuangannya secara efisien.

Penelitian sebelumnya telah mengeksplorasi hubungan antara pembiayaan utang dan profitabilitas dalam industri properti dan real estat. Studi Widya, khususnya, mengungkapkan bahwa utang jangka pendek dan jangka panjang memiliki dampak positif dan signifikan terhadap profitabilitas bisnis properti. Sebaliknya, penelitian lain menunjukkan bahwa rasio utang dapat memengaruhi profitabilitas secara negatif, terutama mengingat standar akuntansi baru yang memengaruhi pengakuan pendapatan dan kewajiban perusahaan. Selain itu, berbagai penelitian menggunakan rasio leverage dan profitabilitas yang berbeda, yang sering kali menghasilkan hasil yang tidak konsisten. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengatasi kesenjangan ini dengan memeriksa pengaruh pembiayaan berbasis utang melalui pendekatan rasio leverage yang lebih komprehensif dan dengan memperhitungkan perkembangan terbaru di sektor properti dan real estat. Ini akan memberikan kontribusi pemahaman yang lebih bernuansa dan relevan bagi literatur akademis dan aspek praktis manajemen keuangan perusahaan.

METODE

Penelitian kuantitatif deskriptif biasanya mengukur tingkat variabel dalam suatu populasi atau sampel, pengukuran tingkat variabel dalam populasi atau sampel membentuk fondasi, sementara eksplorasi hubungan—korelasi dan asosiasi—mengungkapkan bagaimana variabel-variabel ini saling terkait. Investigasi ini meneliti sekelompok sembilan puluh empat perusahaan dalam sektor properti dan real estat, yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2022 hingga 2024. Dari kumpulan yang lebih luas ini, tiga puluh empat perusahaan dipilih secara sengaja, dengan menggunakan purposive sampling untuk menentukan unit analisis. Data menjalani analisis yang ketat melalui pengujian asumsi klasik, regresi linier berganda, koefisien determinasi, dan evaluasi hipotesis. Semua pemrosesan dilakukan dengan menggunakan IBM SPSS Statistics, memastikan pendekatan sistematis untuk mengungkap pola dan wawasan dalam informasi yang dikumpulkan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Uji Asumsi Klasik

Uji normalitas menunjukkan bahwa titik-titik data tersebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arahnya, yang merupakan hasil yang baik karena memenuhi salah satu asumsi utama dalam analisis regresi. Akibatnya, model regresi memenuhi asumsi normalitas. Namun, analisis statistik mengungkapkan bahwa nilai-p (signifikansi asimtotik) untuk uji Kolmogorov-Smirnov adalah 0,009, yang menunjukkan bahwa data asli tidak mengikuti distribusi normal ($p < 0,05$). Untuk mengatasi hal ini, data ditransformasikan menggunakan metode akar kuadrat (SQRT), yang menghasilkan signifikansi asimtotik (2-tailed) sebesar 0,128, yang lebih besar dari 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa, setelah transformasi, data yang digunakan dalam penelitian ini terdistribusi normal.

Dalam uji autokorelasi, statistik Durbin-Watson (DW) adalah 2,026. Nilai kritis atas (du) adalah 3,98, dan nilai kritis bawah (dU) adalah 1,7345, jadi $4 - du$ sama dengan 2,2655. Karena nilai DW berada di antara dU dan $4 - du$, asumsi autokorelasi telah terpenuhi. Dalam uji heteroskedastisitas, titik-titik plot sebaran didistribusikan secara acak, tidak membentuk pola yang jelas, dan tersebar di atas dan di bawah nol, yang mendukung asumsi bahwa heteroskedastisitas tidak ada.

Uji Hipotesis

Tabel 1. Hasil Uji T

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2.691	.310		8.677	.000
DAR	-1.127	1.239	-.211	-.910	.365
DER	-.441	.714	-.144	-.618	.538
ICR	.006	.002	.242	2.578	.011

Tabel 2. Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16.272	3	5.424	8.830	.000 ^b
	Residual	57.745	94	.614		
	Total	74.017	97			

a. Dependent Variable: ROA

b. Predictors: (Constant), ICR, DAR, DER

Pengaruh Debt to Assets Ratio (DAR) Terhadap Profitabilitas

Hasil pengujian data menunjukkan bahwa debt to asset ratio (DAR) tidak berpengaruh signifikan terhadap Return on Assets (ROA) perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2022 sampai dengan tahun 2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel DAR memiliki hubungan terbalik dengan profitabilitas, dengan nilai hitung sebesar -0,910 lebih kecil dari nilai kritis 1,98498 dan tingkat signifikansi sebesar 0,365 melebihi ambang batas 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa variabel DAR memiliki tren negatif. Hal ini dapat terjadi karena perusahaan-perusahaan tersebut menggunakan utang untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Akibatnya, DAR yang lebih tinggi dapat berdampak negatif terhadap profitabilitas karena adanya beban bunga yang terkait dengan pinjaman, yang mengurangi laba secara keseluruhan. Beberapa penelitian menyajikan pendapat yang berbeda tentang bagaimana debt to asset ratio (DAR) memengaruhi profitabilitas dalam sektor properti dan real estate. Secara umum, DAR mencerminkan proporsi aset perusahaan yang dibiayai melalui utang; dengan demikian, DAR yang lebih tinggi menunjukkan ketergantungan yang lebih besar pada utang dalam struktur modal perusahaan. Namun, penelitian terhadap perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa DAR tidak secara signifikan memengaruhi profitabilitas yang diukur dengan ROA. Ini berarti bahwa kapasitas perusahaan untuk menghasilkan laba tidak secara langsung dipengaruhi oleh tingkat utangnya. Oleh karena itu, perusahaan dalam industri ini dapat mengelola tingkat utangnya secara efektif tanpa mengorbankan profitabilitasnya secara substansial.

Namun, beberapa penelitian juga telah mengidentifikasi dampak penting dari Debt to Asset Ratio (DAR) terhadap profitabilitas, khususnya jika dilihat melalui Return on Equity (ROE). Misalnya, penelitian yang dilakukan di PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan bahwa DAR secara signifikan dan positif memengaruhi ROE, yang menunjukkan bahwa pemanfaatan utang yang lebih tinggi dapat meningkatkan pengembalian pemegang saham. Hal ini dapat terjadi ketika perusahaan menggunakan dana pinjaman secara efisien untuk memperbesar aset produktif yang menghasilkan imbal hasil lebih tinggi daripada biaya bunga utang. Dengan kata lain, utang dapat menjadi alat leverage yang memperbesar laba bersih dan meningkatkan profitabilitas jika dikelola dengan baik. Meski demikian, pengaruh DAR terhadap profitabilitas juga dapat bersifat negatif, terutama ketika beban bunga dan kewajiban utang terlalu besar sehingga menekan laba perusahaan. Studi yang dilakukan pada perusahaan properti dan real estate di BEI LQ45 periode 2014–2018 menunjukkan bahwa peningkatan DAR berdampak negatif yang signifikan terhadap margin laba operasional. Ini menunjukkan bahwa proporsi utang dalam pembiayaan aset

terkait dengan beban biaya yang harus ditanggung perusahaan, yang pada gilirannya mengurangi margin laba operasional. Oleh karena itu, untuk menghindari membebani profitabilitas, bisnis harus mempertimbangkan keseimbangan antara penggunaan utang dan modal sendiri.

Faktor lain yang memengaruhi hubungan antara DAR dan profitabilitas adalah kondisi pasar dan kebijakan perusahaan. Fluktuasi ekonomi dan regulasi yang ketat di sektor properti dapat mempengaruhi efektivitas penggunaan utang. Selain itu, karakteristik perusahaan seperti ukuran dan strategi investasi juga turut menentukan bagaimana DAR berdampak pada kinerja keuangan. Penelitian juga menunjukkan bahwa variabel lain seperti perputaran aset dan rasio likuiditas turut berperan dalam mempengaruhi profitabilitas, sehingga DAR bukan satu-satunya faktor penentu. Hal ini sejalan dengan penelitian Jumratin bahwa Meskipun DAR menggambarkan struktur modal perusahaan, dampaknya terhadap ROA mungkin tidak bersifat langsung. ROA adalah ukuran seberapa efektif perusahaan memanfaatkan aset untuk menghasilkan keuntungan. Faktor-faktor seperti efisiensi operasional, pengelolaan biaya, atau kualitas aset dapat mempengaruhi ROA lebih banyak daripada DAR [11].

Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Profitabilitas

Hasil uji data menunjukkan bahwa debt to equity ratio (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap Return on Assets (ROA) perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2022 sampai dengan tahun 2024. Hasil analisis menunjukkan bahwa hipotesis nol (H_0) diterima sedangkan hipotesis alternatif (H_1) ditolak, dengan nilai t-hitung variabel DER sebesar -0,618 yang lebih kecil dari nilai kritisnya yaitu 1,98498 dan nilai p-value sebesar 0,538 yang melebihi taraf signifikansi 0,05. Temuan ini menunjukkan adanya hubungan yang berbanding terbalik antara DER dengan profitabilitas. Sejumlah penelitian di sektor properti dan real estate telah melaporkan hasil yang bervariasi mengenai dampak debt to profit ratio (DER) terhadap profitabilitas perusahaan. DER yang lebih tinggi menunjukkan peningkatan ketergantungan pada utang untuk membiayai operasi. Namun, penggunaan utang yang berlebihan dapat menyebabkan peningkatan beban bunga, yang berpotensi mengurangi laba bersih dan profitabilitas keseluruhan, termasuk metrik seperti ROA dan Return on Equity (ROE). Oleh karena itu, pengelolaan struktur modal yang optimal dan efektif sangat penting untuk memastikan bahwa pemanfaatan utang meningkatkan laba tanpa berdampak buruk pada stabilitas keuangan perusahaan.

Beberapa penelitian telah menunjukkan bahwa rasio utang terhadap ekuitas (DER) berdampak negatif dan signifikan terhadap profitabilitas di perusahaan properti dan real estat. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan DER cenderung mengurangi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari asetnya. Beban bunga yang lebih tinggi yang diakibatkan oleh meningkatnya tingkat utang dapat mengikis laba, yang menyebabkan penurunan profitabilitas. Misalnya, analisis kuantitatif data dari perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2013 dan 2017 menemukan bahwa DER memiliki efek negatif yang signifikan terhadap profitabilitas, menyoroti meningkatnya risiko yang terkait dengan pembiayaan utang di sektor ini. Sebaliknya, beberapa penelitian menunjukkan bahwa DER tidak memengaruhi profitabilitas secara signifikan, dengan beberapa penelitian bahkan menunjukkan hubungan yang positif, meskipun secara statistik tidak signifikan. Ini menyiratkan bahwa, dalam kondisi tertentu, memanfaatkan utang dapat memberikan manfaat finansial dengan meningkatkan laba, asalkan utang dikelola dengan baik dan diinvestasikan dalam peluang produktif. Misalnya, penelitian pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI menemukan bahwa peningkatan DER tidak selalu diikuti oleh perubahan signifikan pada ROA, sehingga pengaruh DER terhadap profitabilitas bisa dipengaruhi oleh faktor lain seperti manajemen risiko, kondisi pasar, dan efisiensi operasional.

Selain itu, pengaruh DER terhadap profitabilitas juga dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi dan regulasi yang berlaku. Perubahan standar akuntansi, suku bunga, dan kebijakan pemerintah terkait sektor properti dapat mempengaruhi bagaimana utang berdampak pada kinerja keuangan perusahaan. Oleh karena itu, penelitian yang mengkaji DER harus mempertimbangkan konteks lingkungan bisnis dan faktor eksternal yang dapat memodifikasi hubungan antara pembiayaan utang dan profitabilitas. Hal ini menjelaskan mengapa hasil penelitian DER terhadap profitabilitas seringkali tidak konsisten dan memerlukan analisis yang lebih mendalam.

Hal ini sejalan dengan penelitian para ahli yang menunjukkan bahwa meningkatnya DER mencerminkan semakin besarnya proporsi utang perusahaan terhadap total ekuitasnya, sehingga meningkatkan ketergantungan perusahaan terhadap pihak eksternal seperti kreditor. Akibatnya, hal ini dapat menyebabkan penurunan laba perusahaan. Perusahaan dengan utang tinggi (DER tinggi) tidak selalu memiliki ROA yang rendah. Utang dapat digunakan untuk membiayai investasi dalam aset yang menghasilkan keuntungan besar. Sebaliknya, perusahaan dengan DER rendah belum tentu memiliki ROA tinggi jika aset yang dimilikinya tidak dikelola dengan efisien [12].

Pengaruh Interest Coverage Ratio (ICR) Terhadap Profitabilitas

Hasil pengujian data menunjukkan bahwa Percentage of Coverage Interest Ratio (ICR) memiliki pengaruh secara parsial terhadap Return on Assets (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2022 sampai dengan tahun 2024. Nilai t-hitung untuk variabel DER sebesar 2,578, sedangkan nilai kritisnya sebesar 1,98498 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,011 yang berada di bawah ambang batas 0,05. Pada sektor properti dan real estate, pengaruh Coverage Interest Ratio (ICR) terhadap profitabilitas usaha menunjukkan adanya hubungan yang signifikan dan bermakna antara ICR dengan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bunga atas utang-utangnya. Nilai ICR yang tinggi menunjukkan posisi keuangan yang sehat dan kemampuan bisnis untuk mengelola utang dengan baik. Studi menunjukkan bahwa ICR rendah menunjukkan bahwa perusahaan menghadapi masalah dalam membayar beban bunga, yang dapat menghambat kelancaran operasional dan pada akhirnya menurunkan profitabilitas. Sebaliknya, ICR tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengelola beban bunga dengan lebih baik, yang menghasilkan peningkatan profitabilitas.

ICR juga berfungsi sebagai indikator kesehatan keuangan dan memberi tahu investor dan kreditur tentang risiko keuangan perusahaan. Perusahaan dengan ICR yang tinggi lebih mudah mendapatkan pembiayaan dengan biaya modal yang lebih rendah karena dianggap memiliki risiko gagal bayar yang rendah. Bisnis dapat secara tidak langsung meningkatkan profitabilitas mereka karena mereka dapat memanfaatkan utang dengan efisien untuk melakukan investasi produktif atau memperluas bisnis mereka. ICR yang rendah, di sisi lain, dapat menyebabkan persepsi risiko tinggi, yang membatasi akses perusahaan terhadap sumber dana eksternal yang murah. Akibatnya, tingginya biaya modal dapat menurunkan profitabilitas perusahaan. Selain itu, penelitian empiris mendukung efek positif ICR terhadap profitabilitas. Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, Interest Coverage Ratio (ICR) secara signifikan memengaruhi dua metrik profitabilitas penting: Return on Assets (ROA) dan Return on Equity (ROE). Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan yang mampu menghasilkan laba operasi yang cukup untuk menutupi biaya bunga umumnya menunjukkan kinerja keuangan yang lebih baik. Namun, pengaruh ini juga dipengaruhi oleh hal lain seperti struktur modal dan kondisi pasar, jadi analisis ICR harus dilakukan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan kondisi keuangan keseluruhan perusahaan.

Selain itu, hubungan antara ICR dan profitabilitas juga dipengaruhi oleh dinamika leverage perusahaan. Leverage yang tinggi tanpa diimbangi dengan ICR yang memadai dapat meningkatkan risiko keuangan dan menurunkan profitabilitas karena perusahaan harus mengalokasikan sebagian besar laba untuk membayar bunga. Sebaliknya, perusahaan dengan leverage terkelola baik dan ICR yang sehat dapat memaksimalkan penggunaan utang untuk meningkatkan profitabilitas melalui efek pengungkit keuangan (financial leverage). Oleh karena itu, pengelolaan ICR menjadi kunci dalam strategi manajemen keuangan perusahaan properti dan real estate untuk menjaga keseimbangan antara risiko dan pengembalian. Secara keseluruhan, rasio cover bunga sangat penting untuk menentukan profitabilitas bisnis dalam industri properti dan real estate karena rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban bunga serta merupakan indikator risiko keuangan yang memengaruhi keputusan investasi dan pembiayaan. Dengan demikian, pemantauan dan pengelolaan ICR secara efektif dapat membantu perusahaan meningkatkan kinerja keuangan dan mempertahankan profitabilitas dalam menghadapi tantangan pasar dan tekanan biaya bunga yang fluktuatif.

Hal ini sejalan dengan penelitian Alma & Muchtar tentang bagaimana perusahaan mampu memanfaatkan asetnya dan memenuhi tanggung jawabnya. Perusahaan dengan Rasio Cakupan Bunga (ICR) yang tinggi tidak terlalu rentan terhadap risiko keuangan yang signifikan terkait utang, yang menunjukkan kapasitas yang kuat untuk memenuhi pembayaran bunga. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk lebih berkonsentrasi pada pengelolaan aset untuk meningkatkan profitabilitas, yang pada akhirnya mengarah pada peningkatan Pengembalian Aset (ROA) [13].

Pengaruh DAR, DER, ICR Terhadap Profitabilitas

Hasil pengujian data menunjukkan bahwa Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Interest Coverage Ratio (ICR) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Return on Asset (ROA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2022 sampai dengan tahun 2024. Uji F menghasilkan nilai sebesar 8,830 yang melebihi nilai F tabel sebesar 3,091 dan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05. Oleh karena itu, hipotesis nol (H_0) ditolak dan hipotesis alternatif (H_4) diterima. Sekitar 22% variabilitas profitabilitas dapat dijelaskan oleh variabel DAR, DER, dan ICR, sedangkan sisanya sebesar 78% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini. Di sektor properti dan real

estate, banyak penelitian yang menunjukkan pengaruh Debt to Asset Ratio (DAR) terhadap profitabilitas usaha. Sebagian besar penelitian menunjukkan bahwa Rasio Utang terhadap Aset (DAR) secara signifikan berdampak negatif terhadap profitabilitas, yang menunjukkan bahwa proporsi utang yang lebih tinggi relatif terhadap total aset umumnya mengarah pada laba yang lebih rendah. Hubungan ini sering dikaitkan dengan peningkatan beban bunga dan risiko keuangan yang lebih tinggi yang terkait dengan tingkat utang yang lebih tinggi, yang dapat mengurangi laba bersih perusahaan. Namun, beberapa penelitian telah menemukan bahwa dampak DAR terhadap profitabilitas tidak signifikan, yang menyiratkan bahwa rasio utang terhadap aset tidak selalu menentukan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Hal ini dapat terjadi ketika perusahaan mengelola utangnya secara efektif atau mendapat manfaat dari faktor-faktor lain seperti kondisi pasar yang menguntungkan dan manajemen internal yang kuat.

Sementara itu, Debt to Equity Ratio (DER) juga memengaruhi profitabilitas secara signifikan. DER menunjukkan proporsi utang yang digunakan perusahaan relatif terhadap ekuitasnya. Riset menunjukkan bahwa DER yang lebih tinggi umumnya berdampak negatif pada profitabilitas, karena ketergantungan yang lebih besar pada dana pinjaman menimbulkan lebih banyak risiko dan biaya yang lebih tinggi. Beban bunga yang tinggi akibat tingkat utang yang besar dapat menurunkan laba bersih dan, akibatnya, mengurangi laba pemegang saham. Namun, dalam beberapa kasus, DER yang optimal justru dapat meningkatkan profitabilitas karena penggunaan utang yang terkelola dengan baik dapat memperbesar modal kerja dan ekspansi usaha, sehingga mendorong peningkatan pendapatan. Interest Coverage Ratio (ICR) merupakan indikator kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bunga utangnya dari laba operasional. Rasio Cakupan Bunga (ICR) yang tinggi menandakan bahwa perusahaan dapat membayar bunga utangnya dengan nyaman, sehingga menghasilkan risiko keuangan yang lebih rendah dan kecenderungan untuk mempertahankan profitabilitas. Di sisi lain, ICR yang rendah menunjukkan tekanan keuangan yang signifikan, karena perusahaan perlu mengalokasikan sebagian besar labanya untuk pembayaran bunga, yang menyisakan lebih sedikit laba yang tersedia bagi pemegang saham. Oleh karena itu, ICR memiliki hubungan positif dengan profitabilitas, karena kemampuan membayar bunga secara tepat waktu mencerminkan kondisi keuangan yang sehat dan efisiensi pengelolaan utang.

Secara simultan, DAR, DER, dan ICR berinteraksi dalam menentukan profitabilitas perusahaan. Struktur modal yang seimbang antara utang dan modal sendiri serta kemampuan membayar bunga utang yang baik akan mendukung peningkatan profitabilitas. Namun, jika perusahaan terlalu bergantung pada utang tanpa didukung oleh kemampuan membayar bunga yang memadai, maka profitabilitas akan tertekan akibat beban biaya keuangan yang tinggi. Oleh karena itu, pengelolaan struktur modal yang optimal secara efektif sangat penting untuk menjaga stabilitas laba dan mendorong pertumbuhan dalam industri properti dan real estat. Mengingat karakteristik sektor tersebut—yaitu, kebutuhan akan investasi modal yang besar dan durasi proyek yang panjang—pengelolaan utang yang tepat menjadi sangat penting [14]. Perusahaan harus mampu menyeimbangkan penggunaan utang agar tidak membebani profitabilitas, terutama di tengah fluktuasi pasar dan regulasi yang ketat. Penelitian-penelitian terdahulu menggarisbawahi pentingnya analisis mendalam terhadap DAR, DER, dan ICR sebagai variabel kunci dalam strategi keuangan perusahaan untuk mencapai profitabilitas yang optimal dan berkelanjutan [15].

KESIMPULAN

Riset yang dilakukan terhadap perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2022 hingga 2024 menunjukkan bahwa dampak Debt to Asset Ratio (DAR) terhadap profitabilitas berbeda-beda. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa DAR yang lebih tinggi dapat memengaruhi profitabilitas secara positif, karena utang yang digunakan untuk investasi pada aset produktif berpotensi meningkatkan Return on Assets (ROA). Namun, ada juga temuan yang menunjukkan pengaruh negatif atau tidak signifikan, yang mengindikasikan bahwa tingginya proporsi utang terhadap aset dapat meningkatkan beban keuangan dan risiko, sehingga menekan laba perusahaan.

Sementara itu, Debt to Equity Ratio (DER) secara umum menunjukkan pengaruh yang kurang signifikan terhadap profitabilitas pada sektor properti dan real estate. Penelitian empiris yang ada menyebutkan bahwa peningkatan DER tidak selalu berdampak signifikan pada ROA, yang berarti ketergantungan perusahaan pada pendanaan utang relatif tidak memengaruhi kemampuan menghasilkan laba secara langsung. Hal ini dapat disebabkan oleh karakteristik industri properti yang memiliki siklus investasi dan pengembalian yang panjang, serta manajemen risiko utang yang berbeda-beda antar perusahaan. Interest Coverage Ratio (ICR) menjadi indikator penting yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban bunga atas utangnya. Meskipun data spesifik ICR pada periode ini relatif terbatas, secara teoritis ICR yang tinggi menunjukkan perusahaan memiliki profitabilitas yang cukup untuk menutup beban bunga, sehingga berkontribusi positif pada

stabilitas keuangan dan kinerja laba. Sebaliknya, ICR yang rendah menandakan tekanan keuangan yang dapat mengurangi profitabilitas karena alokasi laba yang lebih besar untuk membayar bunga utang.

Secara simultan, ketiga indikator pembiayaan berbasis utang yaitu DAR, DER, dan ICR memberikan gambaran yang kompleks mengenai pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate. Meskipun DAR dan DER menunjukkan hasil yang beragam dan terkadang tidak signifikan, kemampuan perusahaan dalam mengelola beban bunga yang tercermin dari ICR menjadi kunci dalam menjaga profitabilitas. Oleh karena itu, pengelolaan utang yang prudent dan efisien sangat diperlukan agar pembiayaan berbasis utang dapat memberikan kontribusi positif terhadap kinerja keuangan perusahaan. Kesimpulannya, pembiayaan berbasis utang pada sektor properti dan real estate di BEI periode 2022-2024 memiliki pengaruh yang tidak selalu konsisten terhadap profitabilitas. DAR dapat memberikan dampak positif jika utang digunakan untuk investasi produktif, namun risiko keuangan tetap perlu diperhatikan. DER cenderung tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, sementara ICR menjadi indikator penting dalam menilai kemampuan perusahaan mengelola beban bunga utang. Penelitian ini menegaskan pentingnya strategi pengelolaan struktur modal yang seimbang dan efisien untuk mendukung profitabilitas yang berkelanjutan di sektor properti dan real estate.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. Ferdian, "Pengaruh Struktur Modal, Struktur Kepemilikan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan," *Komitmen J. Ilm. Manaj.*, vol. 4, no. 1, pp. 137–148, 2023.
- [2] A. R. Putri, A. S. Samasta, V. Oktavia, and S. W. Setyahuni, "Determinasi Kinerja Keuangan di Perusahaan Sektor Property & Real Estate Periode 2019-2023," *MANAJEMEN*, vol. 5, no. 1, pp. 224–237, 2025.
- [3] Y. R. Sari and N. D. Setyaningsih, "Pengaruh good corporate governance, struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan pada perusahaan properti dan real estate," *J. Ilm. Manajemen, Ekon. Akunt.*, vol. 7, no. 2, pp. 1165–1183, 2023.
- [4] A. K. Khumairoh and H. Suprihadi, "Pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan property and real estate di BEI periode 2013–2019," *J. Ilmu dan Ris. Manaj.*, vol. 10, no. 2, 2021.
- [5] A. Tjahjono, "PENGARUH STRUKTUR MODAL, LIKUIDITAS, PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DENGAN UKURAN PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABLE MODERASI," *J. Akunt. dan Bisnis*, vol. 5, no. 1, pp. 87–96, 2025.
- [6] K. H. Purnomo, S. K. Asnawi, and F. Mubarak, "MENELUSURI ARUS KAS: KUNCI KEBERLANJUTAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE," *J. Manaj. Terap. dan Keuang.*, vol. 14, no. 2, pp. 544–563, 2025.
- [7] L. ANANTA, D. T. Syaifuddin, and V. Amstrong, "PENGARUH STRUKTUR MODAL, FIRM SIZE DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi pada Perusahaan Property and Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023)," *J. HOMANIS Halu Oleo Manaj. dan Bisnis*, vol. 2, no. 2, pp. 251–260, 2025.
- [8] N. Yunita, S. Hermuningsih, and A. Maulida, "Mengukur Kinerja Perusahaan: Kajian tentang Profitabilitas, Leverage, Nilai Perusahaan, dan Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI," *J. Samudra Ekon. dan Bisnis*, vol. 16, no. 2, pp. 349–364, 2025.
- [9] A. R. Wijaya, G. N. Ahmad, and D. Kurnianti, "Pengaruh Current Ratio, Account Receivable Turnover dan Debt to Equity Ratio Terhadap Profitabilitas pada perusahaan Properti tahun 2019-2023," *YUME J. Manag.*, vol. 7, no. 3, pp. 682–692, 2024.
- [10] I. Haryati and M. Rosidi, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Property dan Real Estate," *Kompak J. Ilm. Komputerisasi Akunt.*, vol. 16, no. 2, pp. 426–432, 2023.
- [11] L. M. Hayati and M. Sholichah, "Peran Profitabilitas Dalam Memoderasi Pengaruh Rasio Likuiditas, Leverage, Dan Sales Growth Dalam Memprediksi Financial Distress Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate," *J. Cult. Account. Audit.*, vol. 1, no. 1, pp. 153–167, 2022.
- [12] I. R. Chudri, I. Irmawati, and H. Razali, "PENGARUH RASIO HUTANG TERHADAP RENTABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2018–2020," *J. Akunt. Muhammadiyah*, vol. 12, no. 2, 2022.
- [13] I. Hasanah, T. Handayani, and D. Murdianingsih, "PENGARUH NET WORKING CAPITAL, CASH FLOW

- DAN PROFITABILITAS TERHADAP CASH HOLDING DENGAN FIRMSIZE SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE PERIODE 2019-2023," *Din. Akunt. Keuang. dan Perbank.*, vol. 14, no. 1, pp. 35–44, 2025.
- [14] R. A. Dewi and R. I. Hernawati, "Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Dan Perputaran Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia," *J. Mirai Manag.*, vol. 8, no. 2, 2023.
- [15] P. Purwatiningsih, E. Finatariani, and W. Rahayu, "PENGARUH ARUS KAS OPERASI DAN VOLATILITAS PENJUALAN TERHADAP PERSISTENSI LABA PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016-2020," *Sci. J. Reflect. Econ. Accounting, Manag. Bus.*, vol. 5, no. 3, pp. 535–543, 2022.