

## **ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN PROPERTI SUBSEKTOR RESIDENTIAL DAN COMMERCIAL YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2020- 2024**

**Yosika Dewi<sup>1)</sup>, Fia Dialysa Sulaksana<sup>2)</sup>, Merry Stefanie<sup>3)</sup>**

<sup>1),2),3)</sup>Universitas Ekuitas Indonesia

Email : [yosikadw@gmail.com](mailto:yosikadw@gmail.com)<sup>1)</sup>, [fdialysa@gmail.com](mailto:fdialysa@gmail.com)<sup>2)</sup>, [merry.stefanie01@gmail.com](mailto:merry.stefanie01@gmail.com)<sup>3)</sup>

***Abstract:** The property sector plays a strategic role in the economy due to its multiplier effect on related industries. However, during the 2020–2024 period, its performance was highly vulnerable to interest rate volatility, monetary policy, and the pressures of the COVID-19 pandemic, which reduced demand and slowed construction, with disparate impacts on the housing and commercial subsectors. Differences in business characteristics cause the housing and commercial subsectors to exhibit different financial performance responses. This study aims to compare the financial performance of residential and commercial property companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2020–2024 period. The study used a comparative quantitative method with secondary data in the form of annual financial reports. Financial performance was analyzed using liquidity ratios (Current Ratio and Quick Ratio), solvency (Debt to Asset Ratio and Debt to Equity Ratio), profitability (Return on Assets and Net Profit Margin), and activity (Total Asset Turnover and Inventory Turnover). The results provide empirical evidence regarding differences in financial performance between subsectors and serve as a reference for investors and policymakers in decision-making in the property sector..*

***Keywords:** Financial Performance, Property Subsector, Housing, Commercial.*

**Abstrak:** Sektor properti memiliki peran strategis dalam perekonomian karena memberikan multiplier effect pada industri terkait, namun selama periode 2020–2024 kinerjanya sangat rentan terhadap kerentanan suku bunga, kebijakan moneter, serta tekanan pandemi COVID-19 yang menurunkan permintaan dan memperlambat konstruksi, dengan dampak berbeda pada subsektor perumahan dan komersial. Perbedaan karakteristik bisnis menyebabkan subsektor perumahan dan komersial menunjukkan respon kinerja keuangan yang berbeda. Penelitian ini bertujuan membandingkan kinerja keuangan perusahaan properti subsektor residensial dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2024. Penelitian menggunakan metode kuantitatif komparatif dengan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan. Kinerja keuangan dianalisis menggunakan rasio likuiditas (Current Ratio dan Quick Ratio), solvabilitas (Debt to Asset Ratio dan Debt to Equity Ratio), profitabilitas (Return on Assets dan Net Profit Margin), serta aktivitas (Total Asset Turnover dan Inventory Turnover). Hasil penelitian memberikan kontribusi

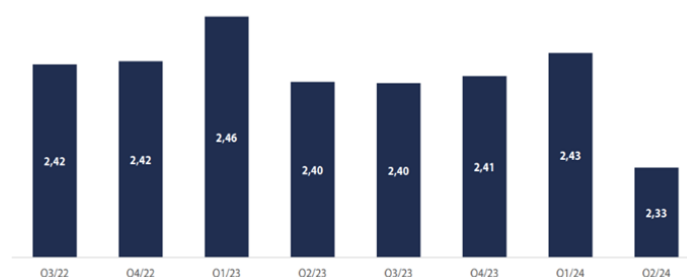
empiris mengenai perbedaan kinerja keuangan antar subsektor serta menjadi referensi bagi investor dan pemangku kebijakan dalam pengambilan keputusan di sektor properti.

**Kata Kunci:** Kinerja Keuangan, Subsektor Properti, Perumahan, Komersial.

## PENDAHULUAN

Sektor properti memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi global karena menciptakan *multiplier effect* terhadap berbagai sektor lain seperti konstruksi, perbankan, dan industri bahan bangunan. Kontribusi sektor ini terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dunia mencapai lebih dari 13% pada tahun 2024, menjadikannya salah satu penopang utama ekonomi global (Bank Dunia, 2024: 4). Beberapa studi menunjukkan bahwa properti dipandang sebagai instrumen investasi jangka panjang yang menarik karena nilai asetnya yang cenderung stabil, dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi dan suku bunga, serta memainkan peran penting dalam keputusan investasi dibandingkan saham atau obligasi dalam jangka panjang (Yoewono, 2025). Dengan demikian, sektor properti tidak hanya berperan sebagai pendorong ekonomi, tetapi juga sebagai instrumen investasi strategis yang berkontribusi terhadap stabilitas makroekonomi global.

Di Indonesia, sektor properti berkontribusi stabil terhadap PDB sekitar 2% pada periode 2020–2024 (BPS, 2024: 51). Subsektor *residential* dan *commercial* menjadi penggerak utama dalam industri ini, didorong oleh permintaan perumahan dan aktivitas sewa properti yang meningkat. Namun, pertumbuhan sektor properti masih tertinggal dibandingkan sektor jasa keuangan dan asuransi yang mencapai 7,90% pada kuartal kedua 2024. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti cenderung lebih rentan terhadap perubahan kebijakan moneter dan fluktuasi suku bunga dibandingkan sektor lain yang lebih likuid dan adaptif (Margasari & Sigalingging, 2023: 9).



Gambar 1.1 Kontribusi *Real Estate* Dalam PDB Triwulanan (persen) 2022-2024

Pandemi COVID-19 tahun 2020 memperburuk kondisi tersebut dengan menekan daya beli masyarakat dan menghambat aktivitas konstruksi. Rasio profitabilitas perusahaan properti menurun signifikan akibat ketidakstabilan pasar (Simanjuntak, 2025: 455–458). Dampaknya subsektor *residential* lebih cepat pulih karena merupakan kebutuhan dasar masyarakat, sedangkan subsektor *commercial* menghadapi tekanan lebih berat akibat pembatasan aktivitas bisnis (Pratama et al., 2022: 206–208). Pemulihan subsektor residential didorong oleh kebijakan pemerintah berupa insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) yang terbukti meningkatkan daya beli konsumen serta berdampak positif terhadap kinerja keuangan dan profitabilitas perusahaan real estat (Aji & Haptari, 2022: 219–221). Perbedaan karakteristik bisnis antara kedua subsektor ini menyebabkan perbedaan struktur keuangan dan rasio kinerja. Misalnya, subsektor *residential* cenderung memiliki tingkat perputaran aset lebih tinggi, sementara subsektor *commercial* memiliki *leverage* lebih besar karena proyeknya bersifat jangka panjang (Margasari & Sigalingging, 2023: 10).

Selama periode 2020–2024, kinerja keuangan perusahaan properti menunjukkan fluktuasi yang signifikan. Pertumbuhan sektor ini sempat melambat menjadi 2,16% pada tahun 2022, namun kembali meningkat menjadi 2,35% pada paruh pertama 2024 (BPS, 2024: 53). Meskipun pemulihan telah terjadi, sektor ini masih tertinggal dibandingkan industri lain di Bursa Efek Indonesia (BEI), seperti keuangan dan barang konsumsi. Namun demikian, kontribusi sektor properti tetap vital karena berperan dalam pembentukan aset tetap nasional dan mendukung kegiatan ekonomi turunan (Pratama et al., 2022: 204–206).

Penilaian kinerja keuangan pada perusahaan properti umumnya menggunakan rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan aktivitas karena keempat rasio ini mampu menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban, struktur pendanaan, efisiensi penggunaan aset, serta kemampuan menghasilkan laba (Anggraeni, 2024: 8). Studi empiris menunjukkan bahwa rasio likuiditas seperti CR dan QR merupakan indikator penting dalam menilai stabilitas jangka pendek perusahaan properti dan real estate yang bersifat padat modal, karena mencerminkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara berkelanjutan (Handayani et al., 2025: 4–6)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan kinerja keuangan antara perusahaan properti subsektor *residential* dan *commercial* yang terdaftar di BEI periode 2020–2024 dengan menggunakan delapan rasio keuangan, yaitu CR, QR, DAR, DER, ROA, NPM, TATO, dan ITO. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris bagi

pengembangan literatur manajemen keuangan dan investasi, sekaligus menjadi referensi bagi investor, manajer keuangan, serta pembuat kebijakan dalam merumuskan strategi yang tepat bagi sektor properti pasca-pandemi.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Teori Sinyal**

Jogiyanto (2020:35) mengemukakan bahwa teori sinyal menjelaskan bagaimana perusahaan mengirimkan tanda kepada pihak luar, khususnya investor, melalui penyebaran informasi keuangan. Informasi tersebut bertujuan untuk menggambarkan kondisi dan prospek perusahaan di masa depan. Jika perusahaan mampu memperlihatkan kinerja keuangan yang memuaskan, maka hal ini dianggap sebagai sinyal positif oleh investor bahwa perusahaan tersebut berpotensi meraih keuntungan lebih besar dengan risiko yang lebih rendah.

### **2. Kinerja Keuangan**

Kasmir (2021:7) menjelaskan bahwa kinerja keuangan merupakan representasi kondisi keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu yang diukur dengan berbagai alat analisis, seperti rasio keuangan. Penilaian ini memberikan informasi penting bagi manajemen, investor, dan kreditur untuk mengevaluasi tingkat kesehatan serta kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya. Beberapa rasio yang umum digunakan meliputi rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas

### **3. Rasio Likuiditas**

Menurut Kasmir (2021:134), rasio ini mengindikasikan tingkat kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban lancar melalui aktiva lancar. Artinya, semakin tinggi nilai rasio ini, maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam menjaga posisi likuiditasnya. terdapat dua jenis rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu *Current Ratio (CR)* dan *Quick Ratio (QR)*.

$$CR = \frac{\text{Current Assets}}{\text{Current Liabilities}} \times 100\%$$

$$QR = \frac{\text{Current Assets} - \text{Inventory}}{\text{Current Liabilities}} \times 100\%$$

#### 4. Rasio Solvabilitas

Menurut Kasmir (2021:151), rasio solvabilitas menunjukkan sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang. Rasio ini penting untuk menilai tingkat risiko keuangan dan struktur permodalan perusahaan. Semakin tinggi rasio utang, maka semakin besar pula beban keuangan yang harus ditanggung, sehingga risiko kebangkrutan meningkat. Dalam penelitian ini, rasio solvabilitas yang digunakan adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER).

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Assets}} \times 100\%$$

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}} \times 100\%$$

#### 5. Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba serta mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya (Hidayati & Yuneline, 2022: 1502). Rasio profitabilitas menjadi tolok ukur penting bagi investor dan kreditor untuk menilai seberapa efisien aset digunakan serta seberapa efektif manajemen dalam mengelola modal perusahaan. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan adalah *Return on Assets* (ROA) dan *Net Profit Margin* (NPM).

$$\text{ROA} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Average Total Assets}} \times 100\%$$

$$\text{NPM} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Net Sales}} \times 100\%$$

#### 6. Rasio Aktivitas

Menurut Kasmir (2023:175), rasio ini mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset agar dapat menghasilkan pendapatan secara maksimal. Semakin tinggi nilai rasio aktivitas, semakin efisien perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan penjualan. Dalam penelitian ini, rasio aktivitas yang dianalisis meliputi *Total Asset Turnover* (TATO) dan *Inventory Turnover* (ITO).

$$\text{TATO} = \frac{\text{Net Sales}}{\text{Average Total Assets}} \times 100\%$$

$$ITO = \frac{\text{Cost of Goods Sold}}{\text{Average Inventory}} \times 100\%.$$

## METODE PENELITIAN

### Jenis dan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif komparatif. Pendekatan ini digunakan untuk membandingkan kinerja keuangan antara perusahaan properti subsektor *residential* dan *commercial* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024. Data yang digunakan bersifat sekunder berupa laporan keuangan tahunan melalui situs resmi [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) maupun laman resmi masing-masing perusahaan. Variabel utama yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari delapan rasio keuangan, yaitu: CR, QR, DAR, DER, ROA, NPM, TATO dan ITO.

### Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti yang termasuk ke dalam subsektor *residential* dan *commercial* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2024, dengan jumlah total sebanyak 71 perusahaan.

**Tabel 3.1 Populasi Penelitian Perusahaan Properti**

| No | Nama Perusahaan               | Kode Saham | Tahun IPO | Kategori           |
|----|-------------------------------|------------|-----------|--------------------|
| 1  | Ciputra Development           | CTRA       | 1994      | <i>Residential</i> |
| 2  | Bumi Serpong Damai            | BSDE       | 2008      | <i>Residential</i> |
| 3  | Summarecon Agung              | SMRA       | 1990      | <i>Residential</i> |
| 4  | Pantai Indah Kapuk Dua        | PANI       | 2018      | <i>Residential</i> |
| 5  | Alam Sutera Realty Tbk.       | ASRI       | 2007      | <i>Residential</i> |
| 6  | Diamond Citra Propertindo Tbk | DADA       | 2020      | <i>Residential</i> |
| 7  | Sentul City Tbk               | BKSL       | 1997      | <i>Residential</i> |
| 8  | Wulandari Bangun Laksana Tbk. | BSBK       | 2022      | <i>Residential</i> |
| 9  | Repower Asia Indonesia Tbk    | REAL       | 2019      | <i>Residential</i> |
| 10 | Intiland Development Tbk.     | DILD       | 1991      | <i>Residential</i> |
| 11 | PT PP Property Tbk.           | PPRO       | 2015      | <i>Residential</i> |
| 12 | Modernland Realty Ltd. Tbk    | MDLN       | 1993      | <i>Residential</i> |
| 13 | Perdana Gapuraprima Tbk.      | GPRA       | 2007      | <i>Residential</i> |

|    |                                   |      |      |                    |
|----|-----------------------------------|------|------|--------------------|
| 14 | Bakrieland Development Tbk.       | ELTY | 1995 | <i>Residential</i> |
| 15 | Perintis Trinita Properti Tbk     | TRIN | 2020 | <i>Residential</i> |
| 16 | Jaya Real Property Tbk.           | JRPT | 1994 | <i>Residential</i> |
| 17 | Bekasi Asri Pemula Tbk.           | BAPA | 2008 | <i>Residential</i> |
| 18 | Suryamas Dutamakmur Tbk           | SMDM | 1995 | <i>Residential</i> |
| 19 | Natura City Developments Tbk.     | CITY | 2018 | <i>Residential</i> |
| 20 | Cahayasakti Investindo Sukses Tbk | CSIS | 2017 | <i>Residential</i> |
| 21 | Karya Bersama Anugerah Tbk.       | KBAG | 2020 | <i>Residential</i> |
| 22 | Nusantara Almazia Tbk             | NZIA | 2019 | <i>Residential</i> |
| 23 | Duta Pertiwi Tbk                  | DUTI | 1994 | <i>Residential</i> |
| 24 | Andalan Sakti Primaindo Tbk.      | ASPI | 2020 | <i>Residential</i> |
| 25 | Trimitra Propertindo Tbk.         | LAND | 2018 | <i>Residential</i> |
| 26 | Bhakti Agung Propertindo Tbk.     | BAPI | 2019 | <i>Residential</i> |
| 27 | Agung Semesta Sejahtera Tbk.      | TARA | 2014 | <i>Residential</i> |
| 28 | Metropolitan Land Tbk.            | MTLA | 2011 | <i>Residential</i> |
| 29 | Grand House Mulia Tbk             | HOMI | 2020 | <i>Residential</i> |
| 30 | Kota Satu Properti Tbk.           | SATU | 2018 | <i>Residential</i> |
| 31 | Pikko Land Development tbk.       | RODA | 2001 | <i>Residential</i> |
| 32 | Pudjadi Prestige Tbk.             | PUDP | 1994 | <i>Residential</i> |
| 33 | Megapolitan Developments Tbk.     | EMDE | 2011 | <i>Residential</i> |
| 34 | Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk. | BBSS | 2020 | <i>Residential</i> |
| 35 | Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.   | RISE | 2018 | <i>Residential</i> |
| 36 | Maha Properti Indonesia Tbk.      | MPRO | 2018 | <i>Residential</i> |
| 37 | Andalan Perkasa Abadi Tbk         | NASA | 2017 | <i>Residential</i> |
| 38 | Bukit Darmo Property Tbk          | BKDP | 2007 | <i>Residential</i> |
| 39 | Indonesian Paradise Property Tbk. | INPP | 2004 | <i>Residential</i> |
| 40 | Duta Anggada Realty Tbk           | DART | 1990 | <i>Residential</i> |
| 41 | Bliss Properti Indonesia Tbk.     | POSA | 2019 | <i>Residential</i> |
| 42 | Rockfields Properti Indonesia Tbk | ROCK | 2020 | <i>Residential</i> |

|    |   |      |      |                   |
|----|---|------|------|-------------------|
| 43 | Pakuwon Jati                              | PWON | 1989 | <i>Commercial</i> |
| 44 | Kawasan Industri Jababeka Tbk             | KIJA | 1995 | <i>Commercial</i> |
| 45 | Puradelta Lestari Tbk                     | DMAS | 2015 | <i>Commercial</i> |
| 46 | Lippo Karawaci Tbk.                       | LPKR | 1996 | <i>Commercial</i> |
| 47 | Agung Podomoro Land Tbk.                  | APLN | 2010 | <i>Commercial</i> |
| 48 | Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.       | BEST | 2012 | <i>Commercial</i> |
| 49 | Mega Manunggal Property Tbk.              | MMLP | 2015 | <i>Commercial</i> |
| 50 | Lippo Cikarang Tbk                        | LPCK | 1997 | <i>Commercial</i> |
| 51 | Pakuan Tbk.                               | UANG | 2020 | <i>Commercial</i> |
| 52 | Bima Sakti Pertiwi Tbk.                   | PAMG | 2019 | <i>Commercial</i> |
| 53 | Bumi Citra Permai Tbk.                    | BCIP | 2009 | <i>Commercial</i> |
| 54 | Makmur Berkah Amanda Tbk.                 | AMAN | 2020 | <i>Commercial</i> |
| 55 | Puri Global Sukses Tbk                    | PURI | 2020 | <i>Commercial</i> |
| 56 | Royalindo Investa Wijaya Tbk              | INDO | 2020 | <i>Commercial</i> |
| 57 | Star Pacific Tbk                          | LPLI | 1989 | <i>Commercial</i> |
| 58 | Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.         | RBMS | 1997 | <i>Commercial</i> |
| 59 | Plaza Indonesia Realty Tbk.               | PLIN | 1992 | <i>Commercial</i> |
| 60 | Fortune Mate Indonesia Tbk                | FMII | 2000 | <i>Commercial</i> |
| 61 | Trimitra Prawara Goldland Tbk             | ATAP | 2020 | <i>Commercial</i> |
| 62 | Metropolitan Kentjana Tbk.                | MKPI | 2009 | <i>Commercial</i> |
| 63 | Roda Vivatex Tbk                          | RDTX | 1990 | <i>Commercial</i> |
| 64 | City Retail Developments Tbk.             | NIRO | 2012 | <i>Commercial</i> |
| 65 | Urban Jakarta Propertindo Tbk.            | URBN | 2018 | <i>Commercial</i> |
| 66 | Bhuwanatala Indah Permai Tbk              | BIPP | 1995 | <i>Commercial</i> |
| 67 | Pollux Properti Indonesia Tbk.            | POLL | 2018 | <i>Commercial</i> |
| 68 | Gowa Makassar Tourism<br>Development Tbk. | GMTD | 2000 | <i>Commercial</i> |
| 69 | Metro Realty Tbk.                         | MTSM | 1992 | <i>Commercial</i> |
| 70 | Indonesia Prima Property Tbk              | MORE | 1994 | <i>Commercial</i> |
| 71 | Pollux Hotels Group Tbk.                  | POLI | 2019 | <i>Commercial</i> |

Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*, yaitu pemilihan sampel berdasarkan kriteria tertentu yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Adapun kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.3 Kriteria Sampel**

| No. | Kriteria Sampel  | Jumlah<br>Perusahaan |
|-----|--|----------------------|
| 1.  | Perusahaan properti subsektor <i>residential</i> dan <i>commercial</i> yang terdaftar di BEI periode 2020–2024                   | 71                   |
| 2.  | Perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan tahunan secara lengkap dan berturut-turut selama periode penelitian (2020–2024) | 60                   |
| 3.  | Perusahaan yang memiliki total aset minimal Rp 10.000.000.000.000 ( $\geq$ Rp 10 triliun) selama periode penelitian              | 17                   |
| 4.  | Perusahaan yang tidak mengalami delisting selama periode penelitian  | 51                   |
|     | Jumlah Sampel  | 17                   |

Berdasarkan kriteria tersebut, diperoleh 17 perusahaan sebagai sampel penelitian. Namun, untuk memperoleh perbandingan yang proporsional antar subsektor, penelitian ini akan menggunakan 14 perusahaan sebagai sampel akhir, yaitu 7 perusahaan subsektor *residential* dan 7 perusahaan subsektor *commercial*.

**Tabel 3.3 Sampel Penelitian**

| No | Nama Perusahaan         | Kode Saham | Kategori           | Average Total Assets (T) |
|----|-------------------------|------------|--------------------|--------------------------|
| 1  | Bumi Serpong Damai      | BSDE       | <i>Residential</i> | 66,0                     |
| 2  | Summarecon Agung        | SMRA       | <i>Residential</i> | 28,8                     |
| 3  | Pantai Indah Kapuk Dua  | PANI       | <i>Residential</i> | 21,5                     |
| 4  | Alam Sutera Realty Tbk. | ASRI       | <i>Residential</i> | 21,9                     |

|    |                               |      |                    |      |
|----|-------------------------------|------|--------------------|------|
| 5  | Sentul City Tbk               | BKSL | <i>Residential</i> | 18,6 |
| 6  | Intiland Development Tbk.     | DILD | <i>Residential</i> | 15,4 |
| 7  | Jaya Real Property Tbk.       | JRPT | <i>Residential</i> | 12,6 |
| 8  | Pakuwon Jati                  | PWON | <i>Commercial</i>  | 30,8 |
| 9  | Kawasan Industri Jababeka Tbk | KIJA | <i>Commercial</i>  | 12,9 |
| 10 | Lippo Karawaci Tbk.           | LPKR | <i>Commercial</i>  | 51,4 |
| 11 | Agung Podomoro Land Tbk.      | APLN | <i>Commercial</i>  | 28,6 |
| 12 | Lippo Cikarang Tbk            | LPCK | <i>Commercial</i>  | 10,3 |
| 13 | Plaza Indonesia Realty Tbk.   | PLIN | <i>Commercial</i>  | 12,2 |
| 14 | City Retail Developments Tbk. | NIRO | <i>Commercial</i>  | 19,7 |

**Teknik Analisis Data:**

Analisis data dilakukan dengan menguji apakah terdapat perbedaan signifikan antara kedua subsektor tersebut, yaitu dengan menggunakan *Independent Sample T-Test* apabila data berdistribusi normal, atau *Mann-Whitney U Test* apabila data tidak berdistribusi normal. Seluruh proses analisis dilakukan menggunakan bantuan perangkat lunak yaitu *Microsoft Excel* dan *JASP* versi 0.95.4.0, guna mendukung pengolahan data numerik, penyajian hasil dalam bentuk tabel dan grafik, serta interpretasi terhadap aspek likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas perusahaan properti selama periode penelitian. Seluruh data rasio tersebut diperoleh dari laporan posisi keuangan (neraca), laporan laba rugi, dan catatan atas laporan keuangan, sehingga data yang digunakan bersifat terverifikasi, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**1. Uji Normalitas**

Hasil pengujian dengan *Shapiro-Wilk* menunjukkan bahwa dari delapan rasio keuangan, hanya DAR, NPM, dan TATO yang berdistribusi normal ( $p > 0,05$ ). Lima rasio lainnya, yaitu

CR, QR, DER, ROA, dan ITO tidak berdistribusi normal sehingga analisis perbandingan dilakukan menggunakan *Mann-Whitney U-Test*.

Tabel 4.1 Hasil Uji Normalitas JASP

| <i>Fit Statistics</i> |                  |          |
|-----------------------|------------------|----------|
| <b>Test</b>           | <b>Statistic</b> | <b>p</b> |
| <b>Average CR</b>     | 0.876            | .049     |
| <b>Average QR</b>     | 0.756            | .002     |
| <b>Average DAR</b>    | 0.915            | .161     |
| <b>Average DER</b>    | 0.526            | < .001   |
| <b>Average ROA</b>    | 0.864            | .035     |
| <b>Average NPM</b>    | 0.923            | .205     |
| <b>Average TATO</b>   | 0.951            | .492     |
| <b>Average ITO</b>    | 0.369            | < .001   |

Hasil diatas menunjukkan bahwa sebagian besar rasio keuangan perusahaan properti memiliki pola distribusi yang tidak simetris. Fenomena ini wajar, karena industri properti cenderung memiliki variasi besar dalam likuiditas, struktur modal, dan profitabilitas, tergantung skala proyek dan siklus pembangunan (Purwanti & Siregar, 2023: 127–128).

## 2. Uji Homogenitas

Uji Homogenitas atau Uji *Levene's* dilakukan pada tiga variabel yang berdistribusi normal: DAR, NPM, dan TATO. Hasilnya menunjukkan seluruh variabel homogen ( $p > 0,05$ ), sehingga uji beda yang digunakan adalah *Independent Sample T-Test*. Homogenitas ini menandakan bahwa variabilitas ketiga rasio tersebut relatif serupa antara subsektor *residential* dan *commercial*. Hasil uji homogenitas dapat dilihat pada table 4.2.

Tabel 4.2 Hasil Uji Homogenitas JASP

| <i>Test of Equality of Variances (Levene's)</i> |          |            |            |          |
|---|----------|------------|------------|----------|
|   | <b>F</b> | <b>df1</b> | <b>df2</b> | <b>p</b> |
| <b>Average DAR</b>                              | 0.225    | 1          | 12         | .644     |
| <b>Average NPM</b>                              | 0.686    | 1          | 12         | .424     |
| <b>Average TATO</b>                             | 0.069    | 1          | 12         | .798     |

### 3. Uji Independent Sample T-Test

Hasil uji t menunjukkan bahwa DAR ( $p = 0,401$ ), NPM ( $p = 0,566$ ), dan TATO ( $p = 0,690$ ) tidak memiliki perbedaan signifikan antara perusahaan subsektor *residential* dan *commercial*. Temuan ilmiah ini mengindikasikan bahwa kedua subsektor memiliki struktur aset, profitabilitas, dan efektivitas penggunaan aset yang relatif mirip. Hasil uji *independent sample t-test* dapat dilihat pada tabel 4.3

Tabel 4.3 Hasil Uji Independent Sample t-test JASP

| <i>Independent Samples T-Test</i> |          |           |          |
|-----------------------------------|----------|-----------|----------|
|                                   | <b>t</b> | <b>df</b> | <b>p</b> |
| <b>Average DAR</b>                | -0.870   | 12        | .401     |
| <b>Average NPM</b>                | -0.591   | 12        | .566     |
| <b>Average TATO</b>               | -0.408   | 12        | .690     |

*Note.* Student's t-test.

Dari sudut pandang teori struktur modal dan teori profitabilitas, kesamaan ini dapat dipahami karena kedua subsektor menghadapi pola pendanaan dan risiko operasional yang hampir identik (Reski & Masdupi, 2023: 5–6).

### 4. Uji Mann-Whitney U-Test

Sebanyak lima variabel diuji menggunakan *Mann-Whitney*, yaitu CR, QR, DER, ROA, dan ITO. Hasilnya menunjukkan bahwa hanya CR dengan ( $p = 0,004$ ) dan QR dengan ( $p =$

0,038) yang berbeda signifikan antara kedua subsektor. Sementara DER adalah ( $p = 0,456$ ), ROA adalah ( $p = 0,402$ ), dan ITO yaitu ( $p = 0,259$ ) tidak memiliki perbedaan signifikan.

Tabel 4.4 Hasil Uji *Mann-Whitney U-Test*

| <i>Independent Samples T-Test</i> |          |           |          |
|-----------------------------------|----------|-----------|----------|
|                                   | <b>U</b> | <b>df</b> | <b>p</b> |
| <b>Average CR</b>                 | 46.00    |           | .004     |
| <b>Average QR</b>                 | 41.00    |           | .038     |
| <b>Average DER</b>                | 18.00    |           | .456     |
| <b>Average ROA</b>                | 23.00    |           | .902     |
| <b>Average ITO</b>                | 34.00    |           | .259     |
| <i>Note.</i> Mann-Whitney U test. |          |           |          |

Jika dilihat dari nilai *mean* pada tabel deskriptif 4.5, subsektor *commercial* memiliki likuiditas lebih tinggi dibandingkan *residential*. *Mean* dari CR untuk *residential* adalah 1,412, sedangkan *commercial* mencapai 3,140. Sementara *mean* QR untuk *residential* adalah 0,546 dan *commercial* 1,927. Hasil pengujian mengindikasikan bahwa perusahaan *commercial* cenderung memiliki cadangan aset lancar lebih besar dan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek yang lebih kuat.

Tabel 4.5 Deskriptif Hasil Uji *Mann-Whitney U-Test*

| <i>Group Descriptives</i> |              |          |             |           |           |                                 |                  |                 |
|---------------------------|--------------|----------|-------------|-----------|-----------|---------------------------------|------------------|-----------------|
|                           | <b>Group</b> | <b>N</b> | <b>Mean</b> | <b>SD</b> | <b>SE</b> | <b>Coefficient of variation</b> | <b>Mean Rank</b> | <b>Sum Rank</b> |
| <b>Average CR</b>         | Commercial   | 7        | 3.140       | 1.352     | 0.511     | 0.430                           | 10.571           | 74.00           |
|                           | Residential  | 7        | 1.412       | 0.540     | 0.204     | 0.383                           | 4.429            | 31.00           |

| <i>Group Descriptives</i> |                 |          |                  |           |           |  |                      |                          |
|---------------------------|-----------------|----------|------------------|-----------|-----------|--|----------------------|--------------------------|
|                           | <b>Group</b>    | <b>N</b> | <b>Mea<br/>n</b> | <b>SD</b> | <b>SE</b> | <b>Coefficie<br/>nt of<br/>variation</b> | <b>Mean<br/>Rank</b> | <b>Sum<br/>Ran<br/>k</b> |
| <b>Averag<br/>e QR</b>    | Commerci<br>al  | 7        | 1.92<br>7        | 1.51<br>1 | 0.57<br>1 | 0.784                                    | 9.857                | 69.0<br>0                |
|                           | Residentia<br>l | 7        | 0.54<br>6        | 0.36<br>7 | 0.13<br>9 | 0.672                                    | 5.143                | 36.0<br>0                |

Secara teoritis, subsektor *commercial* cenderung memiliki arus kas yang lebih stabil karena pendapatan berasal dari penyewaan jangka panjang, bukan penjualan unit yang fluktuatif seperti subsektor *residential*. Penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa sektor properti komersial biasanya memiliki likuiditas lebih tinggi karena model bisnisnya memerlukan *buffer* kas untuk *maintenance* dan operasional rutin. Hal ini konsisten dengan tren hasil penelitian ini.

### KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini dilakukan untuk melihat apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan antara perusahaan *residential* dan *commercial* yang terdaftar di BEI periode 2020–2024. Berdasarkan hasil pengujian, diperoleh beberapa poin penting:

1. Pada rasio likuiditas, yaitu *Current Ratio* (CR) dan *Quick Ratio* (QR), ditemukan perbedaan yang signifikan antara dua subsektor. Rata-rata kedua rasio ini lebih tinggi pada perusahaan *commercial*, sehingga menunjukkan bahwa subsektor *commercial* memiliki kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendek.
2. Pada rasio solvabilitas yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER), profitabilitas yaitu *Return on Assets* (ROA) dan *Net Profit Margin* (NPM), serta aktivitas yaitu *Total Asset Turnover* (TATO) dan *Inventory Turnover* (ITO) tidak ditemukan perbedaan signifikan. Temuan ini menunjukkan bahwa struktur permodalan, kemampuan menghasilkan laba, dan efisiensi penggunaan aset pada kedua subsektor cenderung berada pada tingkat yang sama.
3. Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa subsektor *commercial* memiliki kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Oleh karena itu, perusahaan properti subsektor *residential* disarankan untuk meningkatkan pengelolaan

likuiditas guna memperkuat ketahanan keuangan, terutama dalam menghadapi ketidakpastian ekonomi. Bagi investor, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dengan memberikan perhatian lebih pada rasio likuiditas dalam membandingkan kinerja perusahaan properti antar subsektor. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel keuangan maupun non-keuangan, memperluas periode pengamatan, serta mempertimbangkan pengaruh faktor eksternal seperti suku bunga dan kebijakan pemerintah agar analisis kinerja subsektor properti menjadi lebih komprehensif.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aji, B. K., & Haptari, V. D. (2022). Dampak kebijakan insentif PPN DTP rumah terhadap profitabilitas perusahaan sektor real estat. *Jurnal Pajak Indonesia*, 6(2), 214–224. <https://doi.org/10.31092/jpi.v6i2.1732>
- Anggraeni, N. Y. (2024). Analisis rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2016-2018. *Jurnal Kinerja: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 18(1), 1–12. <https://doi.org/10.30872/jkin.v18i1.7627>
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Produk domestik bruto Indonesia menurut lapangan usaha 2020–2024*. Badan Pusat Statistik.
- Didi Rini Margasari & Candra Sigalingging. Analisis kinerja keuangan perusahaan sub-sektor property dan real-estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia 2018–2022. *Journal Accounting International Mount Hope*, 2(2), 267–288. <https://doi.org/10.61696/jaimo.v2i2.347>
- Handayani, D. S., Pranoto, S. A. H., & Fandil, F. (2025). Pengaruh likuiditas, profitabilitas, dan leverage terhadap kualitas laba pada perusahaan property dan real estate. *Jurnal STIE Semarang*, 17(1). <https://doi.org/10.33747/stiesmg.v17i1.78>
- Hidayati, D. F., & Yuneline, M. H. (2022). Pengaruh Current Ratio dan Debt to Equity Ratio terhadap Financial Distress pada Perusahaan Jasa Subsektor Perdagangan Eceran yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015–2020. *Banking & Management Review*, 11(1), 1498–1511. <https://doi.org/10.52250/bmr.v11i1.509>
- Jogiyanto, H. M. (2020). *Teori portofolio dan analisis investasi* (11th ed.). Yogyakarta: BPFE.
- Kasmir. (2021). *Analisis laporan keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Pratama, K. A., Saragih, L. I., Hakim, L. N., & Irawan, F. (2022). Analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate sebelum dan setelah pandemi

- COVID-19. *Akuntansiku*, 1(3), 201–209. <https://doi.org/0.54957/akuntansiku.v1i3.272>
- Purwanti, E., & Siregar, D. (2023). Pengaruh variabel likuiditas, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan sektor properti di Indonesia. *Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis (JRMB)*, 8(2), 120–132. <https://doi.org/10.31955/jrmb.v8i2.3456>
- Reski, A., & Masdupi, E. (2023). The effect of capital structure on profitability and stock returns in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange 2015–2020. *Financial Management Studies*, 4(2), 1–12. <https://doi.org/10.24036/jkkm.v4i2.202>
- Simanjuntak, L. R. (2025). Krisis COVID-19 terhadap kinerja perusahaan: Kajian profitabilitas perusahaan riil estat dan properti. *Jurnal Proaksi*, 10(4), 450–464. <https://doi.org/10.32534/jpk.v10i4.4781>
- Yoewono, H. (2025). Home ownership dynamics: Analysis of the impact of gold, bonds and stocks on property investment moderated by loan interest rates. *Journal of Economic, Business and Accounting (COSTING)*, 7(5), 1–12. <https://doi.org/10.31539/costing.v7i5.11658>